
Piano di Lottizzazione privata Prolungamento via Campanelli

In zona C2ru - PUC_OR

Proprietà:

ATZENI Lucia	FALCHI Antonio
CAMPO Pietro	FALCHI Carlo
CARTA Remerina	GIACOMINA M: Paola
CARTA Greca	LALUCE Mario
CONTINI Giorgio	MELIS Marcella
COZZULA Giuseppe	MISCALI Marinella
CROBU Salvatore	MURU Gesualdo
D'ALESSANDRO Enzo	POLLINO Antonino
D'ALESSANDRO Laura	SPADA Alfonso

Oggetto:
PROGETTO ESECUTIVO

Scala:
VARIE

Elaborato n°:

3f

Titolo:

RELAZIONE PAESAGGISTICA

Timbro e firma tecnici progettisti:

RELAZIONE PAESAGGISTICA
(DPCM 12.12.2005, DLgs 42/2004 art. 146)

La relazione paesaggistica rappresenta lo stato dei luoghi prima durante e dopo l'esecuzione dell'intervento e le caratteristiche progettuali, la compatibilità e la congruità del medesimo con i valori tutelati.

PROGETTO di Lottizzazione privata, ad uso residenziale.

Ubicato in Comune di Oristano, Provincia di Oristano

Progettisti: Ing. Giuseppe SABA, Geom. Salvatore PINNA

Committenti:

ATZENI LUCIA nata a SOLARUSSA (OR) il 27/10/1948 TZNLCU48R67I79IV

Compropr per ½ di 499/15020;

CARTA REMERINA nata a CABRAS (OR) il 18/04/1942 CRTRRN42D58B3I4E

Proprietà 539/15020;

CARTA GRECA nata MARRUBIU (OR) il 31/05/1974 CRTGRC74R71E972W

Proprietà 539/15020;

CAMPO PIETRO nato a MASCALUCIA (CT) il 22/09/1958 CMPRPT58P22F005F

Proprietà 700/15020

CONTINI GIORGIO nato a ORISTANO (OR) il 28/12/1957 CNTGRG57T28GI113R

Proprietà 531/15020

COZZULA GIUSEPPE nato a SASSARI (SS) il 08/02/1947 CZZGPP47BO8I452J

Proprietà 1100/15020

CROBU SALVATORE nato a BUSACHI (OR) il 11/01/1953 CRBSVT53A11B281X

Proprietà 670/15020

D'ALESSANDRO ENZO nato a SENEGHE (OR) il 06/06/1939

DLSNZE39HO6I6O5Y Proprietà 1280/15020

D'ALESSANDRO LAURA nata a SENEGHE (OR) il 20/03/1943

DLSLRA43C6OI6O5F Proprietà 283/15020

FALCHI ANTONINO nato a SOLARUSSA (OR) il 14/06/1942

FLCNNN42H14I791R Proprietà 2595/150200

FALCHI CARLO FRANCESCO nato a ORISTANO(OR) il 01/01/1953
FLCCLF53AO1G113 Prop.1778/15020
GIACOMINA MARIAPAOLA nata a ORISTANO (OR) il 25/06/1950
GCMMP5OH65G113U Propr.539/15020
LA LUCE MARIO nato a ORISTANO (OR) il 03/04/1941 LLCMRM41DO3G113A
Proprietà 1428/15020
MELIS MARCELLA nata a ORISTANO (OR) il 17/09/1970 MLSMCL7OP57G113V
Proprietà 1604/15020
MISCALI MARINELLA D. nata a ARDAULI (OR) il 08/09/1956
MSCMNL56P48A38OP Proprietà 692/15020
MURU GESUALDO nato a MASULLAS (OR) il 26/07/1948
MRUGLD48L26FO5OK Proprietà 1820/15020
PINNA MAR1A TERESA nata a GHILARZA (OR) il 15/02/1948
PNNMTR48B55EOO4Y Proprietà 2595/150200
POLLINO ANTONINO nato a ACIREALE (CT) il 16/08/1953
PLLNN53M16AO28G Proprietà 539/15020
PORCU RAFFAELE nato a ORISTANO (OR) il 21/02/1946 PRCRFL46B21G113T
Compropriet. per ½ di 499/15020
SPADA ALFONSO nato a CAGLIARI (CA) il 19/08/1954 SPDLNS54M19B354G
Proprietà 692/15020.

DOMANDA DI AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA:

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO:

L'intervento è volto a dare attuazione alle previsioni del PUC del Comune di Oristano, che individua in prolungamento via Campanelli, località Cuccuriceddu, sulle aree interessate dal presente piano attuativo, un ambito assoggettato a piano di lottizzazione, urbanisticamente inserito nella zona "C2ru", avente una superficie complessiva di 14.983,00 mq per un volume edificabile di 7.510,00 mc, da utilizzare interamente per residenze private. In catasto al foglio 6 mappali 11,396,397. L'intervento riguarda il progetto urbanistico per la lottizzazione delle aree con la definizione di lotti edificabili di varie dimensioni, delle opere di

urbanizzazione, strade, parcheggi, reti tecnologiche, spazi verdi e aree accessorie. Le norme che disciplinano tale ambito sono quelle stabilite dal PUC del Comune di Oristano.

OPERA CORRELATA A:

L'intervento consiste nella realizzazione di un piano di lottizzazione privata per insediamento di edifici ad uso residenziale unifamiliare

CARATTERE DELL'INTERVENTO: Di tipo permanente.

DESCRIZIONE DEI CARATTERI GEOMORFOLOGICI E PAESAGGISTICI ESPRESSI DALL'AREA DI INTERVENTO E DAL PIU' AMPIO CONTESTO DI ZONA

L'area oggetto di intervento, ha una forma quasi regolare rettangolare con un fronte strada di circa 150,00 ml ed una profondità di 300,00 ml circa, è ubicata a sud est dell'abitato di Oristano e più precisamente della zona artigianale località Cualbu, e accessibile da strada di penetrazione agraria di circa 300 ml dall'abitato. In linea d'aria dista 450,00 ml dal fiume Tirso, ma dal punto di vista dell'inquadramento secondo il Piano di Assetto Idrogeologico, l'area è compresa nella fascia di pericolosità idraulica bassa definita HI1

Il contesto ambientale è caratterizzato da un profilo pianeggiante naturale destinato sia a prato spontaneo che a colture varie con presenza di alberi di medio fusto piantati dall'uomo recentemente. L'area non presenta corsi d'acqua naturali, è priva di edificazione e su di essa si affacciano altri lotti pianeggianti con colture di vario genere poste dall'uomo. La suddivisione attuale dei lotti di proprietà è segnalata dalla presenza di recinzioni in filo metallico, in legno, risultando del tutto assenti muri di contenimento, fondazioni o simili manufatti in cemento o pietra. La superficie interessata compresa la viabilità interna e di circa 14983,00 mq che si estendono su un fronte di circa 150,00 ml, delimitato nella parte anteriore da canale

di scolo e vegetazione naturale comprese fichi d'india. Non sono presenti linee aeree elettriche o telefoniche o similari.

Gli estratti delle ortofoto e della della mappa catastale in vasta estensione, rendono conto della natura del territorio, della scarsa presenza di vegetazione, concentrata in pochi punti e con essenze spontanee o coltivate, nonché della frammentazione delle proprietà immobiliari. Della scarsa presenza nei dintorni di edifici ad uso residenziale od agricolo.

La vocazione edificatoria dell'area è stata decisa dallo strumento urbanistico approvato nel 2010, definitivamente adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n° 45 del 13/05/2010 e pubblicato nel B.U.R.A.S. del 18/11/2010.

Questa condizione ha creato aspettative di rivalutazione delle aree che unitamente all'abbandono dell'attività agricola come fonte di reddito e sostentamento delle famiglie ha incentivato la frammentazione immobiliare in occasione di successioni ereditarie.

L'utilizzo agricolo e l'assenza fino ad ora di una viabilità pubblica ben definita e organizzata, di accesso alle varie proprietà, ha reso del tutto nascosta ai molti questa parte del territorio che è rimasta a lungo in esclusiva dei proprietari dei fondi e delle poche e piccole abitazioni presenti, distribuite in modo disarticolato nel vasto territorio agricolo, caratterizzati dalla tipologia a villini ad uno o due piani e coperture prevalenti a due falde, realizzate per lo più negli anni '70 e '80.

Senza emergenze di particolare valore architettonico e senza particolari caratteristiche che posano identificarli.

GLI ELEMENTI DI VALORE PAESAGGISTICO:

Gli elementi di valore sono riconducibili certamente al quadro naturale del paesaggio caratterizzato dai prati e colture che costituiscono la maggioranza dell'aspetto paesaggistico, riconducibili alle zone agricole periferiche delle città, costituite da fondi grandi e piccoli multi proprietari, utilizzati prevalentemente per l'approvvigionamento personale e casalingo delle colture. La zona sicuramente molto fertile poiché in passato, circa un secolo fa caratterizzato da frequenti alluvioni del fiume tirso, posto in linea d'aria a soli 450,00 ml. La presenza degli

argini ha sicuramente scongiurato tale fenomeno, ma non ha di meno reso fertile l'area.

Sull'area, tradizionalmente a vocazione agricola, non si ravvisa la presenza di elementi antropici di valore storico testimoniale, risultando poco edificata priva di tracciati stradali importanti o di passaggio, di muri a secco o di alberi di valore storico. La vicinanza con il nucleo abitato di Oristano fa ritenere che questa ampia area in passato fosse utilizzata nel periodo estivo per la produzione di foraggio, e nel periodo autunnale per il pascolo del bestiame, oltre che destinato a piccoli orti. La scarsa pendenza del terreno ha richiesto la realizzazione di fossati o cunette per il raccoglimento delle acque meteoriche.

GLI IMPATTI SUL PAESAGGIO DELLE TRASFORMAZIONI PROPOSTE:

La filosofia progettuale assunta come riferimento in base alla scala urbanistica del Piano di Lottizzazione proposto è di una particolare attenzione ai valori del contesto paesaggistico con interventi di mitigazione dei manufatti edilizi che si vengono a creare fuori terra. La trasformazione edificatoria di una parte del territorio comporta una alterazione in senso negativo della componente naturale del territorio soggetto a vincolo paesaggistico.

Nonostante la modesta ampiezza della superficie interessata alla lottizzazione, circa 14983,00 mq, comprensiva delle opere viarie, aree verdi e accessorie varie, la superficie destinata alla edificazione è rilevante, ma contenuta nei singoli volumi dei lotti e quindi nella volumetria complessiva, anche grazie al bassissimo indice territoriale. La zona interessata dal progetto di lottizzazione è ridotta contenuta tra la parte edificata di periferia esistente e la bretella stradale, la dislocazione con modesto sviluppo longitudinale a fronte di una più ampia profondità, rende la zona un completamento del tessuto esistente ubicato a circa 300,00 ml, peraltro di recente costruzione, ma con sovrapposizione di stili ed architetture, poiché destinata a zona mista, artigianale, commerciale e residenziale. La superficie si dispone su forma pressoché regolare rettangolare, ed essendo a confine con la zona

agricola su più lati, rappresenterebbe un punto di contrasto, ma gradualmente per via della bassa volumetria destinata alla edificazione per lotto. Questo sarà brevemente spiegato con lotti grandi e notevole superficie verde e piccole case ad uno o due piani.

Benché limitrofa della nuova zona edificabile, benché modestamente distante dagli edifici esistenti, l'utilizzazione edificatoria della lottizzazione, non risulterà frammentata dal contesto del tessuto urbano in quanto facente parte di una espansione territoriale ben studiata e costituita da altre lottizzazioni contigue ad essa.

Nell'attuazione del progetto edificatorio e soprattutto nella realizzazione delle opere di urbanizzazione, vi sono alcuni elementi che possono portare ad un contributo positivo.

In primo luogo le piccole particelle esistenti molto disordinate e con recinzioni in cemento o ferro o elementi provvisori, l'abbandono totale di una parte del territorio rimasto incolto per decenni, porterà al riordino ed al decoro della zona, con ampi spazi verdi privati e comuni, piantumazione ordinata e orientata al decoro della lottizzazione.

Le aree a parcheggio sono dislocate lungo l'asse viario di progetto o negli spazi interni ai lotti.

Gli edifici ed i manufatti sono ambientalmente protetti visivamente con spazi verdi e piantumati con siepi ed alberi.

Le opere delle reti tecnologiche per le urbanizzazioni primarie, totalmente interrate, quali fognature, tombinatura, rete idrica, rete di distribuzione energia elettrica, telefonica e distribuzione gas.

GLI ELEMENTI DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE:

Gli elementi di mitigazione e compensazione proposti sia per le opere di urbanizzazione che per gli edifici privati hanno seguito un preciso studio di compatibilità con l'ambiente. Il progetto prevede nella zona anteriore la lottizzazione, la realizzazione di una zona filtro, con aree verdi piantumate con

presenza di siepi ed alberi di alto fusto, di specie arboree ed arbuste tipiche della zona, in modo da permettere una barriera visiva ad altezza d'occhio, con visuali orientate ad evitare la vista di tutto l'insieme edificatorio della lottizzazione, ma scorgerlo a piccoli tratti.

Le recinzioni con muretti bassi consentiranno la vista dei giardini e delle aree verdi private.

Gli edifici saranno ad uno o due piani, e saranno di modeste dimensioni planimetriche. Alcuni componenti proposti dal progetto per gli edifici sono le tegole sarde, particolari finestre, tettoie e loggiati con apporto di pietre e legno.

Come compensazione viene proposta una edificazione in grado di garantire maggiori livelli di isolamento e coibentazione termoacustica e di inerzia termica rispetto ai limiti di fabbisogno di energia primaria ed efficienza energetica prevista dalla legislazione vigente.

INDICAZIONE DEI MATERIALI DI IMPIEGO E DEI SISTEMI COSTRUTTIVI:

Percorsi pedonali: Tutti i percorsi pedonali e marciapiedi sono realizzati con cordolature in cemento e pavimenti in mattonelle di cemento colorate. Tale materiale associa ad una elevata qualità estetica anche una elevata resistenza all'azione aggressiva.

Sono previste numerose rampe di accesso ai portatori di Handicap, non sono previste scale o gradini.

Illuminazione: saranno previsti pali tondi semplici, di media altezza con lampade a basso consumo, disposti lungo i camminamenti pedonali.

Per garantire la fornitura di energia elettrica è poi necessaria la realizzazione di un corpo cabina che è stata collocata nella parte anteriore a fianco ad una area verde, in posizione isolata.

Essa sarà di tipo prefabbricato come richiesto dall'ENEL, tinteggiata esternamente e contornata esternamente da specie vegetali.

Muri di sostegno o recinzioni: Per mantenere alta la qualità del contesto, tutti i muri di confine a strada saranno realizzati con altezze sotto il metro e con particolari a vista quali il mattone pieno e la pietra. Le cancellate in ferro lavorato completamente a giorno.

Aree verdi: Considerando l'elevata disponibilità di territorio rispetto alla edificazione, ed alle opere di urbanizzazione, si ritiene di assegnare alle aree verdi pubbliche ed a quelle private previste nella lottizzazione, la funzione di cuscinetti di separazione per frammentare gli spazi costruiti.

Strade e parcheggi: Quelli pubblici sono tutti realizzati lungo l'asse viario della lottizzazione in linea di fianco i marciapiede, realizzati in conglomerato bituminoso come la strada.

Gli spazi sosta sono uniformemente ripartiti sullo sviluppo dell'area per essere a servizio dei lottizzanti.

Reti tecnologiche: Nell'ambito delle urbanizzazioni sono previste anche tutte le reti tecnologiche, da quella elettrica, telefonica, fognatura nera e bianca, acqua ed idranti, gas ed illuminazione pubblica. Trattandosi di canalizzazioni interrato, esse assumono poca rilevanza dal punto di vista paesaggistico rimanendo visibili al termine dei lavori i soli chiusini in ghisa sulle sedi stradali.

Area servizi: In sede progettuale, è prevista una zona per servizi, disposta nella parte anteriore la lottizzazione, dove saranno ubicati i cassonetti per la raccolta dei rifiuti solidi urbani, il deposito è isolato dalle abitazioni, recintato con siepi e vegetazione.

LA COMPATIBILITA' RISPETTO AL VALORE PAESAGGISTICO RICONOSCIUTI DAL VINCOLO:

Il progetto urbanistico proposto è coerente e compatibile con gli indirizzi di tutela indicati dal piano territoriale paesistico della Regione Sardegna che prevedono insediamenti in rapporto all'esistente, con particolare attenzione all'uso dei materiali confacenti ai luoghi.

LA CONGRUITA' CON I CRITERI DI GESTIONE DELL'IMMOBILE E DELL'AREA:

L'intervento proposto prevede un assetto urbano riqualificato, in termini infrastrutturali mediante la realizzazione di opere e di una bretella di collegamento tra in nucleo abitativo della lottizzazione e la viabilità principale del nucleo abitativo e della zona artigianale di periferia.

Il rispetto dei valori paesaggistici è congruo rispetto ai criteri di gestione e di funzionalità dell'edificato previsto dal Piano di Lottizzazione.

LA COERENZA CON GLI OBIETTIVI DI QUALITÀ PAESAGGISTICA:

La tipologia di intervento proposto è di un edificio con destinazione d'uso residenziale, coerente con gli obiettivi di qualità paesaggistica generali avendo assunto come intendimento la realizzazione di una edificazione che rispecchia tipologicamente l'architettura tipica della zona, che non interferisce con gli elementi emergenti circostanti e, contestualmente, conservi e riqualifichi l'area mediante la realizzazione delle nuove opere di urbanizzazione primaria.

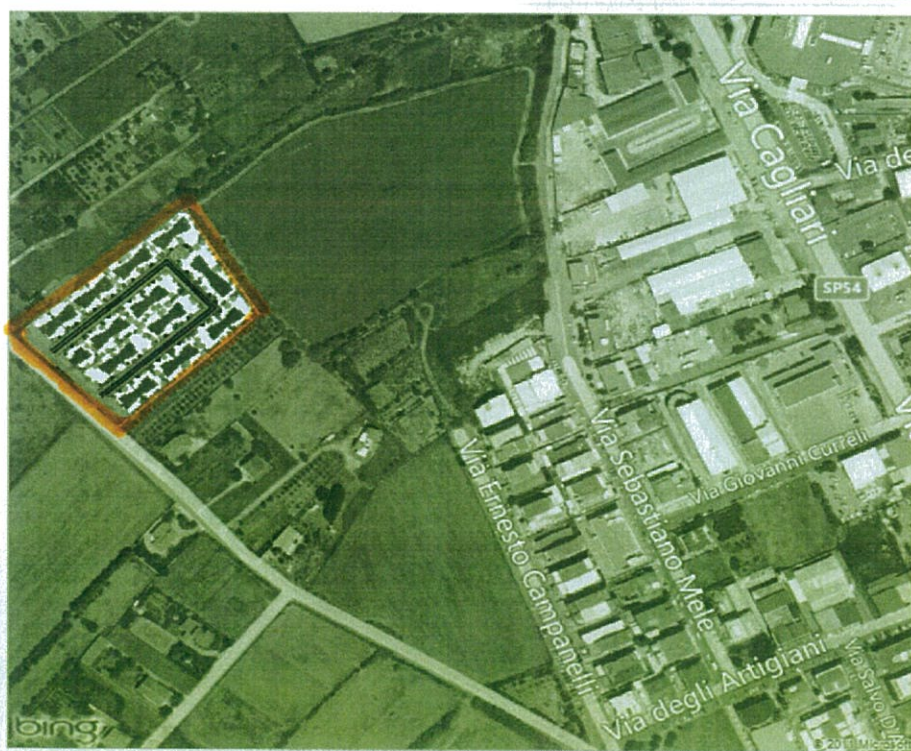
UBICAZIONE DELL'OPERA E/O DELL'INTERVENTO:

- a) Estratto stradale con indicazione precisa dell'area interessata dalla lottizzazione, e se ricadente in territorio urbano o rurale.



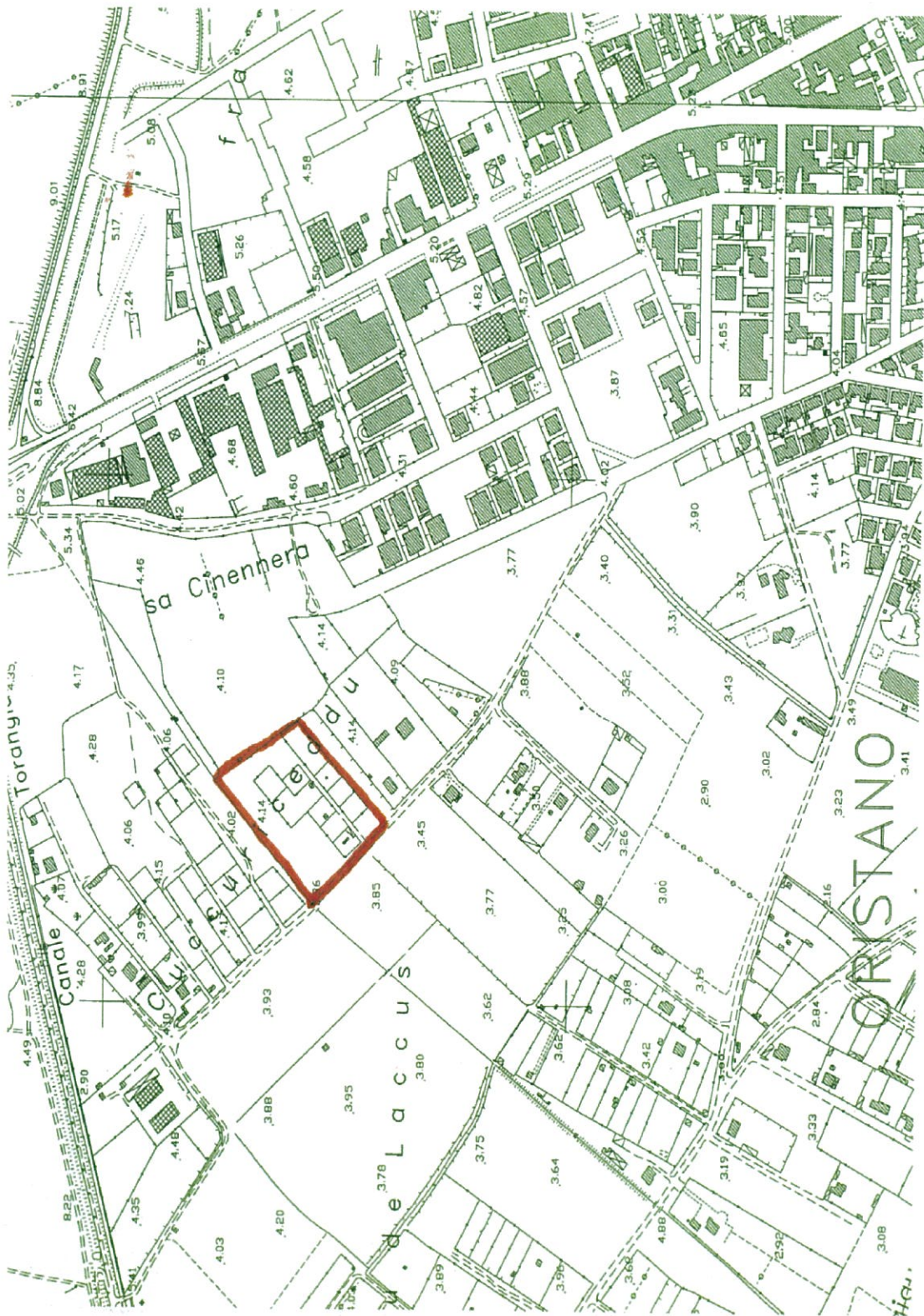
Pagina 1 di 1

Note

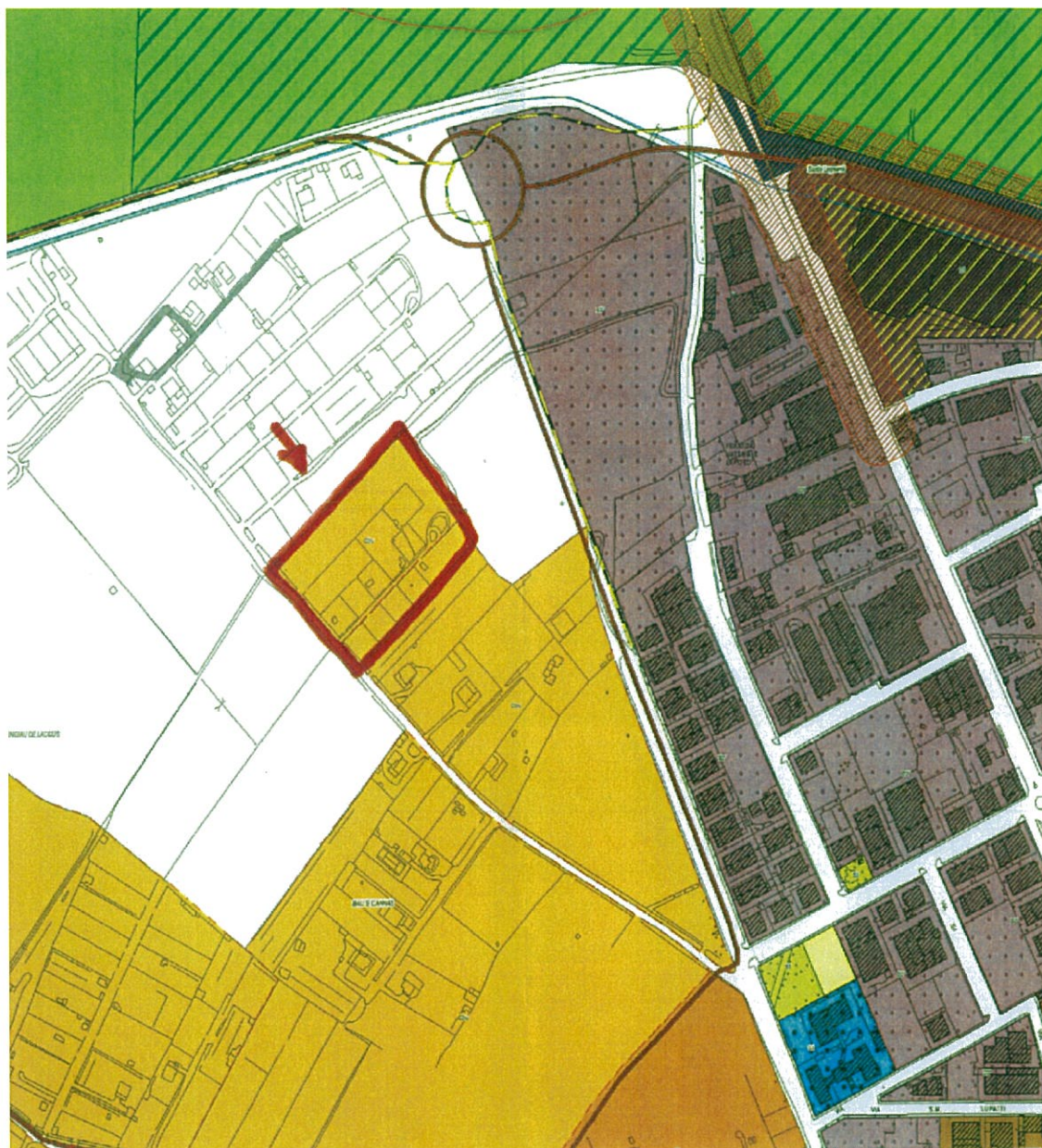


- b) Estratto C.T.R./I.G.M./ORTOFOTO, Sulla cartografia l'edificio / area di intervento devono essere evidenziati attraverso apposito segno grafico o

coloritura, nonché dovranno essere evidenziati i punti di ripresa fotografica (da 2 a 4).



c) estratto tavola P.R.G e relative norme che evidenzino: l'edificio o sua parte; area di pertinenza / il lotto di terreno; l'intorno su cui si intende intervenire



d) estratto catastale



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA SITUAZIONE ATTUALE DELL'AREA DI LOTTIZZAZIONE:

Le riprese fotografiche (da 2 a 4) devono permettere una vista di dettaglio dell'area di intervento e una vista panoramica del contesto da punti dai quali è possibile cogliere con completezza le fisionomie fondamentali del contesto paesaggistico, le aree di intervisibilità del sito.

Le riprese fotografiche vanno corredate da brevi note esplicative e dall'individuazione del contesto paesaggistico e dell'area di intervento.





COMMITTENTE: LOTTIZZAZIONE Prol. Via CAMPANELLI
ELABORATI: Fot N° 3 - Vista Ovest - prol via Campanelli

COMMITTENTE: LOTTIZZAZIONE Prol. Via CAMPANELLI
ELABORATI: Fot N° 4 - Vista Ovest da confine - prol via Campanelli





COMMITTENTE: LOTTIZZAZIONE Prol. Via CAMPANELLI
ELABORATI: Fot N° 1 -VistaEst dal prol via Campanelli

COMMITTENTE: LOTTIZZAZIONE Prol. Via CAMPANELLI
ELABORATI: Fot N° 2 -Vista Fronte Lottizzazione dal prol via Campanelli





COMMITTENTE: LOTTIZZAZIONE Prol. Via CAMPANELLI
ELABORATI: Fot N° 7 -Vista da Sud lato destro Lottizzazione- prol via Campanelli

COMMITTENTE: LOTTIZZAZIONE Prol. Via CAMPANELLI
ELABORATI: Fot N° 8 -Vista da Sud Fronte Lottizzazione- prol via Campanelli





COMMITTENTE: LOTTIZZAZIONE Prol. Via CAMPANELLI
ELABORATI: Fot N° 15-Vista Interna Lato sin Sud confine Proprietà Tola

COMMITTENTE: LOTTIZZAZIONE Prol. Via CAMPANELLI
ELABORATI: Fot N° 16 -Vista Esterna Lato Dx Sud confine Proprietà Tola





COMMITTENTE: LOTTIZZAZIONE Prol. Via CAMPANELLI
ELABORATI: Fot N° 9 -Vista Interna Lato Est Lottizzazione

COMMITTENTE: LOTTIZZAZIONE Prol. Via CAMPANELLI
ELABORATI: Fot N° 10 -Vista Interna Lato Est verso strada Lottizzazione



**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA SITUAZIONE ATTUALE
DELL'AREA DI LOTTIZZAZIONE:**

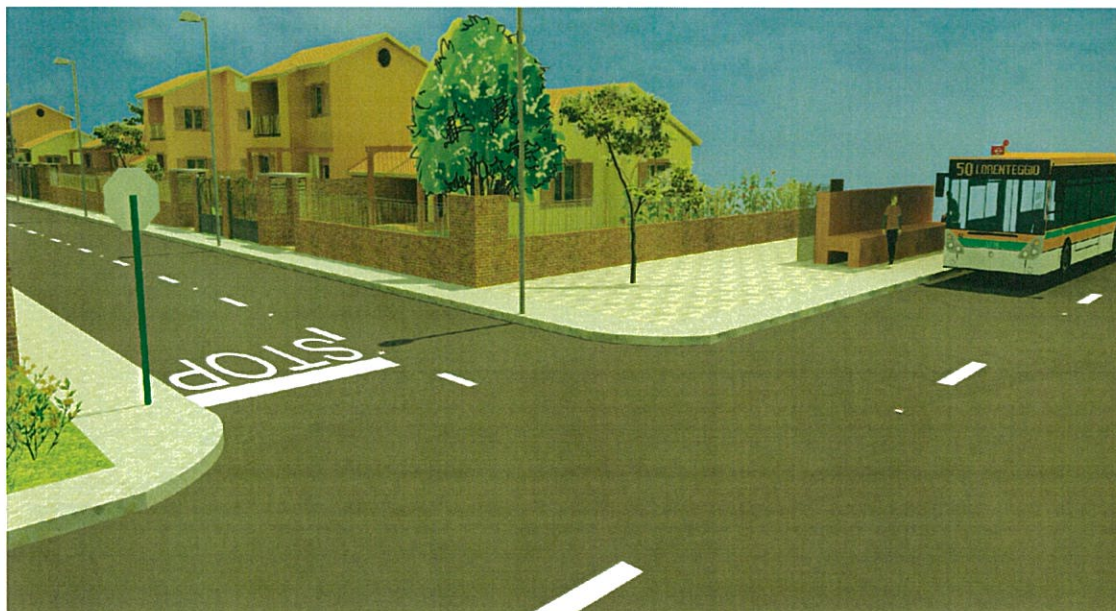
INSERIMENTO NEL CONTESTO AMBIENTALE



VISTA DALL'ALTO ORIENTAMENTO SUD



VISTA INGRESSO LOTTIZZAZIONE PARTE BASSA



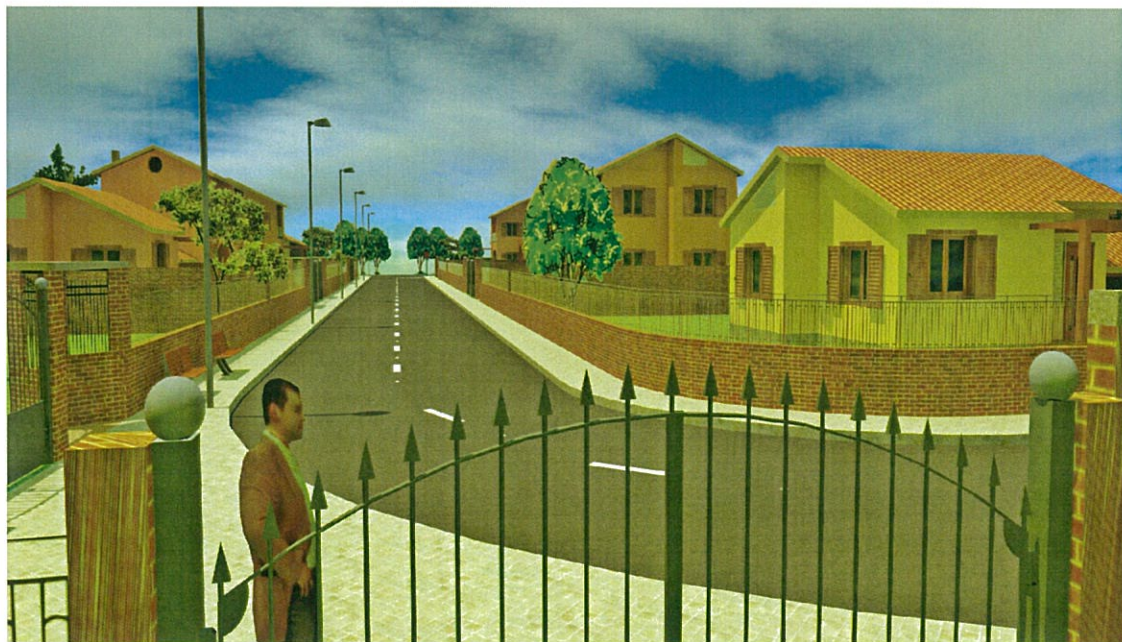
VISTA INGRESSO LOTTIZZAZIONE PARTE ALTA



VISTA ESTERNA LATO CABINA ENEL



VISTA INTERNA RETILINEO



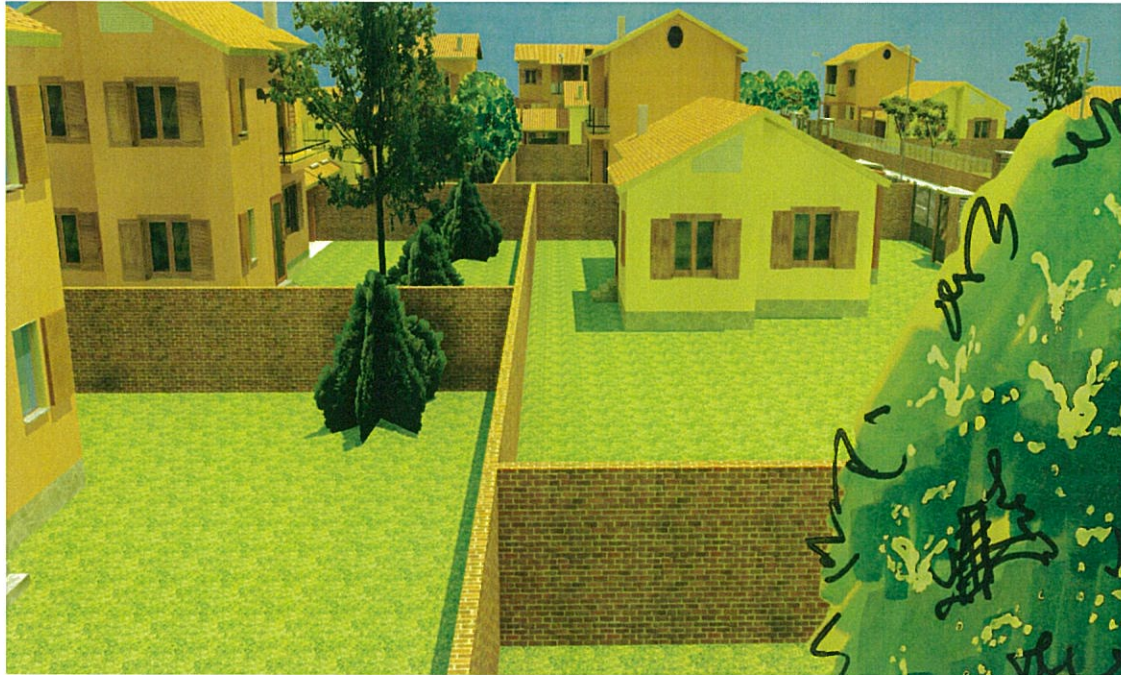
VISTA FRONTALE TIPOLOGIE EDILIZIE



VISTA PROSPETTICA TIPOLOGIE



VISTA GIARDINI INTERNI



VISTA PROSPETTICA VERSO IL RETILINEO



VISTA POSTERIORE LOTTIZZAZIONE A VOLO D'UCCELLO



ESTREMI DEL PROVVEDIMENTO MINISTERIALE O REGIONALE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO DEL VINCOLO PER IMMOBILI O AREE DICHIARATE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (Artt. 136 – 141 – 157 del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.):

cose immobili ville giardini parchi complessi di cose immobili bellezze panoramiche

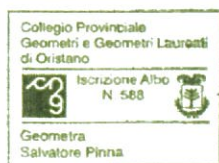
estremi del provvedimento di tutela e motivazioni in esso indicate:

Nessun Provvedimento.

PRESENZA DI AREE TUTELATE PER LEGGE (art. 142 del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.):

- fiumi, torrenti, corsi d'acqua montagne sup. 1200/1600 mt.
 parchi e riserve territori coperti da foreste
 università agrarie e usi civici
 zone umide (da D.P.R. 13/03/76 n.448) zone di interesse archeologico
 Nessuna area tutelata

Firma dei Progettisti



Firma dei Richiedenti:

1) ATZENI LUCIA

Lucia Atzeni

2) CARTA REMERINA

Carta Remerina

3) CARTA GRECA

Carta Greca

4) CAMPO PIETRO

CA 2/1

5) CONTINI GIORGIO

6) COZZULA GIUSEPPE

Giuseppe Cozzula

7) CROBU SALVATORE

Salvatore Crobù

8) D'ALESSANDRO ENZO

Enzo D'Alessandro

9) D'ALESSANDRO LAURA

Laura D'Alessandro

10) F ALCHI ANTONINO

F Alchi Antonino

11) F ALCHI CARLO FRANCESCO

F Alchi Carlo Francesco

12) G IACOMINA MARIA PAOLA

Maria Paola Giacomina

13) L A LUCE MARIO

Mario La Luce

14) M ELIS MARCELLA

Marcella Melis

15) M ISCALI MARINELLA DAMIANA

Marinella Miscalì

16) M URU GESUALDO

Gesualdo Muru

17) P OLLINO ANTONINO

Antonio Pollino

18) P ORCU RAFFAELE

Raffaele Porcu

19) S PADA ALFONSO

Alfonso Spada

**MOTIVAZIONE DEL RILASCIO DELL'AUTORIZZAZIONE E PER
EVENTUALI PRESCRIZIONI DA PARTE DELL'AMMINISTRAZIONE
COMPETENTE:**

Firma del Responsabile

**EVENTUALE DINIEGO O PRESCRIZIONI DELLA SOPRINTENDENZA
COMPETENTE:**

Firma del Soprintendente o del Delegato
