

COMUNE DI ORISTANO

Provincia di Oristano

PROGETTO

Piano di Lottizzazione denominato "Is Pasturas Mannas 2" -
Pinna e più

ALLEGATO

B

ELABORATI

Relazione Paesaggistica

I Lottizzanti

Pinna Fabio

Pinna Nicola

Balloi Stefano

Porcu Maria Rita

Piseddu Gesuino

Berrutti Giuliana

Bruno Marzia

Bruno Marco

Fioravanti Silverio

Data 16/03/2020

I Tecnici

Geom. Salvatore Licheri

Dott. Ing. Cristian Licheri

Studio Tecnico Geom. Salvatore Licheri

Via Campanelli 43/B - 09170 Oristano

0783310104 - studiolicheri@tiscali.it

C.F.: LCH SVT 50M09 A097T - P.IVA: 00355070954

Studio Tecnico Dott. Ing. Cristian Licheri

Vico Episcopio 12 - 09170 Oristano

3498395509 - ing.licheri@tiscali.it

C.F.: LCH CST 80028 G113N - P.IVA: 01103250955

1. PREMESSA

L'iniziativa oggetto del presente studio prevede la proposta di un piano di lottizzazione convenzionata con scopo residenziale, di iniziativa privata, riguardante le aree individuate in zona omogenea C_{2ru} del PUC vigente del Comune di Oristano. L'area interessata da tale intervento, distinta al N.C.E.U. al Foglio 15 Mappali 440, 441, 5043, 5044, 5045, 5046, 5047, 5154, 162, 5175 e 5166 ha superficie complessiva pari a mq 17180.

Il presente elaborato costituisce il documento previsto ai sensi dell'art. 146, comma 3, del decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 e ai sensi del D.P.C.M. del 12/12/2005 e intende rispondere appieno ai requisiti in esso indicati, al fine di dimostrare la compatibilità delle opere in studio nel contesto ambientale in cui esse vengono inserite.

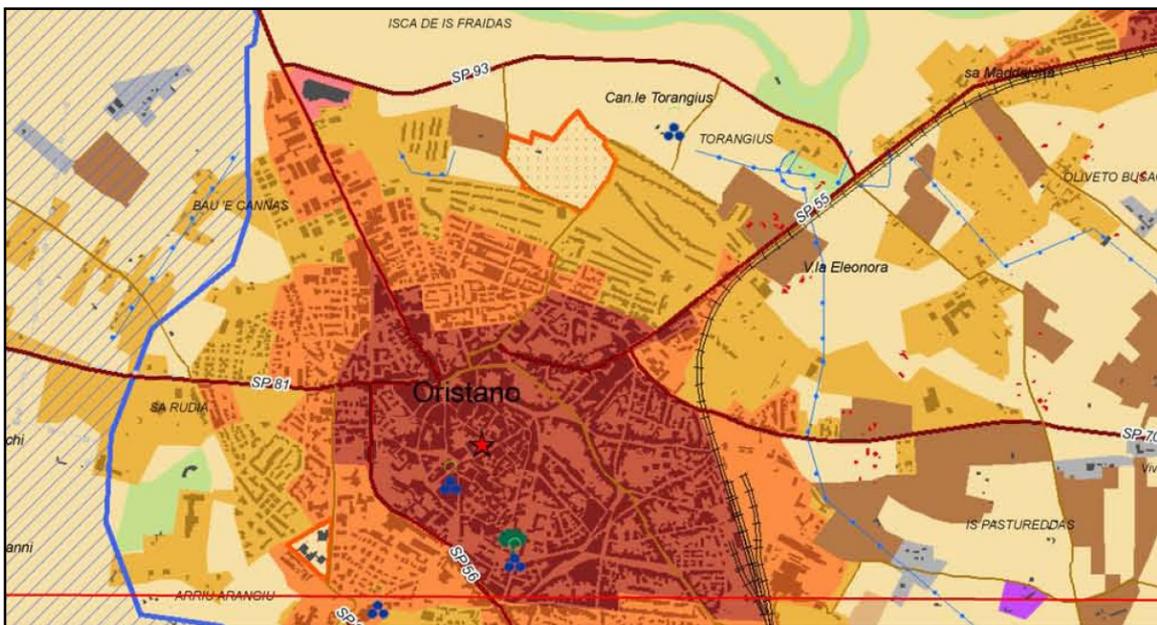


Fig. 1 Inserimento del Comune di Oristano nel P.P.R.

2. DESCRIZIONE DELLO STATO ATTUALE DEI LUOGHI

Il Comune di Oristano, ricade all'interno dell'ambito di paesaggio (come definiti dall'art. 6 N.T.A. del P.P.R.) costiero n. 9 "Golfo di Oristano" (identificati dall'art. 14 N.T.A. del P.P.R.).

L'area oggetto di intervento è soggetta a vincolo in quanto ricadente all'interno della fascia costiera (definita dall'art. 19 della N.T.A. del P.P.R.), in una zona omogenea identificata dal P.U.C., come zona C, che attualmente risulta priva di piano attuativo. All'interno dell'edificato urbano (art. 63 delle N.T.A.) la zona è identificata come "espansioni residenziali recenti, avvenute dopo il 1950" (Art. 70 delle N.T.A.).

La zona di intervento ricade nella periferia Nord-Est dell'abitato di Oristano in località "Is Pasturas Mannas". Trattandosi di un'area estremamente periferica, il contesto edificatorio circostante risulta abbastanza eterogeneo.

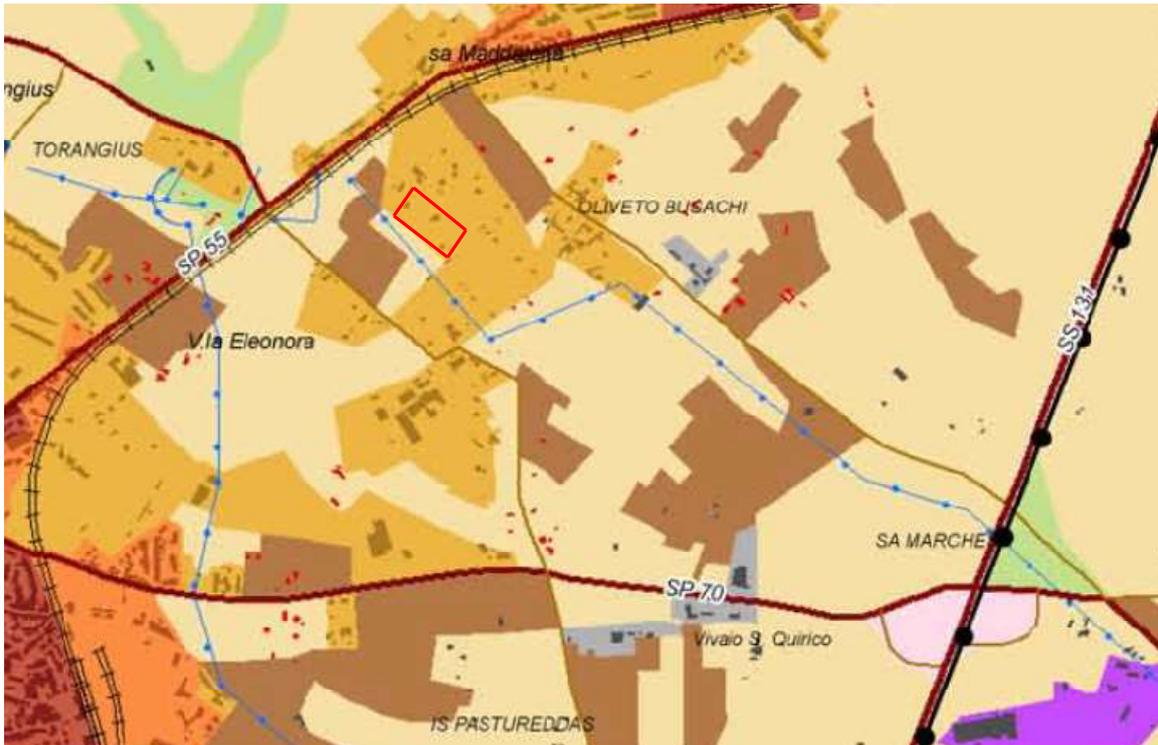


Fig. 2 Individuazione dell'Area di Intervento nel P.P.R.

Sono presenti costruzioni isolate edificate a suo tempo come vani appoggio per attività agricole e fabbricati ad uso abitativo edificati abusivamente e successivamente condonati.

Le abitazioni di Oristano, sono state costruite fino alla metà del Novecento con "su ladiri", mattoni crudi di fango e paglia impastati in una larga buca e ottenuti con uno stampo in legno chiamato "sestu". Quando il sole li aveva essiccati si edificava la casa, lasciandosi guidare dall'istinto. Le abitazioni non si costruivano tutte in una volta, ma venivano ampliate via via che si presentava la necessità.

Il tessuto urbano di Oristano originamente di spiccata origine medievale, si era mantenuto tale sino all'Unità. Intorno al 1862 furono eseguiti radicali interventi nell'impianto viario originale a seguito degli sventramenti per la realizzazione del Corso Umberto, che rende il vecchio piazzale degli Scolopi, oggi piazza Eleonora, il centro della città. Ribaltata la vecchia forma medioevale, oggi la città ha uno sviluppo radiocentrico ottenuto per successivi sventramenti e non in base ad un piano, sia nel nucleo storico - da piazza Eleonora partono le direttrici per i quattro punti cardinali - sia nelle espansioni degli ultimi decenni che intorno a quelle direttrici organizzano l'occupazione del suolo urbano. Tale occupazione è avvenuta per grossi lotti e con case a schiera a uno o massimo due piani e orti e terreni coltivati retrostanti, per cui Oristano è oggi una città estesa ma singolarmente bassa.

Le unità abitative, "is domus", sono state realizzate utilizzando materiali reperibili in loco e quindi quel fango particolare misto a paglia, il basalto, l'arenaria facilmente cavata nella zona collinare della penisola del Sinis o nelle rive del fiume del Tirso.



Fig. 3 e 4. "Domus" di Oristano.

Le domus di Oristano con la corte e i locali ad essa connessi sono suddivise in due aree ben definite: la prima, che comprende la casa, i locali a servizio della casa ed un cortile, il tutto completamente racchiuso entro muri di mattoni crudi, e la seconda, che comprende un cortile retrostante che fungeva di solito da orto. La struttura portante della casa e dei locali ad essa connessi è costituita con fondazioni di pietrame legato da una malta di fango (raramente malta di calce), le murature di mattone crudo, gli stipiti e gli architravi delle porte e delle finestre della casa sono realizzati in pietra lavorata (arenaria, più raramente basalto) mentre gli architravi delle porte e delle finestre dei locali connessi alla casa sono realizzati con travi di legno (ginepro o olivastro), le coperture sono realizzate in cannicciato "sa cannizzata" poggiato su orditura di travi e travicelli di legno (solitamente castagno). Il cannicciato era ricoperto di un manto di copertura realizzato con coppi; la parte di cannicciato prospettante all'interno della casa era rivestito con un manufatto di canne intrecciate a mò di tappeto orriu". Questo rivestimento era presente in tutte le stanze tranne che nella cucina per permettere la fuoriuscita dei fumi e dei vapori tramite il cannicciato. Le domus si affacciano sempre sulla strada, dalla porta d'ingresso si accede al vasto ambiente quadrangolare, sa saba, in cui si affacciano quattro camere: sa cambara bella, is cambareddas. Da sa saba si passa ad un ambiente, su passadissu, in comunicazione con la cucina e gli altri servizi. Da su passadissu o da sa coxina si accede al cortile dove si trovano una serie di locali chiusi: s'om'e su forru, s'om'e is puddas, s'om'e su procu, s'om'e sa palla, su magasinu, sa stadda e locali aperti: stais. Sa cottila è in comunicazione con la pubblica via attraverso un ampio portone in legno. In un angolo è sistemata la riserva della legna da ardere, non manca il pozzo per la riserva idrica e su laccu per il bucato. I locali che si affacciano sul cortile sono attrezzate per l'uso cui sono destinate: il frantoio (s'omu de sa prezza) e il magazzino (su magasinu de su binu e de s'ollu). Nella parte più distante del cortile è ubicato il servizio igienico (su comudu), dotato di una grossa buca e coperto da un solaio in legno o canne. I vani anteriori presentano finestre fornite di grata in ferro battuto. Sia la porta d'ingresso che le finestre sono incorniciate da blocchi di arenaria, scolpiti con semplicità o decorazioni con motivi floreali. Quando la casa è al piano terra è decorata nella parte superiore da una cornice sulla quale sporgono le tegole. Talvolta una sopraelevazione parziale o intera presenta un piano superiore chiamato "su srostu" ed è adibito a deposito di derrate, mentre nelle case padronali a camere da letto.



Fig. 5. Esempio di decorazione.

Le domus si fanno notare per la loro semplicità, infatti essendoci differenze tra le case dei più poveri e dei benestanti, tutte hanno in comune la semplicità delle linee, la struttura, i materiali e la simmetria dei tetti coperti con le scure tegole fatte dagli artigiani.

Attualmente sull'area oggetto della pianificazione persiste un fabbricato ad uso magazzino edificato in virtù della Concessione Edilizia n. 48/07 e una serie di fabbricati accessori che, successivamente all'approvazione del piano di lottizzazione, saranno oggetto di demolizione. La morfologia delle terre risulta essere assai regolare e

pianeggiante.

L'accesso alla lottizzazione avviene tramite una strada vicinale da cui si può accedere dalla strada Comunale che collega la S.P.55 all'ex zuccherificio.

3. DESCRIZIONE SINTETICA DELL'INTERVENTO

Lo studio urbanistico è stato effettuato seguendo le prescrizioni del P.U.C. vigente nel comune di Oristano ed in particolar modo delle Linee Guida per le zone C_{2m}. In detto comparto sono stati individuati n. 14 lotti della superficie complessiva pari a m² 15669. Le tipologie edilizie scelte sono due di tipo isolato e due di tipo binato, in quanto si accostano maggiormente agli usi e agli stili di vita della popolazione del luogo.

Complessivamente la volumetria di progetto è di 8590 m³, ottenuta in base all'indice di edificabilità territoriale prevista dal P.U.C.

Verranno cedute aree per parcheggi pubblici per m² 14,50 e aree per viabilità pubblica pari a m² 2505,00.

La sezione stradale avrà una larghezza complessiva di metri 10,00 con marciapiede su un unico lato di larghezza pari a m 1,50.

La lottizzazione, come riscontrabile dagli elaborati grafici allegati, sarà dotata di tutti i sottoservizi necessari e di una illuminazione pubblica garantita da 15 pali di illuminazione dell'altezza di m 7,00.

Le nuove edificazioni previste, come riscontrabile dalle tavole e simulazioni allegate, saranno di altezza limitata (massimo m 7,00) e con caratteristiche tali da trasmettere, ad un osservatore esterno, la sensazione positiva che gli edifici si inseriscano nel contesto in maniera armoniosa e non impattante.



Fig. 6. Vista Assonometrica Stato Attuale



Fig. 7. Vista Assonometrica Stato di Progetto



Fig. 8. Vista Prospettica

4. MOTIVAZIONI SCELTE PROGETTUALI

La lottizzazione in oggetto ricade all'interno della fascia costiera che viene considerata un bene paesaggistico ambientale, la cui tutela e salvaguardia risulta indispensabile per il mantenimento dei valori fondamentali e delle risorse essenziali del territorio, da preservare per le generazioni future (come definito dall'art. 8, art. 17, art. 18, art.19 N.T.A. del P.P.R.). Per questo, nella progettazione sono stati utilizzati i criteri della moderna dottrina tecnica progettuale, ma nel rispetto delle norme di attuazione comunali vigenti. Come si può notare dagli elaborati grafici e fotografici allegati al presente progetto, le opere previste apporteranno una modifica migliorativa all'area di intervento.

5. VALUTAZIONE DELLE INTERAZIONI DELL'INIZIATIVA SUL PAESAGGIO

L'opera s'inserisce in un'area non ben definita e caratterizzata dalla presenza di fabbricati sparsi costruiti senza che venissero fatte le necessarie verifiche di natura paesaggistica. Questo ha portato ad un tessuto disomogeneo che non valorizza sicuramente la località in questione; Come previsto dalla zonizzazione Comunale, l'attuazione di piani attuativi non potrà che migliorare una situazione abbastanza compromessa.

Pertanto, l'intervento in progetto, non comporta particolari effetti verso l'ambiente e il paesaggio.

6. ADOZIONE DI MISURE COMPENSATIVE E MIGLIORATIVE

Nonostante la complessiva positività del progetto, l'opera introduce comunque un impatto visivo. Allo scopo di attenuarne gli effetti, il progetto prevede la realizzazione di fabbricati di altezza limitata e con destinazione principalmente residenziale. I fabbricati verranno realizzati secondo le norme di attuazione del P.U.C. nella forma, tipologia costruttiva e colori.

La sistemazione a verde dei giardini degli undici lotti previsti permetterà alla lottizzazione di fare da "ponte" tra la città e le zone rurali circostanti.

7. CONCLUSIONI

In conclusione è possibile affermare che, in una visione complessiva, l'area dell'agglomerato urbano di Oristano, contiene elementi costruttivi meritori di tutela.

In questa vasta area però, sono anche presenti edifici che, rispetto alle iniziali costruzioni degli anni cinquanta, hanno subito modifiche sia come dimensione che altezza, che hanno intaccato il patrimonio ambientale della località. E' importante ribadire che, il l'area sulla quale è prevista la realizzazione del progetto è situato in una zona periferica compromessa e bisognosa di riqualificazione; l'intervento proposto non modifica l'impatto sull'ambiente e sugli edifici esistenti circostanti.

Si può pertanto concludere che il progetto proposto nasce in sintonia con i programmi Nazionali e Regionali, che favoriscono una politica di sviluppo senza dover arrecare danni all'ambiente e al paesaggio attorno.

Geom. Salvatore Licheri

Ing. Cristian Licheri