

# COMUNE DI ORISTANO

## VARIANTE N°1 AL PROGETTO

REALIZZAZIONE DI UN PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATO C2ru  
INDIVIDUATO IN LOCALITA' BAU CANNAS DEL COMUNE DI ORISTANO

Documentazione tecnica.  
- Relazione generale.

Allegato 01  
Tavola 01

Committente

Progettista

Data

30.07.2020

**OGGETTO** Realizzazione di un Piano di Lottizzazione convenzionato C 2ru  
individuato in Località Bau Cannas del Comune di Oristano

**COMMITTENTE** Creas S.r.l., via Regina Elena n°63, San Nicolò d'Arcidano (OR).

**PROGETTISTA e D.L.** Ing. Stefano Volpe, via Regina Elena n°63, San Nicolò d'Arcidano (OR).

**ELABORATO** Variante n°1 al Progetto.

## 1. GENERALITA'

Il sottoscritto Stefano Volpe, avente Studio di Ingegneria sito in San Nicolò d'Arcidano (OR) via Regina Elena n°63, e iscritto regolarmente all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Oristano al n°309, in riferimento ai lavori di "**Realizzazione di un Piano di Lottizzazione convenzionato C 2ru individuato in Località Bau Cannas del Comune di Oristano** per i quali risulta essere il progettista e amministratore unico della società Creas S.r.l., con sede via Regina Elena n°63, San Nicolò d'Arcidano e ai sensi di quanto disposto dal Piano Paesaggistico Regionale ha predisposto la presente relazione paesaggistica per la **variante al progetto** di cui alla Convenzione urbanistica tra Comune di Oristano e Creas S.r.l. del 05.04.2019 (Notaio S. Pinna - Rep. 13504, racc. 8076).

**Il piano di lottizzazione è stato approvato mediante Determinazione della Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia del 08.02.2018, prot. n°5467 (Pos. 17345/ Comune di Oristano / Proponente CREAS S.r.l./ Approvazione ai sensi dell'articolo 9 della LR 28/98 e ss. mm. e ii. del Piano di Lottizzazione della zona C2RU/ Località - Bau Cannas);**

## 2. DESCRIZIONE DELL'AREA DI PROGETTO

Sotto il profilo delle caratteristiche insediative, il centro abitato di Oristano si colloca nel settore occidentale del territorio comunale, in prossimità dell'abitato di Santa Giusta e dell'omonimo stagno, ubicati poco più a Sud. A Nord si individuano le frazioni di Donigala, Nuraxinieddu, Massama e Sili, mentre nel settore costiero si trova la frazione di Torregrande.

La città di Oristano rientra territorialmente nell'Ambito n°9 del Piano Paesaggistico Regionale. L'ambito comprende l'intero Golfo di Oristano che si estende dal promontorio di Capo San Marco al Promontorio di Capo Frasca. Tra gli insediamenti sulla fascia costiera, Oristano è certamente tra i più importanti. L'assetto insediativo del P.P.R. suddivide l'abitato della città secondo tre tematismi principali: le espansioni recenti, le espansioni fino agli anni 50 e il centro di antica e prima formazione. Le aree limitrofe ed adiacenti all'abitato sono definite dal P.P.R. come componenti di Paesaggio appartenenti alle aree con valenza ambientale, ovvero le aree ad utilizzazione agro - forestale, colture erbacee specializzate e aree incolte, nonché impianti boschivi artificiali.

Per ciascun ambito costiero omogeneo individuato dal P.P.R., nella specifica scheda allegata alla



Relazione generale del Piano, a seguito dell'analisi dello specifico ambito sotto il profilo ambientale, storico culturale ed insediativo, vengono formulati gli indirizzi progettuali diretti ai Comuni in esso ricadenti, tenendo conto dei valori paesaggistici e delle diverse criticità rilevate nella fase di analisi. Nella scheda d'Ambito n. 9 "Golfo di Oristano" del P.P.R. (Figura 6), i principali valori sono individuati dalla complessa e articolata diversità delle componenti eco-sistemiche che segnano la struttura ambientale dell'Ambito, riconosciute anche dal recepimento di convenzioni internazionali e normative comunitarie nazionali e regionali. Tra queste si possono citare:

- l'Area Marina Protetta della "Penisola del Sinis-Isola di Mal di Ventre";
- le ZPS e i SIC proposti per le principali zone umide costiere, i promontori e gli isolotti;
- le Oasi di Protezione Faunistica e le Zone di Ripopolamento e Cattura.

**Il presente intervento progettuale non interferisce con alcune di queste componenti.**

Relativamente alla dotazione infrastrutturale, il territorio comunale è attraversato da Sud a Nord dal corridoio viario regionale della S.S. 131, nonché dalla linea principale delle ferrovie dello Stato, che collega Cagliari a Sassari e Porto Torres. Inoltre, si segnala la presenza dell'aeroporto di Fenusu, ubicato a est della città e distante circa 3 km dal sito d'intervento, ormai da tempo non operativo, del porto industriale nonché di un porticciolo turistico, in corrispondenza della frazione turistica oristanese di Torregrande.

Cartograficamente il comparto in oggetto è individuabile nella Sezione in scala 1:25.000 della Carta Topografica d'Italia dell'IGMI al Foglio 528, nella Carta Tecnica Regionale Numerica in scala 1:10.000 alle sezioni 529080 (Oristano), 529070 (Cabras).

In termini di accessibilità, il sito è agevolmente raggiungibile dalla via degli Artigiani che a sua volta a circa 300 m, s'innesta nella via Cagliari (principale dorsale viaria cittadina).

L'area in oggetto, della superficie complessiva di **mq 12.440,00** (quindi oltre il minimo consentito) s'inserisce in un contesto urbanistico decisamente antropizzato, con evidenti possibilità di sviluppo dell'intero e ben più ampio comparto C2ru, che caratterizza la vasta area prospiciente l'insediamento produttivo denominato "Cualbu".



**Figura 1: Vista aerea**



**Tramite il presente intervento di VARIANTE al PROGETTO, s'intende semplicemente modificare alcune tipologie edilizie e i relativi ingombri. Non viene assolutamente modificata la destinazione d'uso degli immobili fatto da residenze prevalentemente a carattere unifamiliare, costituite da tipologie edilizie isolate ad uno o al massimo due piani fuori terra.**

**Il tema progettuale consiste infatti nell'assecondare il contesto urbano periferico mediante un intervento a basso impatto ambientale e visivo.**

Presso l'ufficio urbanistico del Comune di Oristano lo stesso immobile è individuato nella C 2ru: aree antropizzate, ai limiti dell'edificato urbano che necessitano di Piani di Riqualficazione Urbanistica di iniziativa privata per essere regolamentati e inglobati nel tessuto urbano, secondo le Linee Guida di intervento che saranno approvate dal Consiglio Comunale.



**Figura 2: Stralcio Strumento Urbanistico**

### **3. ANALISI IDROGEOLOGICA**

L'immobile ricade all'interno delle zone individuate dal Piano Stralcio delle Fasce Fluviali, adottato preliminarmente deliberazione n. 1 in data 05.12.2013 dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino della Regione Autonoma della Sardegna.

Il risultato dello studio, nel centro abitato, ha determinato sostanzialmente fasce di pericolo:



- fascia A\_50: (Zona Hi4 - Aree di pericolosità idraulica molto elevata);
- fascia C: (Zona Hi1- Aree di pericolosità idraulica moderata).

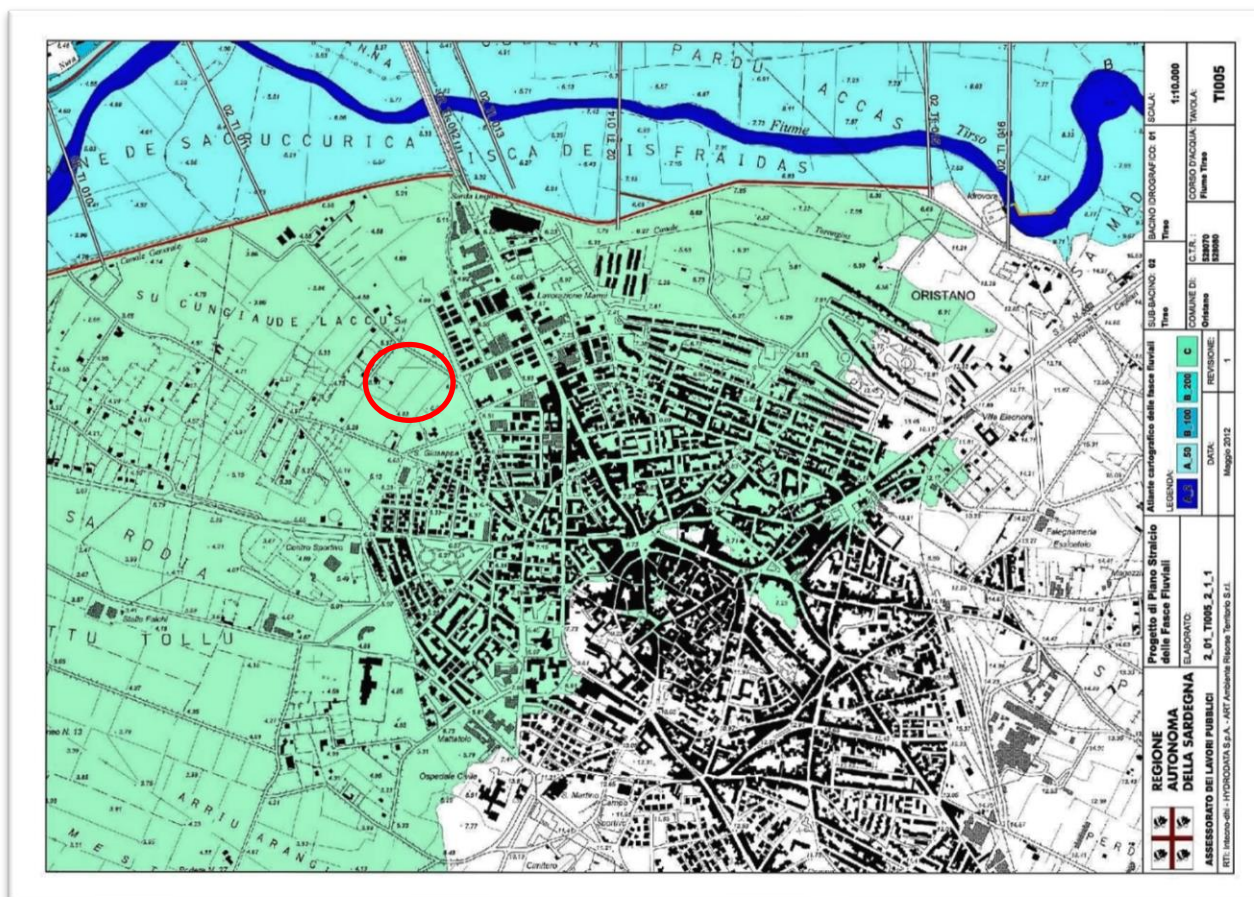


Figura 3: Stralcio Strumento Urbanistico

Il centro abitato risulta quindi interessato da due fasce di deflusso della piena:

**fascia A 50:** individuata in base all'analisi idraulica eseguita e rappresenta le aree interessate da inondazione al verificarsi dell'evento citato; il limite della fascia si estende fino al punto in cui le quote naturali del terreno sono superiori ai livelli idrici;

**fascia C:** tracciata in base a criteri geomorfologici ed idraulici, rappresenta l'involuppo esterno della fascia C geomorfologica e dell'area inondabile per l'evento con tempo di ritorno 500 anni.

Il sito oggetto della presente osservazione, evidenziato nella planimetria, ricade all'interno della fascia C, corrispondente ad **un'area a pericolosità idraulica moderata (Hi1)** ai sensi delle vigenti Norme di Attuazione del P.A.I., e conseguente applicazione immediata delle misure di salvaguardia ai fini dell'applicazione della disciplina edificatoria e di trasformazione del territorio.



#### 4. SCHEDE PER LA PRESENTAZIONE DELLA RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA PER LE OPERE IL CUI IMPATTO PAESAGGISTICO E' VALUTATO MEDIANTE UNA DOCUMENTAZIONE SEMPLIFICATA.

4.1. Richiedente:..... (Soggetto Privato) Creas S.r.l., via Regina Elena n°63

#### 4.2. Tipologia dell'intervento:

Realizzazione di un Piano di Lottizzazione convenzionato C 2ru individuato in Località Bau Cannas del Comune di Oristano. VARIANTE n°1 al PROGETTO

#### 4.3. Opera correlata a:

- Edificio ..... ;
- Area di pertinenza o circostante l'edificio ..... ;
- Lottizzazione ..... ;
- Strade, corsi d'acqua ..... ;
- Territorio aperto ..... .

#### 4.4. Carattere dell'intervento:

- Temporaneo o stagionale ..... ;
- Permanente ..... ;
  - Fisso ..... ;
  - Rimovibile ..... .

#### 4.5. Destinazione d'uso dei manufatti esistenti o dell'area interessata (edificio o area di pertinenza):

- Residenziale ..... ;
- Ricettiva/turistica ..... ;
- Industriale/artigianale ..... ;
- Agricolo ..... ;
- Commerciale/direzionale ..... ;
- Altro (specificare) ..... .

#### 4.6. Uso attuale del suolo (lotto di terreno):

- Urbano ..... ;
- Agricolo ..... ;
- Boscato ..... ;
- Naturale ..... ;
- Incolto ..... ;
- Altro (specificare): urbano-inutilizzato in attesa di trasformazione in suolo edificabile ..... .



#### 4.7. Contesto paesaggistico dell'intervento e/o dell'opera:

- Centro storico ..... ;
- Area urbana ..... ;
- Area periurbana ..... ;
- Territorio agricolo ..... ;
- Insediamento sparso ..... ;
- Insediamento agricolo ..... ;
- Area naturale ..... ;
- Altro (specificare) ..... .

#### 4.8. Morfologia del contesto paesaggistico:

- Costa (bassa/alta) ..... ;
- Ambito lacustre/vallivo ..... ;
- Pianura ..... ;
- Versante (collinare/montano) ..... ;
- Altopiano/promontorio ..... ;
- Piana valliva (montana/collinare) ..... ;
- Terrazzamento ..... ;
- Crinale ..... ;
- Altro (specificare) ..... .

#### 4.9. Ubicazione dell'opera e/o dell'intervento:

- Opera e/o intervento ricadente in area urbana ..... ;
  - estratto CTR/IGM/Ortofotocarta/immagine aerea ..... ;
  - evidenziazione grafica o coloritura dell'edificio/area di intervento ..... ;
  - evidenziazione dei punti di ripresa fotografica ..... ;
  - estratto tavola P.R.G. o P.d.F. e relativa norma, evidenziando ..... ;
- Opera e/o intervento ricadente in territorio extraurbano o rurale ..... ;
  - estratto CTR/IGM/Ortofotocarta/immagine aerea ..... ;
  - evidenziazione grafica o coloritura dell'edificio/area di intervento ..... ;
  - evidenziazione dei punti di ripresa fotografica ..... ;
  - estratto tavola P.R.G. o P.d.F. e relativa norma, evidenziando ..... ;
- Estratto tavola P.U.C. in cui è stato evidenziato ..... ;
  - l'edificio o sua parte ..... ;
  - area su cui si intende intervenire ..... ;
- Estratto degli strumenti di pianificazione paesistica quali: P.P.; P.T.C.P.; P.U.R.T. che evidenzino il contesto paesaggistico e l'area dell'intervento ..... .



## 5. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELLO STATO ORIGINARIO



Figura 4



Figura 5







**Figura 6**



**Figura 7**



A corredo della presente relazione è allegata una esauriente rappresentazione fotografica dello stato originario dell'area interessata dall'intervento relativo alla lottizzazione e del contesto paesaggistico, ripresa da luoghi o zone di normale accessibilità e da punti panoramici dai quali si può cogliere la completezza delle fisionomie fondamentali del territorio, accompagnate da brevi note esplicative.

**6. 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 D.LGS. 42/2004):**

- Cose immobili..... ;
- Ville ..... ;
- Giardini..... ;
- Parchi ..... ;
- Complessi di cose immobili ..... ;
- Bellezze panoramiche..... ;
- Nessuno..... .

**7. PRESENZA DI AREE TUTELATE PER LEGGE (ART. 142 D.LGS. 42/2004):**

- Territori costieri..... ;
- Territori contermini ai laghi; fiumi, torrenti, corsi d'acqua ..... ;
- Montagne superiori a 1200/1600 metri ..... ;
- Ghiacciai e circhi glaciali..... ;
- Parchi e riserve ..... ;
- Territori coperti da foreste e boschi..... ;
- Università agrarie e usi civici..... ;
- Zone umide..... ;
- Vulcani ..... ;
- Zone di interesse archeologico..... ;
- Nessuna..... .

**8. NOTE DESCRITTIVE DELLO STATO ORIGINARIO DELL'IMMOBILE O DELL'AREA TUTELATA.**

L'area in oggetto presenta plano-altimetriche condizioni omogenee del terreno e su di essa non esiste nessuna forma di tutela urbanistica.

L'impatto attuale con il paesaggio circostante risulta di valenza mediocre-scarso (si veda la documentazione fotografica allegata).



## 9. DESCRIZIONE SINTETICA DELL'INTERVENTO E SINTESI PROGETTUALE:

Il progetto, nel suo complesso, prevede in prima istanza la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria riferite all'attuazione del Piano di Lottizzazione localizzato presso la via degli Artigiani e via Campanelli o più precisamente il Località Bau Cannas.

Nel dettaglio, per le opere di urbanizzazione primaria si prevedono le seguenti lavorazioni (attualmente in corso):

- Viabilità: realizzazione della carreggiata stradale, dei marciapiedi e dei parcheggi;
- Impianto di illuminazione pubblica mediante armature di illuminazione a Led;
- Impianto di distribuzione dell'energia elettrica a servizio dei lotti;
- Impianto di distribuzione dell'acqua potabile;
- Impianto di fognatura e di smaltimento delle acque usate
- Impianto di smaltimento delle acque meteoriche
- Rete telefonica e distribuzione dati
- Predisposizione cavidotti per la rete in fibra ottica

Tramite un intervento di edilizia residenziale, sono in corso di realizzazione i primi immobili dei 18 complessivi aventi come caratteristiche quelle della tipologia edilizia isolata (ad uno o due e piani fuori terra, con o senza piano interrato).

Tramite il presente elaborato di variante al progetto s'intende aggiungere la tipologia edilizia binata. Questo perché a causa di esigenze legate ai lavori di elettrificazione primaria, la società gestrice (e\_Distribuzione) ha richiesto un'area apposita di 65 mq da ricavare nell'ambito delle superfici destinate al committente per l'edificazione degli immobili.

Da ciò, senza modificare alcun parametro urbanistico assentito mediante Convenzione urbanistica tra Comune di Oristano e Creas S.r.l. del 05.04.2019 (Notaio S. Pinna - Rep. 13504, racc. 8076), si è reso semplicemente necessario modificare la tipologia edilizia destinata ai lotti così come dettagliatamente indicato nelle tavole in allegato alla presente.

Anche per la Variante viene individuato dal Piano di lottizzazione un ambito a impatto zero così come definito dall'art. 4 delle Linee Guida per la redazione dei Piani di riqualificazione urbanistica delle aree C2ru e che quindi comporterà il rispetto delle strategie contenute al punto A.5 delle linee guida per l'edilizia sostenibile allegate al Regolamento Edilizio del P.U.C. ed il loro incremento ai fini di garantire una eccellente vivibilità del contesto.

A seguito di ciò per ogni intervento edilizio è obbligatorio l'utilizzo di fonti rinnovabili per la produzione di energia termica ed elettrica, oltre al rispetto di altre prescrizioni che hanno lo scopo del contenimento dei consumi energetici.



## 10. TIPOLOGIE EDILIZIE:



Figura 8: Vista dall'alto



Figura 9: Lotto 02 (tipologia 1: isolata, un piano fuori terra)





**Figura 10: Lotto 07 (tipologia 1: isolata, un piano fuori terra)**



**Figura 11: Lotto 10 (tipologia 2: isolata, due piani fuori terra)**





**Figura 12: Lotto 18 (tipologia 3: binata, due piani fuori terra)**

## **11. MITIGAZIONE DELL'IMPATTO DELL'INTERVENTO:**

Anche se la zona interessata dalle opere e trasformazioni inerenti la realizzazione del piano attuativo non è soggetta a nessuna forma di vincolo o tutela paesaggistica, in quanto in essa non sono da rilevare elementi di notevole valore paesaggistico, lo sviluppo del progetto ha tenuto conto dell'impatto sul paesaggio attraverso la definizione di elementi di mitigazione e di compensazione necessari al fine di verificare la conformità dell'intervento alle prescrizioni del piano urbanistico vigente e alla compatibilità dei valori paesaggistici riconosciuti in loco e alle finalità di tutela e miglioramento della qualità del paesaggio.

Gli elementi di mitigazione principali sono stati i seguenti:

- utilizzo di materiali e finiture tipico delle costruzioni che si rilevano al contorno;
- altezza dei manufatti ben al di sotto dei limiti normativi della zona;
- sede viaria con planimetria corrispondente alla minima superficie insediabile.



## 12. SIMULAZIONE FOTOGRAFICA



**Figura 13 – Situazione prima dell'intervento**



**Figura 14 – Situazione post dell'intervento**





**Figura 15 – Situazione prima dell'intervento**



**Figura 16 – Situazione post dell'intervento**







**Figura 17 – Situazione prima dell'intervento**



**Figura 18 – Situazione post dell'intervento (con l'inserimento della circonvallazione e della rotatoria)**



## INDICE

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1. GENERALITA'</b> .....   | <b>1</b>  |
| <b>2. DESCRIZIONE DELL'AREA DI PROGETTO</b> .....   | <b>1</b>  |
| <b>3. ANALISI IDROGEOLOGICA</b> .....   | <b>3</b>  |
| <b>4. SCHEDA PER LA PRESENTAZIONE DELLA RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA PER LE OPERE IL CUI IMPATTO PAESAGGISTICO E' VALUTATO MEDIANTE UNA DOCUMENTAZIONE SEMPLIFICATA.</b> .....                       | <b>5</b>  |
| 4.1. Richiedente: (Soggetto Privato) Creas S.r.l., via Regina Elena n°63 .....  | 5         |
| 4.2. Tipologia dell'intervento: .....   | 5         |
| 4.3. Opera correlata a:.....  | 5         |
| 4.4. Carattere dell'intervento:.....  | 5         |
| 4.5. Destinazione d'uso dei manufatti esistenti o dell'area interessata (edificio o area di pertinenza):.....   | 5         |
| 4.6. Uso attuale del suolo (lotto di terreno): .....  | 5         |
| 4.7. Contesto paesaggistico dell'intervento e/o dell'opera: .....   | 6         |
| 4.8. Morfologia del contesto paesaggistico:.....  | 6         |
| 4.9. Ubicazione dell'opera e/o dell'intervento: .....   | 6         |
| <b>5. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELLO STATO ORIGINARIO</b> .....   | <b>7</b>  |
| <b>6. 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 D.LGS. 42/2004):</b> ..... | <b>9</b>  |
| <b>7. PRESENZA DI AREE TUTELATE PER LEGGE (ART. 142 D.LGS. 42/2004):</b> .....  | <b>9</b>  |
| <b>8. NOTE DESCRITTIVE DELLO STATO ORIGINARIO DELL'IMMOBILE O DELL'AREA TUTELATA.</b> .....   | <b>9</b>  |
| <b>9. DESCRIZIONE SINTETICA DELL'INTERVENTO E SINTESI PROGETTUALE:</b> .....  | <b>10</b> |
| <b>10. TIPOLOGIE EDILIZIE:</b> .....  | <b>11</b> |
| <b>11. MITIGAZIONE DELL'IMPATTO DELL'INTERVENTO:</b> .....  | <b>13</b> |
| <b>12. SIMULAZIONE FOTOGRAFICA</b> .....  | <b>14</b> |

Oristano, li 30.07.2020

Il Tecnico incaricato

**Ing. Stefano Volpe**

