

STUDIO TECNICO PROGETTAZIONE & CONSULENZA  
ING. PIERGIUSEPPE SECHI  
VIA GARIBALDI N° 59 - 09170 ORISTANO - TEL/FAX 0783 303968  
EMAIL: ST.PROGETTAZIONECONSULENZA@GMAIL.COM  
PEC:PIERGIUSEPPE.SECHI@INGPEC.EU

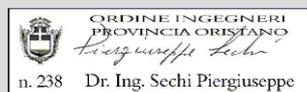


## COMUNE DI ORISTANO

Progettista

Ing. Piergiuseppe Sechi

Timbro e Firma



Committente

SIMACAR srl  
Indirizzo: Prol. V. Marrocu S.P. N. 70 - Loc. Fenosu  
P. IVA: 01217890951  
Indirizzo mail: amministrazione@simacar.it

Firma del Committente

Progetto

PIANO ATTUATIVO IN ZONA "D2" LOCALITA' FENOSU S.P. N.70

Oggetto Tavola

RELAZIONE PAESAGGISTICA

Collaboratore

Geom. Sergio Naitza

Disegnatore

Geom. Davide Pulisci

Elaborato

# All.C

Codice Documento

Prog. Urb. 1\_2020

Scala di Progetto

Data emissione

Gennaio 2020

RELAZIONE PAESAGGISTICA  
(D.Lgs. 42/04 e D.P.C.M. del 12/12/2005)

Comune di Oristano

INDICE

1. Richiedente
2. Inquadramento dell'area d'intervento e descrizione dello stato di fatto
3. Parametri urbanistici
4. Descrizione dell'area
  - 4.1 Analisi idrogeologica, geologica, esposizione e acclività
  - 4.2 Estremi catastali
5. Carattere dell'intervento
6. Destinazione d'uso
  - 6.1 Uso attuale del suolo
7. Contesto paesaggistico dell'intervento
8. Morfologia del contesto paesaggistico
9. Ubicazione dell'intervento
10. Presenza di aree tutelate per legge (Art. 142 del D.Lgs. 42/04)
11. Note descrittive dello stato attuale dell'immobile o dell'area tutelata
12. Descrizione sintetica dell'intervento e delle caratteristiche dell'opera
13. Effetti conseguenti alla realizzazione dell'opera
14. Mitigazione degli effetti dell'intervento

## **1. Richiedente**

La seguente RELAZIONE PAESAGGISTICA, che riguarda un Piano di Lottizzazione Convenzionata nella Zona Est, nella Strada Provinciale n° 70, Prolungamento della Via Marroccu, è commissionata dalla ditta SIMACAR srl con sede in Oristano nella strada provinciale n° 70, nella persona del Sig. Silvano Maccioni come amministratore della ditta.

## 2. Inquadramento dell'area d'intervento e descrizione dello stato di fatto

L'area di intervento, ricadente in zona D2 secondo il vigente PUC, si trova nella zona est del Comune di Oristano, lungo la Strada Provinciale SP.70, proseguimento della via Marroccu, di proprietà della Ditta SIMACAR srl. La zona D2 in oggetto risulta composta da più lotti di diversa proprietà, della superficie complessiva di circa 32.895 mq, distinti al catasto del Comune di Oristano ai seguenti mappali con le relative proprietà:

- Foglio n. 17 Mappale n. 43 SOC. DEI CONTADINI DI S. GIOVANNI
- Foglio n. 17 Mappale n. 387 SOC. DEI CONTADINI DI S. GIOVANNI
- Foglio n. 17 Mappale n. 411 STOP AND GO DI COGOTTI GIOVANNI MARIA S.A.S.
- Foglio n. 17 Mappale n. 402 SIG. FOGHERI GIUSEPPE - SIG.RA MURA ANGELA
- Foglio n. 17 Mappale n. 403 SIG.RA MURA ANGELA
- Foglio n. 17 Mappale n. 393 SIG.RA PASQUALI SIMONA
- Foglio n. 17 Mappale n. 10 SIG. PIRAS ANDREA - SIG.RA MURA SIMONA
- **Foglio n. 17 Mappale n. 410** **SIMACAR srl.**
- Foglio n. 17 Mappale n. 92 SIG. PILLONI ALESSANDRO
- Foglio n. 17 Mappale n. 434 SIG. MANUNZA MARIO - SIG.RA MAMUSA GIOVANNINA
- Foglio n. 17 Mappale n. 71 SIG.RA PILLONI DANIELA - SIG.RA PILLONI PAOLA

L'intera area confina ad ovest con la strada comunale Località is Pastureddas, per il lato sud con il Centro sperimentale Università di Sassari, mentre a nord affaccia sulla strada SP70, strada a due corsie priva di marciapiedi sulla quale son posti gli accessi ai vari lotti. L'area appare edificata ed ampiamente compromessa dal punto di vista urbanistico-edilizio.

## 3. Parametri urbanistici

Come precedentemente specificato l'area di intervento ricade nella Sottozona D2

**“INSEDIAMENTI PRODUTTIVI COMMERCIALI, ARTIGIANALI, INDUSTRIALI”.**

L'ART. 40 delle NTA del vigente PUC di Oristano, relativo alla Sottozona D2, afferma:

*Sono classificate zona omogenea D2 le parti del territorio destinate ad insediamenti per impianti artigianali, commerciali, di deposito e di attrezzature di servizio in generale, nonché di conservazione, trasformazione o commercializzazione di prodotti agricoli e/o della pesca ed edifici sedi istituzionali delle associazioni sindacali rappresentative degli artigiani e dei commercianti, in quanto fornitrici di servizi statuari agli associati.*

*La ripartizione della superficie territoriale deve rispettare i seguenti limiti:*

· superficie fondiaria e strade = max 90%;

· spazi pubblici = min 10%;

*L'edificazione dei singoli lotti deve rispettare i seguenti limiti:*

· indice di fabbricabilità fondiario = 4,00 mc/mq con lottizzazione convenzionata o piano per insediamenti produttivi;

· rapporto di copertura = 3/5;

· altezza massima = m 10,00, eccettuati i volumi tecnici che possono raggiungere altezze superiori;

· distanze:

- m 5,00 dal confine e dal filo stradale;

- m 10,00 tra pareti di edifici antistanti.

· le recinzioni sul lato stradale devono essere a giorno con un muretto di fondazione dell'altezza di m 0,60;

· oltre il fabbricato per l'attività artigianale, è consentito realizzare una residenza per il custode, il cui volume edilizio non può superare 300,00 mc compresi nella volumetria complessiva;

*Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti dovrà corrispondere una quantità minima di 80 mq di spazio pubblico o ad uso pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi.*

*Sono fatte salve le norme in precedenza definite con convenzione per le zone artigianali e commerciali esistenti.*

#### **4. Descrizione dell'area**

La lottizzazione avviene su un lotto di 2.425,00 mq, inferiore alla superficie minima d'intervento, per cui si chiederà la deroga su questo punto, in quanto allo stato attuale non vi sono ulteriori proprietari dei lotti confinanti, interessati a entrare in un progetto più ampio.

L'area interessata alla lottizzazione confina a Nord con la Strada provinciale n° 70, a Est con il lotto censito con il Mappale 10, a Ovest con il lotto censito con il Mappale 92 e a Sud con una strada vicinale che attraversa tutta la zona urbanistica "D", inglobata nell'Azienda Regionale dell'Università di Sassari.

I calcoli delle superfici e delle volumetrie, saranno relativi al solo lotto su cui si interviene.

##### **4.1 Analisi idrogeologica, geologica, esposizione e acclività**

L'area situata lungo la strada per "Fenosu", è caratterizzata da un andamento morfologico pianeggiante con quote attorno ai 12-13 m sul livello del mare. I sondaggi del terreno hanno evidenziato che il substrato è costituito essenzialmente da argilla sabbiosa, con scarsa presenza di

ciottoli per i primi metri. Più in profondità sono presenti frazioni sabbiose e ciottolose delle alluvioni. La circolazione sotterranea presente nella zona è ben sviluppata, con abbondanti falde sin dai primi metri di profondità.

#### **4.2 Estremi catastali**

L'area interessata dal piano è composta da due particelle, la 410 sub 1 e la 464 del Foglio 17 del comune di Oristano.

#### **5. Carattere dell'intervento**

Il carattere dell'intervento è permanente e fisso, in quanto si tratta di realizzare opere di urbanizzazione, anche se limitate al solo lotto interessato, per l'ampliamento dell'attuale struttura esistente.

#### **6. Destinazione d'uso**

Il carattere dell'intervento è permanente e fisso, in quanto si tratta di realizzare opere di urbanizzazione, anche se limitate al solo lotto interessato, per l'ampliamento dell'attuale struttura esistente. L'intervento prevede al piano terra una parte dell'edificio destinata ad attività artigianale, ed una seconda ad attività commerciale come esercizio di vicinato, con una superficie di vendita pari a 247,30 mq, inferiore a 250 mq, superficie massima per i locali destinati ad esercizio di vicinato nei comuni con popolazione superiore ai 10.000 abitanti come appunto il comune di Oristano, al piano primo un appartamento destinato alla residenza del custode con una volumetria pari a 299,70 mc inferiore ai 300 mc, superficie massima della residenza del custode così come previsto all'art. 40 delle NTA, infine un appartamento destinato agli uffici dell'attività artigianale.

##### **6.1 Uso attuale del suolo**

Attualmente nell'area risulta presente un fabbricato ad uso artigianale, oltre ad un piazzale cementato per il parcheggio e la sosta dei mezzi. Il resto del lotto risulta incolto.

#### **7. Contesto paesaggistico dell'intervento**

L'area interessata ricade nel territorio di cui all'Ambito n. 9 "Golfo di Oristano", all'interno della tavola 528\_I del Piano paesaggistico Regionale approvato con Decreto del Presidente Della Regione del 7 settembre 2006, n. 82 "Approvazione del Piano Paesaggistico Regionale – Primo

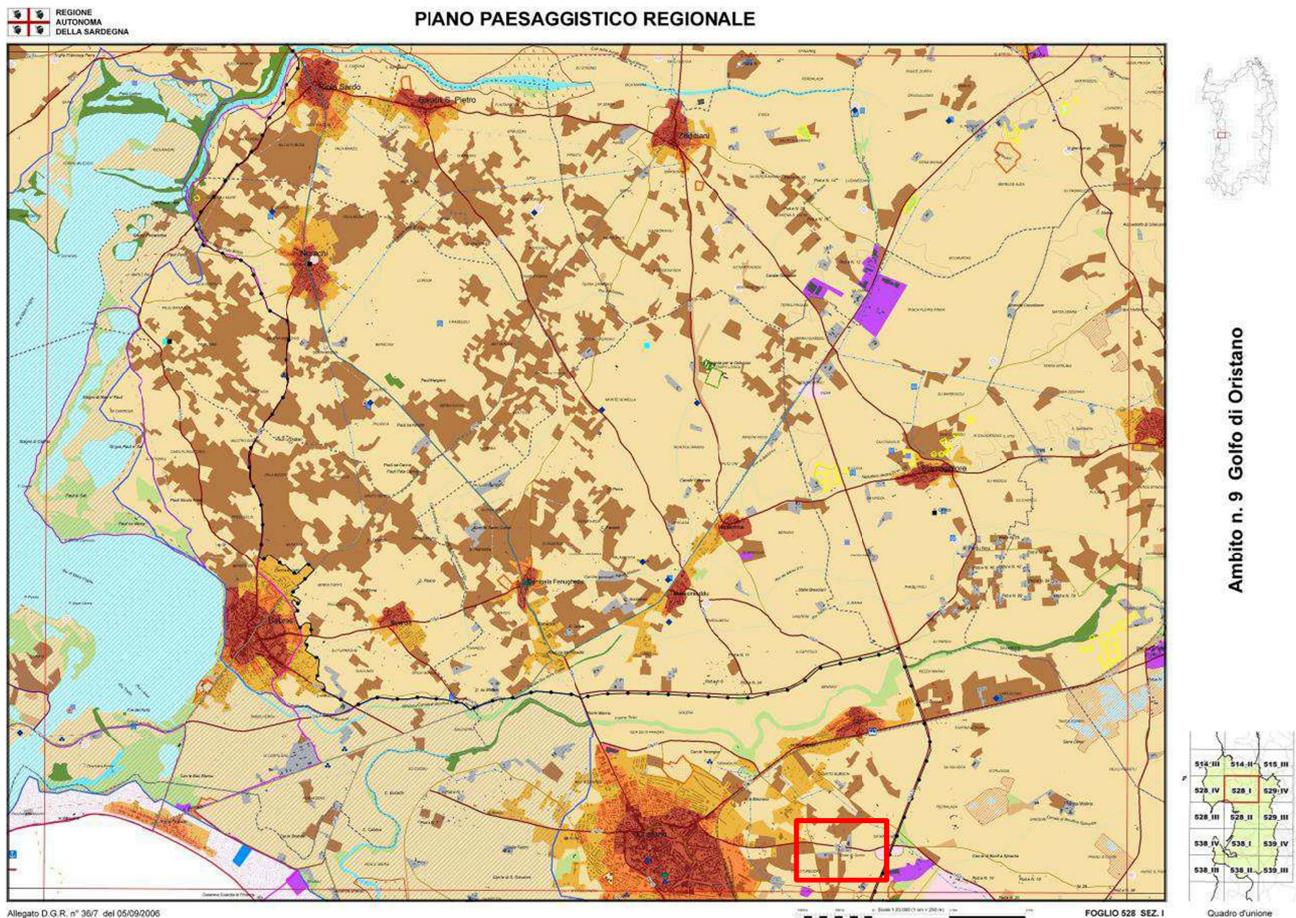
ambito omogeneo – Deliberazione della Giunta Regionale n°36/7 del 5 settembre 2006” e pubblicato sul n. 30 del B.U.R.A.S. del 8 Settembre 2006;

## 8. Morfologia del contesto paesaggistico

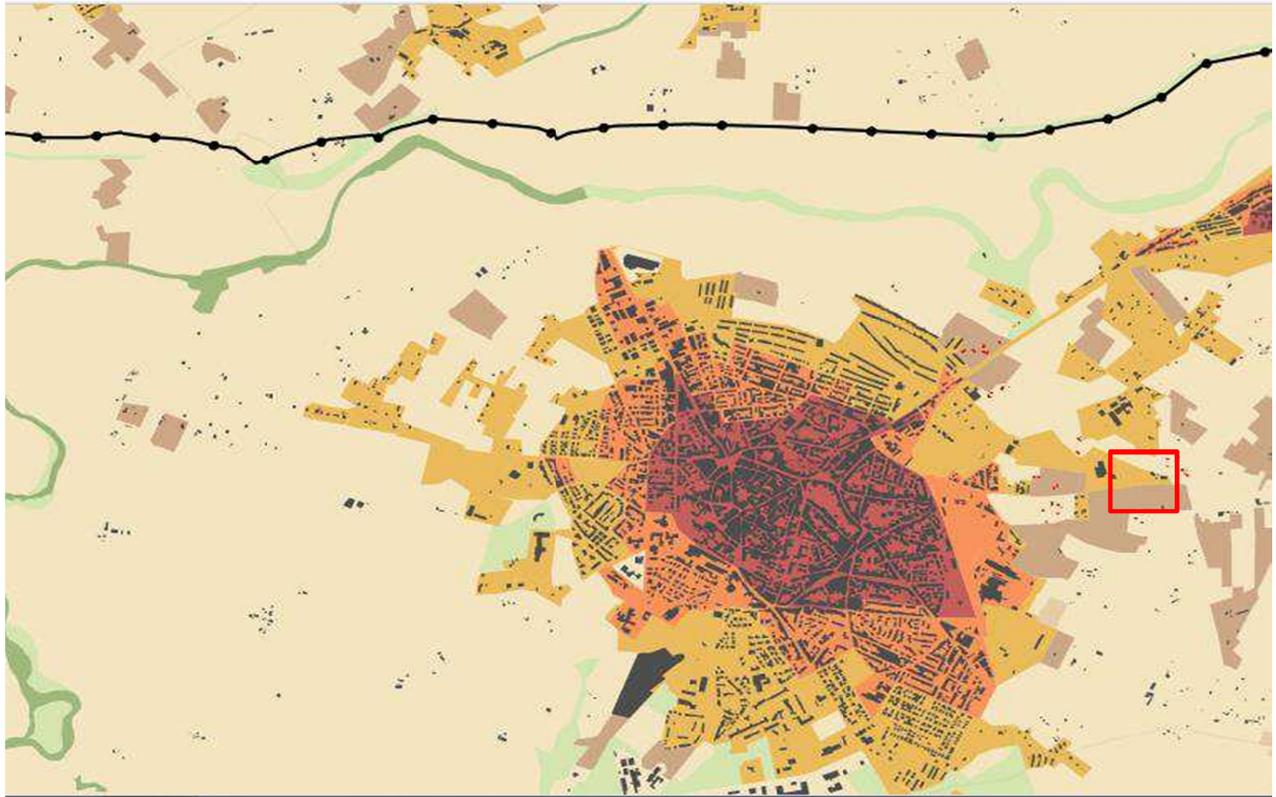
L'area interessata è ubicata su una fascia costiera nel comune di Oristano.

## 9. Ubicazione dell'intervento

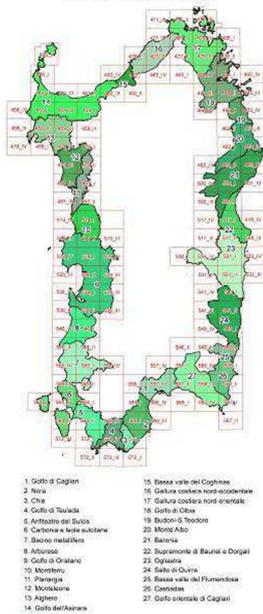
Estratto Tavola 528\_I del Piano Paesaggistico Regionale  
(con individuazione dell'area di intervento)



 Evidenziazione area oggetto d'intervento



AMBITI PAESAGGISTICI



1. Golfo di Cagliari
2. Nura
3. Chia
4. Golfo di Tavolara
5. Arzachena del Sulcis
6. Costantini e Isola Sant'Antioco
7. Bacino meridionale
8. Adornasco
9. Golfo di Oristano
10. Montedisoni
11. Pinnacchi
12. Montebianca
13. Alghero
14. Golfo dell'Arborea
15. Baia di Cagliari
16. Gallura costiera nord-occidentale
17. Golfo di Olbia
18. Budoni-S'Urbani
19. Budoni-S'Urbani
20. Monte Albu
21. Baronia
22. Supramonte di Baronia e Dorgali
23. Ogliastra
24. Baia di Quara
25. Baia di Quara
26. Baia di Quara
27. Golfo orientale di Cagliari

Cartografia di Base (Elaborazione da C.T.R. 1:10.000 R.A.S.)



ASSETTO AMBIENTALE

BENI PAESAGGISTICI AMBIENTALI EX ART. 143 D.Lgs. N°42/04 e succ. mod.

- Fattore costiero
- Solerti e zone di promontori, basse e piccole baie
- Elementi e sistemi di scoglio
- Zone verdi costiere
- Area a quota superiore ai 500 m s.l.m.
- Area ricoperta di rovine
- Laghi naturali, innesi artificiali, stagni, lagune
- Fiumi, torrenti e altri corsi d'acqua
- Prati e formazioni ericoidi
- Prati di alta quota erbacea
- Area di valore paesistico naturalistico
- Area di interesse storico, turistico
- Area di interesse storico, artistico e fotografico
- Qualità costiera
- Abitazioni storiche
- Monumenti naturali (art. 1318)

BENI PAESAGGISTICI AMBIENTALI EX ART. 142 D.Lgs. N°42/04 e succ. mod.

- Fattore aereo (art. 1318)
- Venti
- Bacini e fondali (art. 1318)
- Aree protette da via d'aria

COMPONENTI DI PAESAGGIO CON VALENZA AMBIENTALE

- AREE NATURALI E SUBNATURALI
  - Vegetazione a macchia o a macchia verde
  - Aree di vegetazione rare > 5% e < 40% formazioni di tipo raro arboreo, macchia mediterranea, veti di boschi superiori a 25 m, paludi interne, praterie estese, prati ricciuti
  - Boschi
  - Boschi misti di conifere e latifoglie, boschi di latifoglie
- AREE SEMINATURALI
  - Praterie
  - Prati verdi, aree a pascolo naturale, occupate e abbandonate, praterie, aree a ricostituzione naturale
  - Subacque vegetate di fango
- AREE AD UTILIZZAZIONE AGRICOLA/FORESTALE
  - Culture specializzate e agricole
  - "Vigneti Frutteti e tutti i prati, dove, culture temporanee associate al clima, culture temporanee associate in vigna, colture temporanee associate a colture permanenti
  - Impianti irrigatori artificiali
  - Bacini e doline, Pioppeti, oliveti, macchia, altri impianti arborei di tipo arboricoltura o settore forestale di coltura, aree di coltivazione ericoidi
  - Culture ericoidi ricostituite, aree agroforestali, aree frutticole
  - Sembrati in aree non irrigue, prati artificiali, seminati naturali e colture ericoidi a pieno campo, prati, viali, colture in semi, alberi coltivati particolari complessi, aree prevalentemente occupate da colture agricole con presenza di aree ricostituite, aree agroforestali, aree frutticole

AREE DI INTERESSE NATURALISTICO ISTITUZIONALMENTE TUTELATE

- Siti di interesse comunitario
- Zone di protezione speciale
- Oasi regionali dei parchi, altre riserve o dei monumenti naturali (art. 1318)
- Oasi geomorfologiche di particolare rilevanza
- Aree gestite secondo norme speciali

AREE DI RECUPERO AMBIENTALE

- Siti inquinati
- Aree di recupero del SSF inquinati
- Siti ereditati
- Aree minerarie dismesse

AREE DISADVANTATE

- Disadvantate
- Siti

ASSETTO STORICO CULTURALE

BENI PAESAGGISTICI EX ART. 136 D.Lgs. N°42/04 e succ. mod.

- Vincoli
- Vincoli
- Vincoli

BENI PAESAGGISTICI EX ART. 142 D.Lgs. N°42/04 e succ. mod.

- Vincoli
- Vincoli

BENI PAESAGGISTICI EX ART. 143 D.Lgs. N°42/04 e succ. mod.

- Aree caratterizzate da edifici e manufatti di valenza storico-culturale
- Aree caratterizzate da presenza di valore storico-culturale
- Aree di interesse paleontologico
- Luoghi di culto dal preistorico all'alto medioevo
- Cattedrali
- Templi
- Torrioni
- Torioni

AREE CARATTERIZZATE DA PRESENZA DI EDIFICI E MANUFATTI DI VALENZA STORICO-CULTURALE

- Aree caratterizzate da presenza di edifici e manufatti di valenza storico-culturale
- Aree caratterizzate da presenza di edifici e manufatti di valenza storico-culturale

AREE CARATTERIZZATE DA INSEDIAMENTI STORICI

- Centri di antica e prima formazione
- Insediamenti storici
- Insediamenti storici

BENI IDENTITARI EX ART. 59 N.T.A.

- Aree caratterizzate da presenza di edifici e manufatti di valenza storico-culturale
- Aree caratterizzate da presenza di edifici e manufatti di valenza storico-culturale

AREE DI INTERESSE STORICO-CULTURALE

- Aree di interesse storico-culturale
- Aree di interesse storico-culturale

AREE DI INTERESSE STORICO-CULTURALE

- Aree di interesse storico-culturale
- Aree di interesse storico-culturale

AREE DI INTERESSE STORICO-CULTURALE

- Aree di interesse storico-culturale
- Aree di interesse storico-culturale

AREE DI INTERESSE STORICO-CULTURALE

- Aree di interesse storico-culturale
- Aree di interesse storico-culturale

AREE DI INTERESSE STORICO-CULTURALE

- Aree di interesse storico-culturale
- Aree di interesse storico-culturale

AREE DI INTERESSE STORICO-CULTURALE

- Aree di interesse storico-culturale
- Aree di interesse storico-culturale

ASSETTO INSEDIATIVO

EDIFICATO URBANO

- Edificato urbano
- Edificato urbano
- Edificato urbano

EDIFICATO IN ZONA AGRICOLA

- Edificato in zona agricola
- Edificato in zona agricola

INSEDIAMENTI TURISTICI

- Insediamenti turistici
- Insediamenti turistici

INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

- Insediamenti produttivi
- Insediamenti produttivi

AREE STRATEGICHE CAVE E MARE

- Aree strategiche cave e mare
- Aree strategiche cave e mare

AREE SPECIALI

- Aree speciali
- Aree speciali

SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE

- Sistema delle infrastrutture
- Sistema delle infrastrutture

NOXI DEI TRASPORTI

- Noxi dei trasporti
- Noxi dei trasporti

RETE DELLA VISIBILITÀ

- Rete della visibilità
- Rete della visibilità

CICLO DEI RIFIUTI

- Ciclo dei rifiuti
- Ciclo dei rifiuti

CICLO DELL'ACQUA

- Ciclo dell'acqua
- Ciclo dell'acqua

CICLO DELL'ENERGIA ELETTRICA

- Ciclo dell'energia elettrica
- Ciclo dell'energia elettrica

CAMPI EOLICI

- Campi eolici
- Campi eolici



Foto aerea con evidenziazione del lotto oggetto di intervento

#### **10. Presenza di aree tutelate per legge (art. 142 del Dlgs 42/04)**

L'intervento sarà effettuato in un **Territorio Sub-Urbano**.

Non sono stati emessi Provvedimenti di carattere Ministeriale ne regionale in quanto non sono state rilevate aree e immobili di notevole interesse pubblico, ne risultano proposte (art. 136 - 141 - 157 dlgs 42/04).

Non vi è presenza di aree tutelate dalla legge (art. 142 del Dlgs 42/04)

#### **11. Note descrittive dello stato attuale dell'immobile o dell'area tutelata**

L'area in oggetto è situata nella fascia dei 2000 metri dalla linea della battigia, nel Golfo di Oristano (così come perimetrata nella cartografia del PPR di cui all'art. 5), come definito dagli Art. 19 Fascia Costiera. Definizione, Art. 20 Fascia costiera. Disciplina.

#### **12. Descrizione sintetica dell'intervento e delle caratteristiche**

La superficie interessata al piano ricade nelle particelle 410 e 464, di proprietà della stessa ditta.

Allo stato attuale l'unico interessato a proporre un piano di lottizzazione convenzionata al Comune di Oristano risulta essere la Ditta SIMACAR srl., proprietaria del lotto distinto al Catasto al Fg. 17

Mappale n.410 sub1 e 464, infatti si è provveduto a far pervenire ai proprietari dei lotti su elencati una “Richiesta di partecipazione alla redazione del progetto di un Piano di Lottizzazione convenzionata”, a tutt’oggi, trascorsi oltre 90 gg. da tale richiesta, nessuno dei proprietari si è reso disponibile a partecipare.

Non si riesce quindi a raggiungere un’estensione minima di due ettari, così come previsto dall’art. 40, in quanto l’area di proprietà della committente SIMACAR srl. risulta pari a 2.425 mq.

Si rende quindi necessario proporre un progetto di “**Lottizzazione Convenzionata in deroga**” comprendente il solo lotto distinto al catasto al Fg. 17 Mappale n. 410 di proprietà della committente, inoltre in considerazione della particolarità della zona in oggetto, che allo stato attuale risulta di fatto lottizzata e compromessa dal punto di vista edilizio e urbanistico, appare impossibile proporre la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dallo strumento urbanistico vigente, e la relativa cessione delle aree, si propone quindi la loro monetizzazione, secondo le “**LINEE GUIDA per la monetizzazione delle aree standard**” approvate dal Comune di Oristano nel marzo 2011, e gli standard di zona più sopra riportati.

Lo scopo del piano è quello di poter conseguire un piano di convenzione in deroga per usufruire degli standard urbanistici previsti dall’Art. 40 delle NTA del vigente PUC di Oristano, relativo alla Sottozona D2.

### **13. Effetti conseguenti alla realizzazione dell'opera**

Tale valutazione si ricava dal confronto fra le caratteristiche dello stato attuale, gli elementi di progetto e gli obiettivi della tutela. Le modificazioni dell’area tutelata possono riassumersi:

- Cromatismi adeguati al contesto
- Lieve alterazione del profilo del fabbricato esistente (skyline)
- Sagome di basso impatto paesaggistico, altezze massime 7,5 ml
- Modesta alterazione percettiva del paesaggio
- Nessun intervento sulla vegetazione e nessun sbancamento

#### 14. Mitigazione dell'impatto dell'intervento

L'inserimento del piano di lottizzazione in deroga non avrà nessun impatto sull'ambiente circostante, in quanto sarà previsto l'ampliamento del fabbricato esistente senza modificare il territorio circostante con la costruzione di strade, marciapiedi.

#### 15. Simulazione fotografica



Vista dall'alto come appare da Google



Vista dall'alto con il volume attuale inserito



Vista dall'alto con il volume attuale e quello in progetto inserito



Vista laterale come appare da Google



Vista laterale con il volume attuale inserito



Vista laterale con il volume attuale e quello in progetto inserito



Vista laterale come appare da Google



Vista laterale con il volume attuale inserito



Vista laterale con il volume attuale e quello in progetto inserito