COMUNE DI ORISTANO

Provincia di Oristano

PIANO DI LOTTIZZAZIONE

ZONA C2c_3

IN LOCALITA' "SU FORRU DE MADEDDU"

1° e 2° STRALCIO FUNZIONALE

RELAZIONE PAESAGGISTICA	ALL. 8

I COMMITTENTI

Sig. Casu Giovanni Carlo

Sig. Catullo Aldo

Sig. Cau Epifanio

Sig. Massa Salvatore

Sig. Onnis Mario

Sig. Pinna Giuseppe

Rev. Porcu Raffaele

Sig. Sechi Giovanni Maria

Sig. Uccheddu Mario

IL PROGETTISTA

Ing. Carlo Sechi

STUDIO TECNICO
Ing. CARLO SECHI
Via Lussu s.n. - Oristano
Tel 0783 70325 - 0783 70147
Partita I.V.A. 01035510955

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

SCALA:

IL SINDACO

DATA.:

MAGGIO 2016

RELAZIONE PAESAGGISTICA

(D.p.c.m. del 12.12.2005)

- ***DATI GENERALI***

1. Committenti

Sig. Atzei Pietro nato a Pompu (OR) il 03.11.1943 (C.F. TZA PTR 43S03 G817E), residente a Oristano;

Sig. Casu Giovanni Carlo nato a San Vero Milis (OR) il 04.02.1940 (C.F. CSA GNN 40B04 I384J), residente a Oristano in via Tevere n. 27;

Sig. Catullo Aldo nato a Castel di Sangro (AQ) il 22.11.1952 (C.F. CTL LDA 54S22 C096T), residente a Oristano in via Kolbe n. 7;

Sig. Cau Epifanio nato a Marrubiu (OR) il 08.01.1931 (C.F. CAU PFN 31A08 E972X), residente a Oristano in viale Risorgimento n. 17;

Sig.ra Flori Maria Greca nata a Baratili San Pietro (OR) il 09.03.1937 (C.F. FLR MGR 37C49 A621H), residente a Oristano in via della Libertà n. 9;

Sig. Massa Salvatore nato a Oristano (OR) il 07.07.1933 (C.F. MMS SVT 33L07 G113K), residente a Oristano in via Emilio Lussu s.n.c.;

Sig. Matta Antonio nato a Oristano (OR) il 28.11.1948 (C.F. MTT NTN 42S28 G113T), residente a Oristano in località Su Forru de Madeddu;

Sig. Moro Piero Angelo nato a Dalmine (BG) il 14.03.1941 (C.F. MRO PNG 41C14 D245H), residente a Oristano in via Emilio Lussu s.n.c.;

Sig. Onnis Mario nato a Marrubiu (OR) il 09.11.1942 (C.F. NNS MRA 42S09 E972Q), residente a Santa Giusta in via Torrella n. 8;

Sig. Pinna Giuseppe nato a Oristano (OR) il 30.01.1970 (C.F. PNN GPP 70A30 G113S), residente a Oristano in via Toscanini n. 4;

Sig. Porcu Giuseppe Raffaele nato a Modolo (NU) il 23.02.1929 (C.F. PRC GPP 29B23 F261K), residente a Modolo in via Salita Carmine n. 1;

Sig. Rosmino Salvatore nato a Bosa (OR) il 22.03.1942 (C.F. RSM SVT 42C22 B068L), residente a Oristano in via Versilia n. 11;

Sig. Sechi Giovanni Maria nato a Carbonia (CA) il 12.05.1952 (C.F. SCH GNN 52E12 B745F), residente a Cagliari in Corso Vittorio Emanuele II n. 417;

Sig. Uccheddu Mario nato a Arbus (CA) il 20.101932 (C.F. CCH MRA 32R22 A539X), residente a Oristano in via Emilio Lussu s.n.c.;

2. Progettista

- *Ing Carlo Sechi nato a Oristano il 07.04.1969 (C.F. SCH CRL 69D07 G113K),residente a Oristano in via Emilio Lussu snc, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Oristano al numero 366, con studio tecnico a Oristano in via Emilio Lussu snc (tel. 078370325- email:ing.sechi@tiscali.it).*

- ***ELEMENTI DI VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA***

3. Ubicazione, tipologia e carattere dell'intervento

L'area oggetto del presente Piano di Lottizzazione è posta il località denominata "Su Forru de Madeddu" in comune di Oristano nella zona ovest della città, ed è identificato nel N.C.T. al Foglio 13, Mappali 40-1754-1236-1755-337-386-976-287-869-395-1602-980-1601-447-383-376-394-448-1243-384-1634-1635-1636-1637-1638-1639-1640-1641-1642-1643-1240-1241-444-1202, e si estende per una superficie catastale complessiva pari a 78.801 mq.

Nel vigente Piano Urbanistico Comunale l'area è stata individuata come zona di espansione residenziale C2c_3, posta ai limiti dell'agglomerato urbano e caratterizzata da una parziale edificazione. Tale zona necessita di piani attuativi di iniziativa privata per essere regolarmente inglobata nel tessuto urbano. Anche nel Piano Paesaggistico Regionale l'area è identificata come zona di recente espansione del centro urbano.

4. Cenni storici

L'area interessata dalla lottizzazione è stata caratterizzata fino agli anni '50 da un utilizzazione prevalentemente a pascolo. Successivamente, a seguito della realizzazione dei canali di irrigazione, è stata utilizzata per la coltivazione di grano e foraggio.

A metà degli anni settanta iniziarono nella zona le prime edificazioni di costruzioni per civile abitazione. In particolare risalgono a quegli anni le sei costruzioni isolate attualmente presenti nell'area e che furono realizzate con licenze edilizie rilasciate nei primi anni settanta.

5. Norme Urbanistiche di riferimento

Le norme vigenti per l'area interessata dal Piano di Lottizzazione sono quelle riportate nel Piano Urbanistico Comunale.

La lottizzazione ricade nella zona denominata C2c_3 del Piano Urbanistico, di completamento dell'abitato. È previsto un indice territoriale di 1 mc/mq, pertanto a fronte di un'estensione effettiva della lottizzazione di 78.231 mq, sono complessivamente edificabili 78.231 mc.

Considerata la dotazione minima prevista per la zona dall'art 9 del Regolamento Edilizio, pari a 150 mc/ab, nella lottizzazione risultano insediabili 522 abitanti.

Il volume complessivamente edificabile deve essere destinato al 70% alle residenze, pari a 54.762 mc; al 20% per servizi strettamente connessi alla residenza, pari a 15.646 mc; al 10% per servizi pubblici, pari a 7.823 mc.

La dotazione minima di standards da garantire nella lottizzazione, calcolata in base a quanto stabilito dall'art. 6 del Decreto dell'Assessore Regionale dell'Urbanistica n. 2266/U del 20.12.1983 è di 18 mq/ab, pari complessivamente a 9.388 mq, che dovranno essere così differenziate:

- Aree S1 per l'istruzione: 4,5 mq/ab pari a 2.347 mq;
- Aree S2 per attrezzature di interesse comune: 2 ma/ab pari a 1.043 mq;
- Aree S3 per spazi pubblici attrezzati a parco, gioco e sport: 9 mq/ab, pari a 4.694 mq;
- Aree S4 per parcheggi pubblici: 2,50 mq/abitante, pari a 1.307 mq.

L'indice di fabbricabilità fondiaria massimo previsto per la zona è di 3 mc/mq, con un rapporto di copertura che non dovrà superare $\frac{1}{2}$.

Le distanze previste sono di 5 metri dal confine (in modo da garantire una distanza minima di 10 metri tra pareti finestrate), e di 3 metri dal filo stradale.

6. Stato attuale dell'area

L'area in oggetto è posta in località denominata "Su Forru de Madeddu" nella zona ovest della città, immediatamente a ridosso del centro abitato attuale. Per la sua posizione assume particolare importanza per il futuro assetto urbanistico della città di Oristano, infatti si trova in una zona urbana a forte presenza di servizi pubblici, quali gli edifici adibiti alla pubblica Amministrazione della Provincia di Oristano e al polo ospedaliero. Nelle immediate vicinanze sono anche presenti le scuole medie superiori commerciali e magistrali. A nord dell'area interessata dalla lottizzazione è posta la zona G2 interessata dalle strutture sportive di "Sa Rodia".

Risulta inoltre importante rilevare che l'area rappresenta un passaggio preferenziale tra il centro cittadino e la circonvallazione ovest prevista nel Piano Urbanistico che congiunge la zona industriale ed il porto alla direttrice Viale Repubblica – Ponte Brabau – Torregrande.

Attualmente l'area è interessata da sei costruzioni ad uso principalmente di civile abitazione e dai locali ad esse annessi, che furono costruite negli anni '70 in base alle norme allora esistenti per le edificazioni in zona agricola, per complessivi 8.771,85 mc. L'accesso alla zona ed alle costruzioni presenti è, allo stato attuale, garantita da una strada privata.

La lottizzazione sorgerà su una zona pianeggiante, e in cui sono da eseguire interamente le opere di urbanizzazione.

Lo stato attuale dell'area è riportato nella documentazione fotografica allegata.

7. Descrizione dell'intervento e caratteristiche dell'opera

La concezione urbanistica che ha generato la soluzione progettuale è stata quella di dare primaria importanza alla localizzazione delle aree da adibire a standards all'interno della lottizzazione, cercando nel contempo di salvaguardare la viabilità esistente, e tenendo conto della posizione dell'area rispetto al contesto urbano ed alla rete viaria comunale prevista nel Piano Urbanistico.

A questo scopo si è concepita una ampia area *con destinazione S3* da adibire a piazza e verde pubblico che fosse in posizione centrale rispetto alla lottizzazione e che rappresentasse il punto di riferimento sia sociale che commerciale della zona residenziale.

Nello studio della viabilità interna del quartiere si è tenuto conto di quella preesistente, che è stata confermata. Tale viabilità interna potrà costituire la congiunzione tra il centro città e la circonvallazione esterna, prevista nel Piano Urbanistico, che collega la zona industriale al viale Repubblica.

Pertanto la viabilità esistente è stata riconfermata, con una carreggiata stradale avente larghezza 10,50 metri comprendente due corsie per autoveicoli di ampiezza di 3 metri ciascuno, una cunetta su un lato della carreggiata per il deflusso delle acque piovane di 50 cm, una corsia *ciclabile* di 2,50 metri di larghezza su un lato della strada, mentre sull'altro lato ci sarà un marciapiede di 1,50 metri. Una nuova sede stradale, con la stessa tipologia di carreggiata, verrà aperta in prosecuzione della strada esistente e dalla parte opposta della piazza di quartiere in modo da contornare quest'ultima tra le due viabilità principali della lottizzazione.

Le altre sedi stradali, tutte di nuova apertura, hanno andamento o ortogonale o parallelo alle due strade principali del quartiere, ed hanno una maggiore finalità di servizio alle residenze. Pertanto, per queste strade, è stata utilizzata una sezione stradale che non prevede l'esecuzione della pista *ciclabile*, ma due marciapiedi di 1,50 metri, per complessivi 9,50 metri di larghezza. In alcuni casi le strade "secondarie" a servizio dei lotti edificabili, sono a fondo cieco con piazzola di inversione all'estremità.

Tenuto conto dei parametri urbanistici e delle varie esigenze dei proprietari, le tipologie edilizie risultanti sono principalmente quelle della casa singola e della casa binata.

Nel planivolumetrico di progetto sono indicati i possibili ingombri degli edifici nei lotti nel rispetto del rapporto di copertura, sempre inferiore al 1/2 previsto dalle norme, e delle distanze dai confini a dal filo stradale, fissati rispettivamente in 5 e 3 metri. Su ogni singolo lotto l'indice fondiario non è mai superiore a 3 mc/mq, come previsto dalle Norme di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale. L'altezza massima degli edifici non potrà essere superiore a 7 metri dal piano stradale. Il rapporto di copertura consentito, compatibilmente con le distanze da rispettare, è il massimo possibile per ciascun lotto, in modo da dare la possibilità ad ogni proprietario di sviluppare la costruzione in base alle proprie esigenze particolari, e da consentire anche una tipologia che si sviluppa al solo piano terreno. Resta comunque vincolante che le case binate dovranno essere progettate in modo da avere una soluzione che sia coordinata sia nelle altezze che nei prospetti.

8. Effetti conseguenti alla realizzazione dell'opera e mitigazione

La lottizzazione riguarda una porzione di territorio a completamento di un paesaggio urbano già consolidato, pertanto si integra e risulta compatibile con le aree urbane contermini.

Gli effetti paesaggistici conseguenti alla realizzazione della lottizzazione sono stati rappresentati nella simulazione schematica allegata alla presente relazione.