



COMUNE DI ORISTANO

PROVINCIA DI ORISTANO

PROGETTO DI:

PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA
"LOCCI - VIA LAONI - ORISTANO"

AREA ORISTANO SUD-EST - LOCALITA' "PIXIARELLA"
(Art.28 Legge 17 agosto 1942, n.1150).

SPAZIO RISERVATO ALL'UFFICIO TECNICO

1	REV02 - NOV 2012 (DELIBERA C.S. n.124 del 21.06.12)
2	
3	
4	
5	

ELABORATO:

RELAZIONE PAESAGGISTICA
(ART.146, C.3 DLSG 24.01.2004
N.42 "CODICE DEI BENI
CULTURALI E AMBIENTALI")

SCALA:

TAVOLA N.:

REL 07

Sig. ANTONIO LOCCI - Oristano

Sig. GIUSEPPE INDAVURU - Gonnese (CI)

DATA:

DICEMBRE
2012



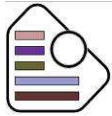
STUDIO DI INGEGNERIA
Dott. Ing. Ivan Locci

Via Milano, 16 - 09023 Monastir (CA)
Tel: 347.7025405 - Fax: 070.7731590
E-mail: ivanlocci@libero.it - P.IVA: 03401350925



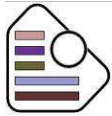
ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA CAGLIARI
Dott. Ing. IVAN LOCCI

N. 4031



SOMMARIO

1.	<i>OGGETTO</i>	2
2.	<i>LEGGI, NORMATIVA E STRUMENTI URBANISTICI DI RIFERIMENTO</i>	2
3.	<i>PREMESSA</i>	2
4.	<i>INQUADRAMENTO TERRITORIALE</i>	3
5.	<i>NATURA DEL VINCOLO</i>	9
6.	<i>DESCRIZIONE STATO DEI LUOGHI PRIMA DELL'INTERVENTO</i>	10
7.	<i>RAPPRESENTAZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI PRIMA DELL'INTERVENTO MEDIANTE DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA</i>	15
8.	<i>DESCRIZIONE DEL PROGETTO E DELLO STATO DEI LUOGHI DOPO L'INTERVENTO</i>	21
9.	<i>RENDERING TRIDIMENSIONALE</i>	28
10.	<i>FOTOSIMULAZIONI</i>	33
11.	<i>CONCLUSIONI</i>	38



1. OGGETTO

ORISTANO (OR) – Piano di Lottizzazione Convenzionata “LOCCI - VIA LACONI”.

RELAZIONE PAESAGGISTICA REDATTA AI SENSI DELL'ART.146 COMMA 3 DEL DLGS 24.01.2004 n.42 “CODICE DEI BENI CULTURALI E AMBIENTALI”.

2. LEGGI, NORMATIVA E STRUMENTI URBANISTICI DI RIFERIMENTO

- *DECRETO LEGISLATIVO 22.01.2004, n. 42 “Codice dei beni culturali e del paesaggio”;*
- *LEGGE REGIONALE 12.08.1998, n. 28 “Norme per l'esercizio delle competenze in materia di tutela paesistica trasferite alla Regione Autonoma della Sardegna con l'articolo 6 del D.P.R. 22 maggio 1975, n. 480, e delegate con l'articolo 57 del D.P.R. 19 giugno 1979, n. 348”.*
- *LEGGE REGIONALE 25.11.2004, n. 8 “Piano Paesaggistico Regionale”;*
- *DPCM 12.12.2005 “Individuazione della documentazione necessaria alla verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi proposti, ai sensi dell'articolo 146, comma 3, del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42”;*
- *PIANO URBANISTICO COMUNALE (P.U.C.) del Comune di Oristano – adozione definitiva D.C.C. 45 del 13.05.2010.*

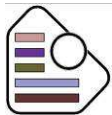
3. PREMESSA

La presente Relazione Paesaggistica è redatta ai sensi dell'art.146 comma 3 del DLgs 24.01.2004 n.42 “Codice dei Beni Culturali e Ambientali” ed in esito all'istruttoria di approvazione del Piano di Lottizzazione in oggetto da parte della Regione Autonoma della Sardegna (Assessorato degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica – Direzione Generale della Pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia – Servizio Tutela paesaggistica per le Province di Oristano e del Medio Campidano) con nota n. 61498/XIV.12.2. in data 29.10.2012.

In tale nota è espresso *parere favorevole* all'intervento, in quanto ammissibile ai sensi dell'art. 20, comma 2, punto a. delle N.T.A del PPR, ricadendo “*in zona antropizzata e urbanizzata, priva di peculiarità paesaggistiche, non interferisce con elementi di pregio ed in generale non crea nocumento ai beni tutelati*”.

Nella stessa nota sono espresse le seguenti osservazioni:

- a. “*Nei lotti con edificazione prevista con aderenza reciproca, anche se i fabbricati verranno realizzati in tempi successivi e con diversi permessi di costruire, si dovrà presentare uno studio di insieme che interessi l'intero blocco, in modo che edifici contigui abbiano un unico linguaggio architettonico (Vincolo recepito nelle N.T.A. del Piano di Lottizzazione);*



- b. “Sia predisposta e allegata agli elaborati di Piano una relazione paesaggistica che descriva il bene tutelato, il contesto in cui si inseriscono le opere e gli effetti conseguenti la realizzazione degli interventi e le foto simulazioni, rappresentanti i volumi, anche schematici, da realizzare”. (Studio sviluppato nella presente).

4. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

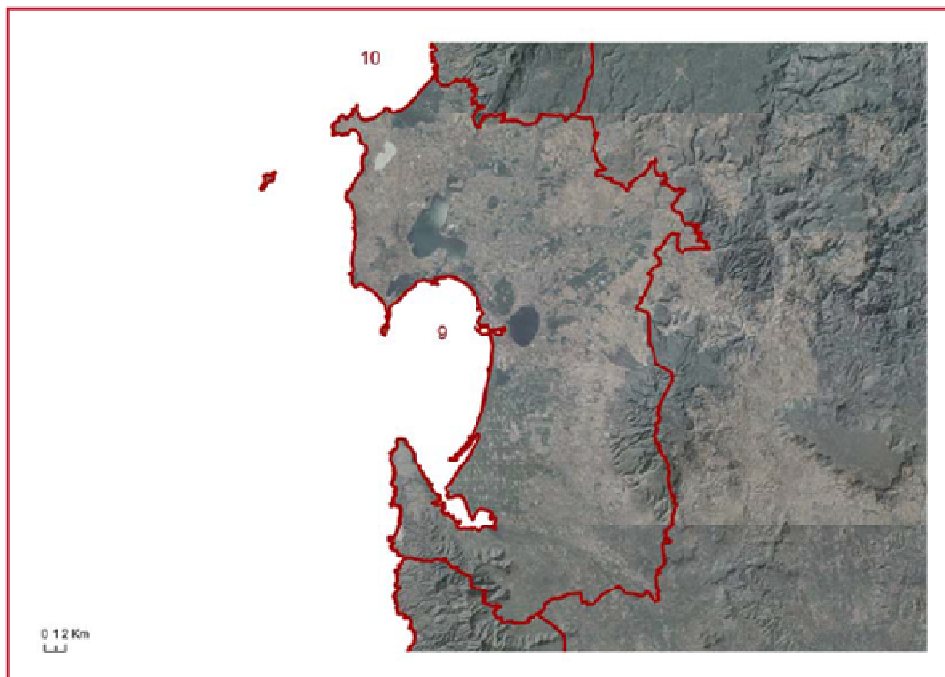
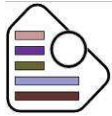
L'area di intervento del Piano di Lottizzazione in oggetto, inquadrata nel PUC vigente del Comune di Oristano in zona “C3 – Nuova Espansione”, è sita in località “Pixiarella“, compresa fra la Via Laconi, Via Campidano (prolungamento di Via Ancona) e Via Isili ed è distinta in catasto al

COMUNE DI ORISTANO

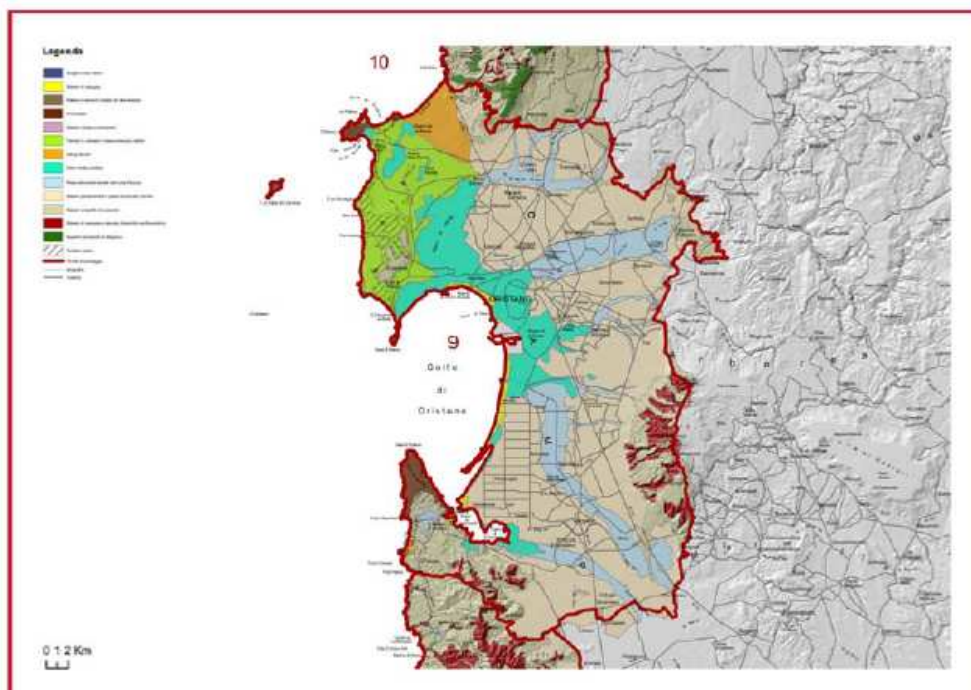
- Foglio 22 – Mappale 47 – Superficie Ha 00.43.24 – R.D. € 5,58 - R.A. € 5,58;
- Foglio 22 – Mappale 1527 – Superficie Ha 01.07.06 – R.D. € 19,35 - R.A. € 30,41;
- Foglio 22 – Mappale 46 – Superficie Ha 00.01.05 (N.C.E.U. cat. F/2);
- Foglio 22 – Mappale 1410 – Superficie Ha 00.03.38 – R.D. € 0,61 - R.A. € 0,96.

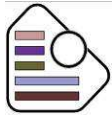
Complessivamente l'area a fronte di una superficie catastale di 15.135,00 mq ha una superficie reale effettiva di 15.922,10 mq.



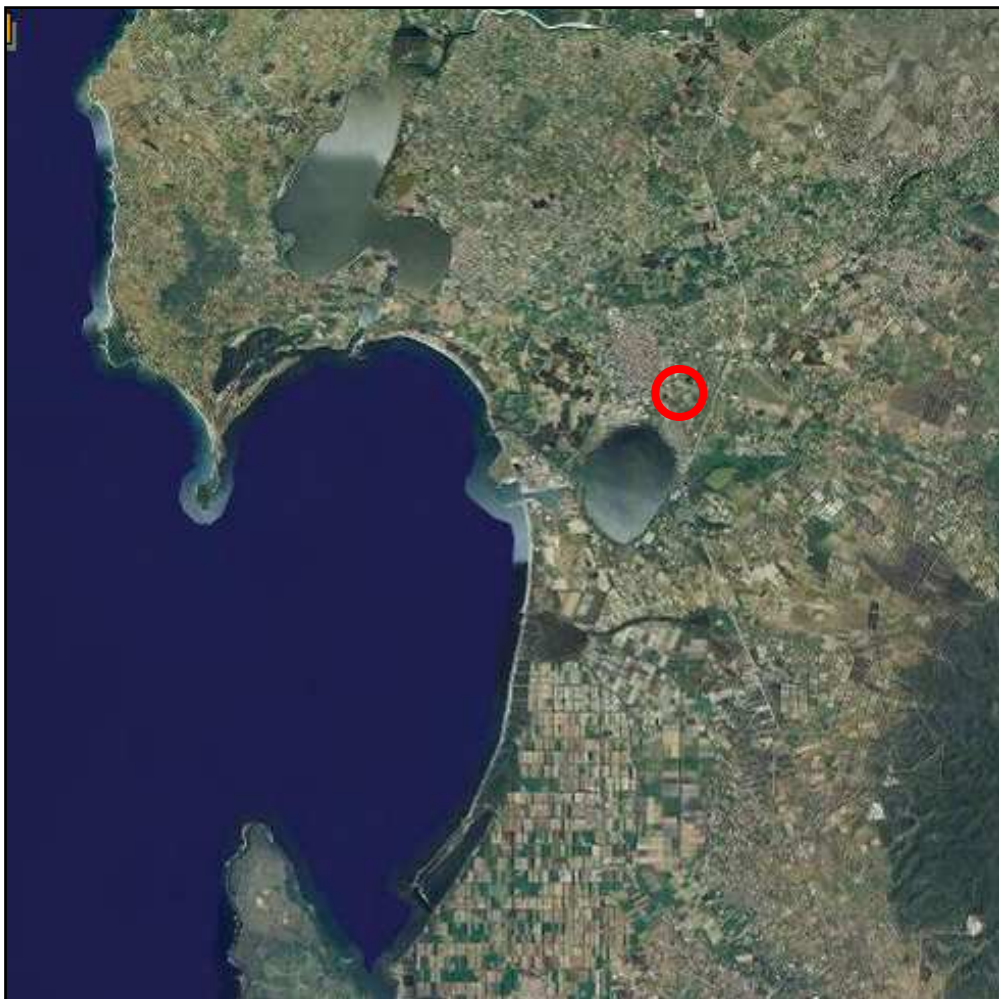
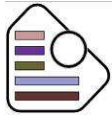


Scheda Ambito n.9 "Golfo di Oristano"

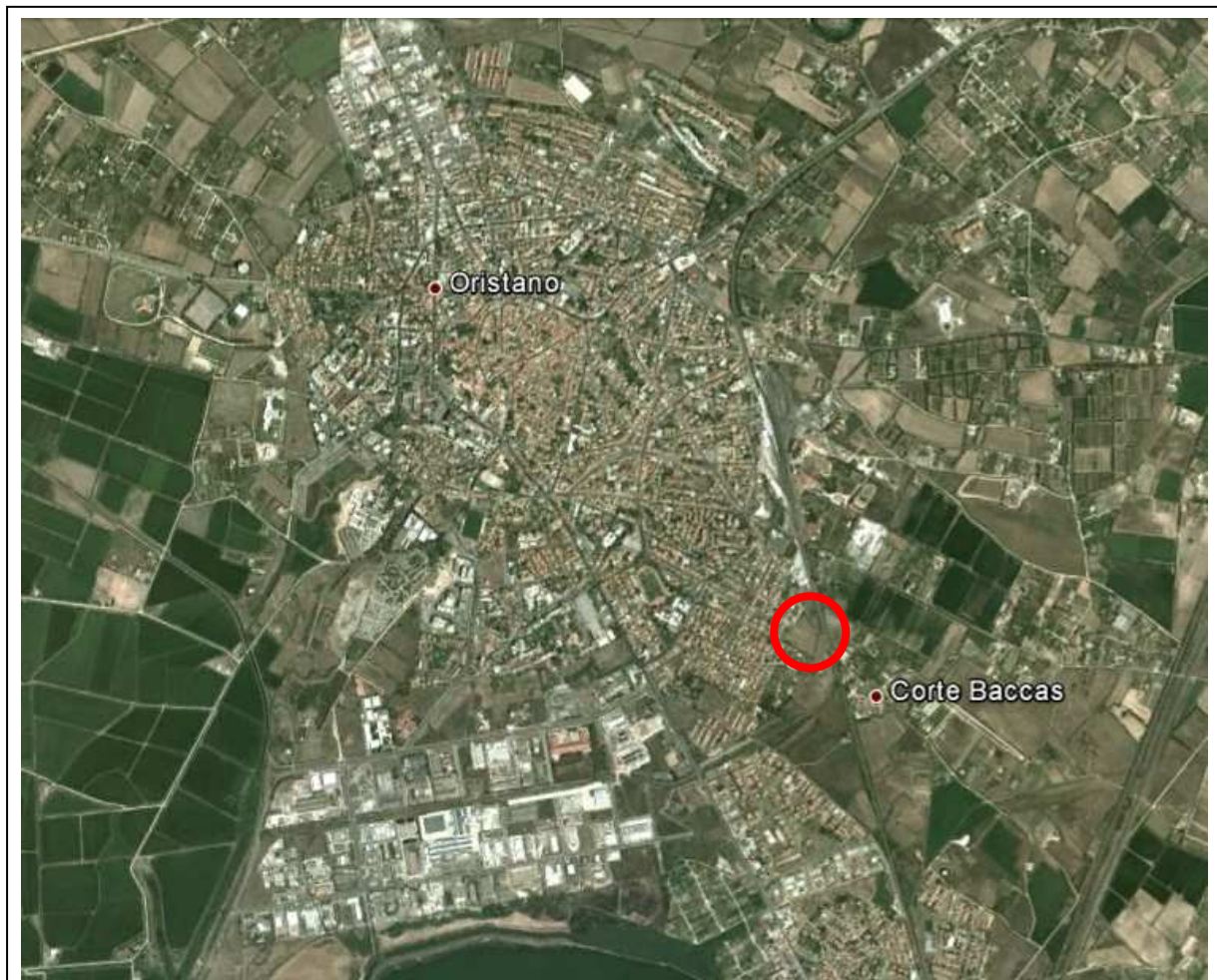
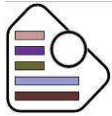




Localizzazione sito rispetto alla viabilità.



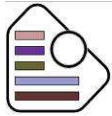
Localizzazione del sito rispetto al territorio.



Localizzazione del sito rispetto alla città.



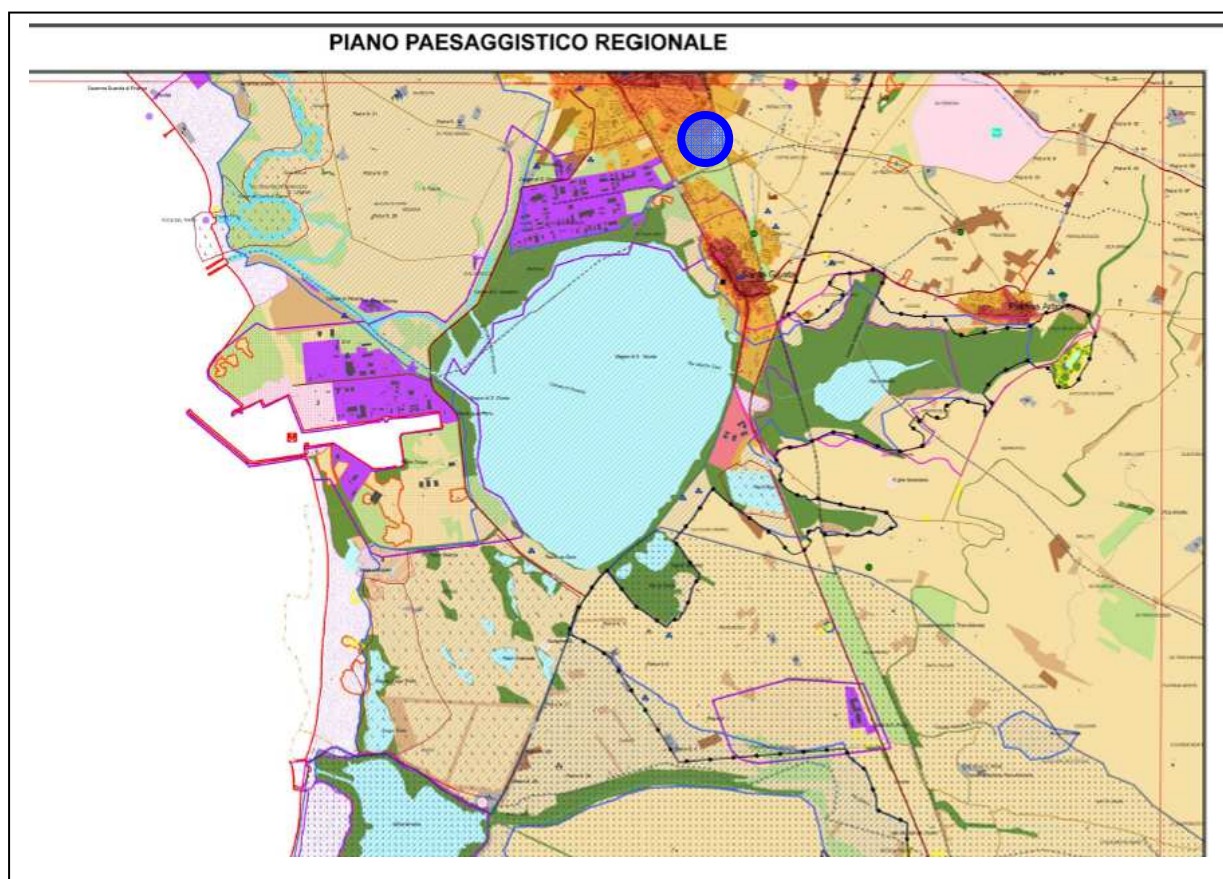
Localizzazione del sito rispetto al contesto.



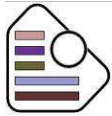
5. NATURA DEL VINCOLO

Dal punto di vista paesaggistico il *Piano di Lottizzazione* ricade nel Comune di Oristano, in area periferica ed adiacente al tessuto già urbanizzato, all'interno dell'ambito di paesaggio, definito e identificato dall'art.14 delle Norme di Attuazione (NTA) del Piano Paesaggistico Regionale (PPR), denominato *Ambito Costiero n. 9 "Golfo di Oristano"*. Tale ambito di paesaggio è sottoposto a tutela paesaggistica in quanto ricadente in fascia costiera così come definita nell'art.19 delle stesse NTA del Piano Paesaggistico Regionale (PPR); essa è perimetrata nella cartografia di cui all'art. 5 allegata al PPR.

La Fascia Costiera rientra nella categoria dei beni paesaggistici di insieme e relativamente al contesto in esame è delimitata nella tavola 528 II relativa all'Ambito n.9 "Golfo di Oristano" (*di seguito riportata*).



Piano Paesaggistico Regionale: AMBITO n.9 Foglio 528 II



L'area in oggetto risulta ricompresa all'interno dell'Ambito costiero.

Il Piano di Lottizzazione, pur ricadendo all'interno della fascia costiera, così come riconosciuto nella nota n. 61498/XIV.12.2. in data 29.10.2012 (indicata in premessa), anche nella considerazione che nell'intorno non esistono dei beni identitari riconosciuti e sottoposti a tutela ricade *“in zona antropizzata e urbanizzata, priva di peculiarità paesaggistiche, non interferisce con elementi di pregio ed in generale non crea nocumento ai beni tutelati”*.

L'esame del progetto rispetto al Piano Urbanistico Comunale vigente, già conforme al Piano Paesaggistico Regionale, non ha altresì evidenziato alcuna interferenza o nocumento ai beni tutelati.

Lo presente relazione tende a valutare gli effetti della realizzazione di quanto in progetto con riferimento agli elementi costitutivi e ambientali del contesto territoriale sottoposto a tutela.

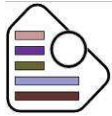
6. DESCRIZIONE STATO DEI LUOGHI PRIMA DELL'INTERVENTO

ANALISI DEL CONTESTO

L'area di intervento ricade nell'estrema periferia sud-est dell'abitato di Oristano, al confine con le ultime aree urbanizzate sulla strada di scorrimento denominata *“Via Laconi”* di collegamento tra il centro abitato di Oristano ed il territorio del Comune di Santa Giusta., con la frazione di *“Corte Baccas”*,

Trattandosi di un'area di estrema periferia il contesto edificatorio circostante risulta abbastanza eterogeneo. Esso è caratterizzato in parte da aree urbanizzate (lato ovest), in parte a verde spontaneo con qualche costruzione isolata (lato est), ed in parte, nella zona a nord, da aree inedificate in quanto lambite dalla linea ferroviaria Cagliari - Sassari, che in quel tratto conduce verso la vicina stazione FS di Oristano. In prossimità del passaggio a livello posto a poca distanza del area in esame sulla Via Laconi, un secondo binario che collega con la zona industriale e portuale della città, costituisce una linea di confine ad est, nella quale le aree risultano ancora in gran parte inedificate.

Il sito di intervento si trova in linea d'aria a non più di 1,5 Km dalla S.S. 131 e la viabilità principale di scorrimento più prossima è rappresentata dalla Via Laconi, interessata da notevoli flussi di traffico in ingresso ed uscita dalla città verso il territorio del Comune di Santa Giusta.



Gli spazi verdi risultano abbandonati, privi di camminamenti, vegetazione, alberature o illuminazioni capaci di assicurare la necessaria ombreggiatura o la sicurezza notturna. La mancanza di pubblici esercizi, negozi, studi professionali e simili, risulta inoltre causa di mancanza di occasioni di incontro fra gli abitanti e per tale motivo il quartiere dà l'impressione di essere quasi disabitato; raramente si incontra qualcuno che non sia intento semplicemente a rientrare o uscire a casa per spostarsi dal quartiere a compiere qualche servizio altrove.

Nel contesto urbano descritto, mai o quasi si ha l'occasione di incontrare qualcuno intento a fare una semplice passeggiata o semplicemente a godere degli spazi pubblici, che ancorché esistenti, risultano non attrezzati e inospitali.

STRUTTURE E FABBRICATI ESISTENTI

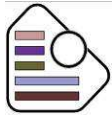
Le aree urbanizzate confinanti con l'area in esame (su Via Laconi, Via Isili, Via Goceano e Via Campidano) sono caratterizzate da costruzioni generalmente destinate alla residenza, edificate a filo strada, con edifici unifamiliari in molti casi dotati solo del cortile interno, risalenti in gran parte agli anni 1950-1970.

Nel contesto edificato circostante l'area di intervento non risultano esistere edifici di pregio o soggetti a tutela. I materiali prevalentemente utilizzati sono il laterizio e blocchi di cemento, in qualche caso anche mattoni di terra cruda. Alcuni edifici sono stati oggetto di recente ristrutturazione o costruiti ex novo; la gran parte risultano abitati.

La ricerca di una comune chiave di lettura di tipo architettonico per l'edificato esistente risulta complesso essendo le costruzioni fortemente disarmoniche nelle tipologie, nelle forme, dimensioni e nelle finiture. Al quartiere risulta altresì arduo attribuire una precisa e delineata valenza storico – culturale.

I soli fabbricati a destinazione artigianale o industriale che caratterizzano il contesto sono un capannone (ad un solo livello) con affaccio sulla Via Laconi, destinato al rimessaggio di barche, o alcuni fabbricati industriali di grandi dimensioni (silos e depositi), sempre sulla Via Laconi, appartenenti allo storico Ente Riso. Sulla stessa Via Laconi insistono n. 2 strutture metalliche di grande altezza (25,00 m circa) costituite da altrettanti pali porta antenne di telefonia cellulare.

Le costruzioni residenziali esistenti risultano per la gran parte dei casi ad uno o due livelli. Solo alcuni fabbricati, su Via Isili, in prossimità del vicolo denominato Via Goceano, risultano a tre



o quattro livelli; tali costruzioni evidentemente oggetto di successivi ampliamenti e sopraelevazioni risultano stonare dimensionalmente rispetto al contesto caratterizzato da abitazioni nettamente più basse.

Percorrendo le strade limitrofe all'area di intervento (Via Laconi, Via Isili) si può desumere che la tipologia degli edifici realizzati ha subito nel tempo un forte mutamento a livello di concezione costruttiva, distributiva, dimensionale e tipologica.

Nel contesto si possono riconoscere due diverse tipologie prevalenti di fabbricati:

Quelli di costruzione più remota, caratterizzati da volumi elementari, con un unico corpo di fabbrica, dalle forme semplici e compatte. Tali edifici risultano a filo strada con accesso diretto dalla pubblica via, copertura a falde con struttura in legno e superiore manto di tegole laterizie (tipo coppo) o lastre di eternit.

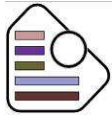
Gli edifici di costruzione più recente, risultano invece caratterizzati da forme e volumi più complessi, estremamente eterogenei, con edificazione in arretramento rispetto al filo strada e ingresso attraverso giardino posto sul fronte strada. I volumi sono di dimensioni decisamente maggiori dei fabbricati più datati, in alcuni casi con balconi alle facciate, coperture più complesse, finiture alle pareti eterogenee, tali da non consentire una facile collocazione tipologica.

Tuttavia, in molti casi, i fabbricati più vecchi risultano essere stati in qualche modo interessati da interventi di trasformazione ed ampliamento, tali da comportare lo stravolgimento dei semplici caratteri comuni originari.

Tale fatto spiega il motivo per quale il contesto edificato risulti nel complesso disarmonico senza una valenza di tipo storico riconoscibile e valorizzata.

Le finiture caratterizzanti le costruzioni risultano altresì le più varie ed eterogenee; alcuni edifici si presentano con pareti solamente intonacate senza tinteggiatura, altre con tinteggiature dei colori più variegati, in molti casi si nota la quasi totale mancanza di manutenzione e solo in pochissimi casi sono presenti corpi di fabbrica ultimati e conservati in buone condizioni.

Le pareti che prospettano sulla pubblica via sono per lo più intonacate con finitura liscia o semplicemente frattazzate. Alcune invece risultano addirittura del tutto prive di intonaco alle pareti.



Le colorazioni delle facciate sono le più varie, passando da tonalità di grigio, verde, rosa, giallo paglierino fino all'arancio, giallo ocra o azzurro.

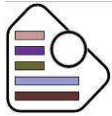
Anche gli infissi risultano eterogenei sia nelle dimensioni, che nei materiali o nei sistemi di oscuramento. Risultano impiegati infatti serramenti per lo più in legno color noce/rovere, in alluminio ed in pvc, con colorazioni variabili dal grigio al bianco o dorato.

In alcuni casi i sistemi di oscuramento sono rappresentati tapparelle in materiale plastico nei colori più diversi (marrone o bianco) in altri da scuri in legno o alluminio.

Anche le recinzioni esterne ed i cancelli risultano molto eterogenei essendo realizzati in alcuni casi in muratura cieca, in altri con materiali metallico, in cemento prefabbricato o in altri casi ancora senza alcuna recinzione.

L'impossibilità di riconoscere nell'esistente edificato una chiara caratterizzazione storica e tipologica è risultato un limite in fase progettuale per l'intervento proposto.

Nella progettazione non si è potuto disporre di caratteri tipologici chiari da prendere quale riferimento per le nuove progettazioni, in quanto colorazioni, forme, altezze dei fabbricati sono risultati caratterizzati, come detto, dalla più completa disomogeneità, disuguaglianza e disordine.



**7. RAPPRESENTAZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI PRIMA DELL'INTERVENTO
MEDIANTE DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**



Foto 1: Vista su Via Laconi (particolare fabbricati industriali esistenti)



Foto 2: Vista su Via Laconi (particolare pali di telefonia e fabbricati industriali esistenti)



Foto 3: Vista su Via Laconi (particolare pali di telefonia e aree in edificate esistenti)



Foto 4: Vista su Via Laconi (particolare ultimi lotti edificati esistenti)

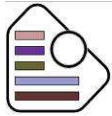


Foto 5: Vista su Via Laconi (particolare passaggio a livello esistente)



Foto 6: Particolare linea ferroviaria esistente (n. 1 direzione Cagliari e n.1 deviazione per area industriale di Oristano)

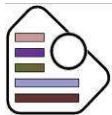


Foto 7: Vista su Via Isili (direzione sud verso Via Ancona e Via Campidano)



Foto 8: Vista su Via Isili (direzione nord verso Via Laconi)

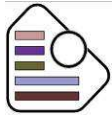


Foto 9: Vista su Via Isili (direzione nord verso Via Laconi)- Particolare unica area verde esistente nel quartiere in particolari condizioni di abbandono.



Foto 10: Vista su Via Isili (direzione nord verso Via Laconi)- Particolare fabbricati di maggiore altezza presenti nel contesto.

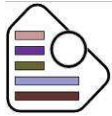
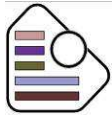


Foto 11: Vista su Via Isili (direzione nord verso Via Laconi)- Particolare fabbricati di maggiore altezza presenti nel contesto.

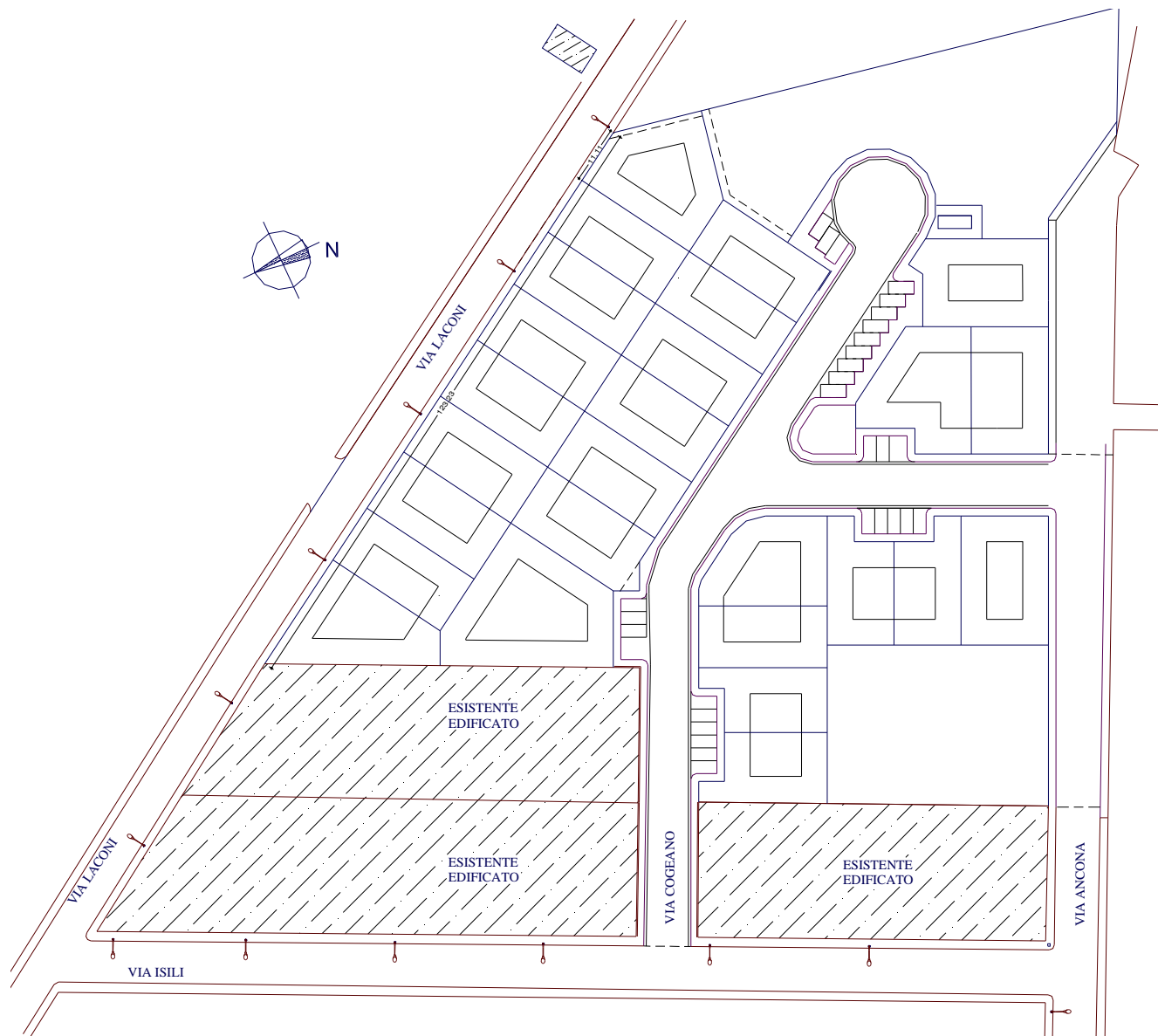


Foto 12: Vista su Via Isili (direzione sud verso Via Ancona)- Particolare incuria nei marciapiedi delle strade limitrofe a quella di intervento.

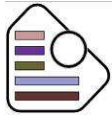


8. DESCRIZIONE DEL PROGETTO E DELLO STATO DEI LUOGHI DOPO L'INTERVENTO

8.1 SOLUZIONE DI PROGETTO



PIANO DI LOTTIZZAZIONE: Soluzione di progetto



8.2 DESCRIZIONE SINTETICA DELL'INTERVENTO

L'intervento in progetto, già riconosciuto coerente al Piano Urbanistico Comunale di Oristano (adeguato al PPR), conformemente a quanto previsto dall'art.13 delle NTA del Piano Paesaggistico Regionale (PPR - L.R. 25.11.2004 n. 8), costituendo di fatto azione di trasformazione del territorio, è stato elaborato perseguendo principalmente i seguenti obiettivi:

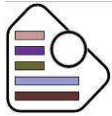
- svolgere la funzione di creazione di nuovi valori paesaggistici finiti, coerenti ed integrati, che valgano altresì, un recupero e una riqualificazione del contiguo contesto urbanistico, compromesso e degradato, per via dell'assenza totale di servizi e decoro;
- realizzare una zona residenziale caratterizzata da tipologie architettoniche non difforni dall'esistente in termini dimensionali, conformi a queste per tecniche costruttive e materiali, ma finite omogeneamente al fine di dare la percezione di ordine e decoro.

L'intervento in progetto attiene la trasformazione urbanistica di un lotto di superficie pari a circa 16.000 mq, ricadente nel PUC del comune di Oristano in zona C3 "Nuova Espansione", avente indice di edificabilità territoriale di 1,00 mc/mq.

Il lotto, di giacitura piana e totalmente ineditato, risulta altresì incolto e privo di qualsiasi alberatura. Esso è delimitato a nord dalla Via Laconi (su cui prospetta), ad est confina con campi parimenti incolti, a sud con una strada in terra battuta (non urbanizzata) denominata Via Campidano e ad ovest con un quartiere di periferia disimpegnato dalla Via Isili.

La soluzione di progetto prevede la realizzazione di n.26 lotti, dei quali 20 con destinazione esclusivamente residenziale e n. 6 a destinazione mista residenziale e servizi connessi con la residenza. Un ulteriore lotto, di forma rettangolare e superficie di 1.330,00 mq circa e con affaccio sulla Via Campidano, è individuato e ceduto volontariamente al comune, in eccesso rispetto alle cessioni dovute per legge, al fine di realizzarvi interventi di Housing Sociale, destinati alle famiglie meno abbienti.

Le aree in cessione obbligatoria per servizi (S1, S2 ed S3) risultano, a meno di quelle a parcheggio, accorpate in un'unica grande superficie di circa 2.100 mq, posta nell'estremità est dell'area di intervento, disimpegnata da una strada di viabilità interna di nuova realizzazione, in prossimità di un vicolo con racchetta di inversione e aree a parcheggi.



Le aree a parcheggio (S4) risulta invece convenientemente distribuite in n. 6 distinte zone, specie in prossimità dei lotti caratterizzati da volumi destinati a servizi connessi con la residenza.

Complessivamente la volumetria di progetto è di 20.698,00 mc, ottenuta dalla volumetria derivante dall'indice di edificabilità territoriale (15.922,10 mc) incrementata del 30% per via della premialità prevista nello stesso PUC vigente nell'ipotesi di cessioni volontarie per Housing Sociale.

La viabilità di progetto è costituita:

- per n. 9 lotti dalla esistente Via Laconi;
- per n. 17 lotti da strade di nuova realizzazione interne alla lottizzazione;
- per n. 1 lotto in cessione volontaria (*Housing Sociale*), dal prolungamento della esistente Via Campidano.

La viabilità in progetto, dotata di tutti i sottoservizi indicati nelle relative tavole, avrà larghezza di 9,00 m, sarà finita superiormente con manto di bitume fine (strato di usura), dotata della segnaletica orizzontale e verticale, con marciapiedi di larghezza di 1,50 m.

I marciapiedi, di altezza pari a circa 20 cm dal piano stradale, saranno delimitati da cordonate in cemento e pavimentate con marmette di cemento antisdrucchiolo. In prossimità dei punti accesso al marciapiede, come nei punti d'angolo o in prossimità delle strisce pedonali, gli stessi saranno dotati di scivoli al fine di eliminare le barriere architettoniche esterne.

L'illuminazione della viabilità sarà assicurata mediante n. 8 pali di illuminazione pubblica distribuiti lungo le strade in progetto, con corpo illuminante posto a circa 8,00 m di altezza dal piano stradale. Per ragioni di sicurezza ed in modo da consentire una maggiore fruibilità delle aree a marciapiede, i pali di illuminazione saranno posizionati in aderenza ai confini di proprietà sul filo strada.

L'ingresso all'area lottizzata è prevista in progetto dal prolungamento di una traversa di Via Isili, denominata Via Goceano. Dopo un primo tratto rettilineo di circa 80,00 m la Via Goceano interna crea una curva sulla destra di circa 30°, fino a portarsi ad andamento parallelo alla esistente Via Laconi. Una ulteriore strada in progetto, interna alla



lottizzazione, collegherà la Via Goceano con il prolungamento di Via Campidano (esistente). Complessivamente Via Goceano risulterà lunga 160,00 m circa, dei quali gli ultimi 60,00 m circa a “vicolo cieco” con racchetta di inversione, in prossimità dell’area ceduta a servizi. La traversa interna di collegamento con Via Campidano avrà invece uno sviluppo di circa 70,00 m.

Tutta la viabilità interna risulterà a pari quota, ad andamento orizzontale.

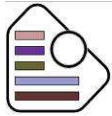
Nell’isolato individuato tra Via Laconi e Via Goceano saranno individuati complessivamente n. 16 lotti, dei quali n.9 con affaccio su Via Laconi e n. 7 sulla stessa Via Goceano (lato nord).

Nel primo lotto su Via Goceano, di forma meno regolare (estremità ovest, al confine con l’esistente edificato su Via Isili) sarà prevista la realizzazione di volumi di servizi connessi alla residenza; i restanti n.6 della schiera, sono previsti solo volumi residenziali con tipologia in aderenza. Tutte le costruzioni, per ragioni di comodità e sicurezza (e conformità a quanto previsto nel PUC), sono previste con distacchi minimi dal filo strada di 5,00 m.

Sul lato sud di Via Goceano e sulla strada di collegamento fra quest’ultima e via Campidano, sono previsti complessivamente n.7 lotti, dei quali solo quello in prossimità dell’incrocio, di forma meno regolare, sarà con volumi di servizi connessi alla residenza; i restanti lotti avranno tipologia in aderenza con soli volumi residenziali. Tutte le costruzioni, anche in tal caso sono previste con distacchi minimi dal filo strada di 5,00 m.

Nell’isolato individuato tra la parte di Via Goceano senza via di uscita e l’altra strada interna alla lottizzazione, saranno individuati n. 3 lotti, dei quali n. 2 con affaccio su detta strada interna e volumi in parte residenziali ed in parte a servizi connessi, e n.1 lotto residenziale, con affaccio sulla racchetta di inversione di Via Goceano e tipologia isolata.

Dal punto di vista della percezione del costruito, percorrendo Via Goceano (su entrambi i lati) in direzione della racchetta di inversione, le costruzioni in progetto appariranno come una sequenza di costruzioni finite, con caratteri omogeneità ed ordine.



In prossimità dell'incrocio con l'altra strada interna, è individuata un'area a verde, piantumata con alberature d'alto fusto a foglie caduche e attrezzata con panchine funzionali per la sosta delle persone. Le stesse alberature saranno utilizzate per caratterizzare la lunga serie di parcheggi pubblici esistenti al lato destro della Via Goceano, per chi la percorre in direzione della rotonda. Al centro della stessa rotonda, una aiuola spartitraffico sarà piantumata con la medesima essenza arborea. Le essenze arboree da alto fusto ed a foglie caduche saranno tali da assicurare la necessaria visibilità durante il periodo invernale e l'ombreggiatura durante il periodo estivo.

I n. 9 lotti individuati sulla Via Laconi, avranno tipologia in aderenza ad eccezione dei n. 2 lotti più estremi, che, di forma meno regolare, avranno anche volumi di servizi connessi alla residenza; i restanti n.7 lotti avranno solo volumi residenziali. Tutte le costruzioni, per ragioni di comodità e sicurezza sono previste con distacchi minimi dal filo strada di 5,00 m.

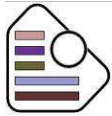
Dal punto di vista della percezione del costruito, percorrendo la Via Laconi, in entrambe le direzioni, le costruzioni in progetto appariranno come la naturale prosecuzione del costruito esistente, ma con caratteri di ordine ed omogeneità.

Tutti i fabbricati in progetto, sia in aderenza che isolati, sono previsto con n.2 livelli oltre quello interrato. L'altezza massima complessiva dei fabbricati è prevista non superiore a 7,00 m. I distacchi dei fabbricati dai confini, la felice esposizione dell'area e le tipologie costruttive adottate garantiranno un'ottima illuminazione degli ambienti in progetto.

Ogni lotto avrà un ingresso su strada di larghezza pari a 3,00 m, su cui sarà attestato un cancello carrabile in materiale ligneo, metallico, coerente con il resto della recinzione.

Al fine di garantire finitura e decoro alle costruzioni in progetto, queste, a fattor comune, avranno:

- Facciate esterne finite con decoro, con intonaci e tinteggiature o pietra naturale;
- Coperture a falde inclinate con pendenza non superiore al 35%, finite con tegole laterizie o simile, dotate di idoneo sistema di smaltimento delle acque meteoriche con gronde e pluviali;
- Serramenti in legno, pvc, alluminio, sistemi di oscuramento a tapparelle o scuri, purché di colorazione e tonalità naturali;



- Aree di pertinenza degli edifici residenziali sistemate a verde o pavimentate, purchè ben finite
- Recinzioni sul filo strada del tipo a “giorno” con muretto fuori terra di altezza massima non superiore a m. 1,10 e finito in modo decoroso; la parte sovrastante potrà essere finita con ringhiera metallica, lignea o altro materiale ad aria passante, purché caratterizzata da decoro; cancelli coerenti con le recinzioni.

Edifici con costruzione in aderenza reciproca dovranno essere caratterizzati da un unico linguaggio architettonico nelle forme e nelle singole finiture.

8.3 ELEMENTI DI VALORE PAESAGGISTICO

L'area oggetto dell'intervento, pur ricadendo all'interno dell'ambito costiero, non risulta caratterizzato da valori paesaggistici di rilievo. La sensazione dominante nello stato di fatto è infatti il degrado e l'estrema eterogeneità dell'edificato esistente che caratterizza l'intera area.

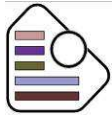
8.4 IMPATTO SUL PAESAGGIO IN SEGUITO ALLE TRASFORMAZIONI PROPOSTE

L'intervento proposto non comporterà alcuna demolizione di fabbricati esistenti. Grazie ai servizi connessi alla residenza previsti in progetto, al verde individuato lungo la viabilità interna alla lottizzazione, alla gradevole sensazione derivante dall'aspetto finito, armonico ed omogeneo delle costruzioni in progetto, ed alla razionalizzazione dell'assetto viario interno (che garantirà limitate velocità delle auto) avrà certamente utili ricadute anche nei confronti del quartiere immediatamente limitrofo esistente. Tali caratteristiche peculiari infatti, integreranno le carenze del contesto e rappresenteranno per quest'ultimo un sicuro riferimento di aggregazione e ritrovo per gli abitanti.

8.5 ELEMENTI DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE NECESSARI

L'intervento in progetto non rappresenterà alcuno stravolgimento dell'attuale assetto urbanistico della zona a meno della sottrazione del suolo naturale; per tale motivo non si ritengono necessari interventi di compensazione.

L'intervento nel suo insieme rappresenterà il logico completamento del contesto con la dotazione dei servizi ed elementi di arredo urbano necessari. Qualificanti risulteranno la perfetta finitura delle strade con segnaletica, dei marciapiedi (privi di barriere



architettoniche), della pubblica illuminazione, della piantumatura di alberi d'alto fusto lungo la Via Goceano ed all'incrocio con la traversa interna di collegamento con Via Campidano.

8.6 APPARTENENZA A SISTEMI NATURALISTICI COME RISERVE, PARCHI NATURALI O BOSCHI

L'area non ricade in zone facenti parte di perimetri forestali delineati o parchi del Piano Paesaggistico in vigore.

8.7 SISTEMI INSEDIATIVI STORICI, PRESENZA DI CENTRI STORICI, EDIFICI STORICI DIFFUSI

L'area in esame non ricade in insediamenti o centri storici, né risultano presenti nelle immediate vicinanze edifici storici di particolare importanza o soggetti a tutela.

8.8 PAESAGGI AGRARI, ASSETTI CULTURALI TIPICI, SISTEMI TIPOLOGICI RURALI QUALI CASCINE

Non si rilevano particolari paesaggi agrari di particolare importanza.

8.9 TESSITURE TERRITORIALI STORICHE, CENTURAZIONI, VIABILITA' STORICA

Quale viabilità storica si individua, nel contesto, la sola Via Laconi, che da sempre collega il centro di Oristano con i limitrofi paesi di Santa Giusta e Palmas Arborea.

Poiché trattasi di quartieri limitrofi sorti nell'espansione dell'abitato successiva al secondo dopo guerra, non si riconoscono nel contesto tessiture territoriali storiche o cinte murarie.

8.10 APPARTENENZA A SISTEMI TIPOLOGICI DI FORTE CARATTERIZZAZIONE LOCALE E SOVRALocale

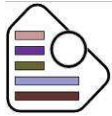
Nel contesto di riferimento non si rilevano particolari tipologie edilizie tipiche caratterizzanti.

8.11 APPARTENENZA A PERCORSI PANORAMICI O AMBITI DI PERCEZIONE DA PUNTI O PERCORSI PANORAMICI

L'area in esame non fa parte di nessun percorso panoramico né a particolari ambiti di percezione da punti o percorsi panoramici.

8.12 APPARTENENZA AD AMBITI A FORTE VALENZA SIMBOLICA

Non si rileva alcuna particolare appartenenza ad ambiti di forte valenza simbolica.



9. RENDERING TRIDIMENSIONALE

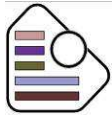
9.1 IMMAGINI GENERALI TRIDIMENSIONALI INTERVENTO IN PROGETTO



Vista 01: VISTA 3D dell'intervento in progetto: VISTA DA NORD



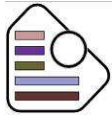
Vista 02: VISTA 3D dell'intervento in progetto: VISTA DA OVEST



Vista 03: VISTA 3D dell'intervento in progetto: VISTA DA SUD



Vista 04: VISTA 3D dell'intervento in progetto: VISTA DA SUD-EST



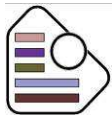
9.2 IMMAGINI PARTICOLARI DI ALCUNI SPAZI IN PROGETTO



Vista 05: Particolare 3D incrocio viabilità interna



Vista 06: Particolare 3D viabilità interna da racchetta di inversione (strada senza uscita)



9.3 IMMAGINI COSTRUZIONI ABBINATE IN PROGETTO



Vista 07: Particolare vista SUD lotti n.6 e n.7 con edificazione in aderenza (tipologia A1)



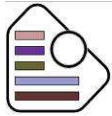
Vista 08: Particolare vista SUD-EST lotti n.6 e n.7 con edificazione in aderenza (tipologia A1)



Vista 09: Particolare vista NORD-EST lotti n.6 e n.7 con edificazione in aderenza (tipologia A1)



Vista 10: Particolare vista NORD-OVEST lotti n.6 e n.7 con edificazione in aderenza (tipologia A1)



10. FOTOSIMULAZIONI



Foto 11-A: Vista reale su Via Laconi (direzione dal passaggio a livello verso Oristano)



Foto 11-B: Vista virtuale su Via Laconi (direzione Oristano)

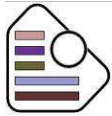


Foto 12-A: Vista reale su Via Laconi (direzione S. Giusta)



Foto 12-B: Vista virtuale su Via Laconi (direzione S. Giusta)

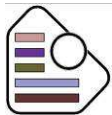


Foto 13-A: Vista reale su Via Goceano (direzione Ovest)



Foto 13-B: Vista virtuale su Via Goceano (direzione Ovest)

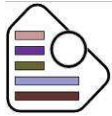


Foto 14-A: Vista reale sull'area (direzione Ovest)



Foto 14-A: Vista virtuale sulla nuova viabilità di progetto - prolungamento di Via Goceano (direzione Ovest)

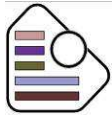
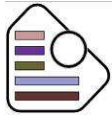


Foto 15-A: Vista reale su Via Campidano (direzione Ovest)



Foto 15-B: Vista virtuale su Via Campidano (direzione ovest)



11. CONCLUSIONI

Per quanto esposto nei paragrafi precedenti la realizzazione dell'intervento in progetto, avrà sicuramente benefiche ricadute anche relativamente al contesto esistente.

Coerentemente con gli indirizzi richiamati dalla Scheda d'Ambito n.9 "Golfo di Oristano" del PPR, l'espansione urbana in progetto avverrà nel pieno rispetto delle esigenze legate al mantenimento della funzionalità ambientale ed alla restituzione di un livello alto di qualità del paesaggio urbano.

Le dotazioni di servizi, il carattere di finitura degli immobili, della viabilità, dei marciapiedi, l'individuazione di spazi verdi dotati di alberature con aree di sosta per i pedoni saranno punti di forza caratterizzanti per il quartiere in progetto e per quelli esistenti limitrofi.

Il Tecnico
Ing. Ivan Locci

