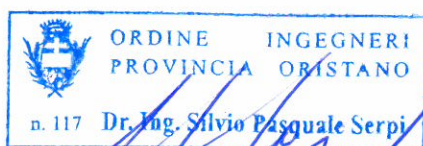


FILE:

COMMITTENTI:

**SIG.RI: PADOVAN GIAN FRANCO
USAI ANGELA MARIA**



PROGETTO

**PROGETTO URBANISTICO DI PIANO ATTUATIVO IN
ZONA TERRITORIALE OMOGENEA G / SOTTOZONA
G 1 __ 1 ATTREZZATURE DI SERVIZIO
in località sa "AIA DE MATTA"**

ID. CATASTALI: FOGLIO 16 – MAPP. 5151, 5198, 5199

PROGETTISTA

STUDIO DI INGEGNERIA ING. SILVIO SERPI/ARCH. VIOLA SERPI

VIA BEATO ANGELICO N. 10 – 09170 ORISTANO

Tel/Fax: 0783.300906 E-MAIL serpisilvio@gmail.com

PROGETTISTA

GIANCHI'S STUDIO Architettura ARCH. GIANCARLO LOCHI

VIA VITTORIO EMANUELE III N. 18, 09070 RIOLA SARDO (OR)

Tel/Fax: 0783.411532 E-MAIL gianchis-studio@libero.it

ELABORATO GENERALE

PIANO ATTUATIVO

TAVOLA

RELAZIONE PAESAGGISTICA

SCALA

DATA

REVISIONI

TAVOLA NO.

12

RELAZIONE PAESAGGISTICA

PIANO ATTUATIVO LOCALITA' "AIA DE MATTA"

RELAZIONE PAESAGGISTICA

redatta ai sensi dell'art. 146 comma 5 del
D.l.g.s. del 22 gennaio 2004, n. 42

I N T R O D U Z I O N E

La presente relazione paesaggistica è redatta secondo i punti:

- 1) Criteri per la redazione della relazione paesaggistica;
- 2) Contenuti della relazione paesaggistica;

contenuti nel Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 12 dicembre 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".

Con la presente relazione si cerca di definire i criteri e le modalità di intervento che saranno oggetto di analisi e di studio ai fini della redazione della relazione paesaggistica, eseguiti secondo una metodologia che evidenzia la qualità dell'intervento in relazione al linguaggio architettonico e formale adottato, alle analisi paesaggistiche ed ambientali, ai valori di riferimento applicabili ai sistemi di aree urbane.

In questo ambito, la scelta dei "criteri" o indicatori sarà fatta secondo le indicazioni contenute nel D.P.C.M. del 12.12.05, artt. 1, 2, 3.

PREMESSA

La presente relazione Paesaggistica, accompagna ed informa la redazione di un nuovo strumento di tutela, in adeguamento alle norme dettate ai sensi degli articoli 159, comma 2 e 146, comma 2, del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al D.l.g.s. 22 gennaio 2004 n. 42 e del Piano Paesistico Regionale, in particolar modo per quanto attiene la pianificazione dei centri urbani.

Essa si propone di raccogliere e riportare in forma sistematica le conoscenze sulla situazione attuale di questa parte del territorio comunale di Oristano, sulle tendenze evolutive in atto, sulle potenzialità di sviluppo delle predette aree, in modo tale da poter

RELAZIONE PAESAGGISTICA

PIANO ATTUATIVO LOCALITA' "AIA DE MATTA"

servire quale strumento atto a far sì che per l'Amministrazione Comunale possa essere un riferimento essenziale per le valutazioni previste dall'art. 146 comma 5 del Codice dei beni culturali.

I riferimenti normativi per la pianificazione urbanistica del territorio sono rappresentati, come è noto, dalla Legge Regionale 29/12/1989 n. 45 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché dal P.P.R.

Appare opportuno evidenziare come la predetta normativa appaia fortemente innovativa nei contenuti, in quanto impone al progettista di rivolgere la propria attenzione sia all'ambiente urbano sia all'ambiente extraurbano, indicandone la regolamentazione degli interventi tesi a modificare le destinazioni d'uso del territorio e ad armonizzarne l'utilizzazione con gli obiettivi posti dalla programmazione regionale, nazionale e comunitaria; ad assicurare la tutela delle risorse territoriali, con particolare riguardo per la salvaguardia del patrimonio naturalistico, storico e culturale, nonché a verificare e adeguare periodicamente gli strumenti urbanistici ai piani pubblici di uso e tutela dell'ambiente.

Tale strumento è la proposta del presente Piano di Attuativo, da realizzarsi nel territorio comunale di Oristano.

Questa relazione ha lo scopo di illustrare la proposta di Piano Attuativo e comprende in allegato gli elaborati tecnici di progetto nei quali è illustrato l'intervento proposto ed è preordinata a motivare ed evidenziare la qualità dell'intervento anche per ciò che attiene il linguaggio architettonico e formale adottato in relazione al contesto.

Vengono in essa illustrati gli elementi necessari alla verifica della compatibilità paesaggistica dell'intervento con riferimento ai contenuti, indirizzi e prescrizioni del vigente Piano Paesaggistico Regionale, Ambito Costiero n. 9 — Golfo di Oristano, a quelli previsti dal D.Lgs. n. 42 del 22.01.2004 ed anche a tutti gli elementi di natura urbanistica, di programmazione generale ed attuativa per l'inquadramento dell'intervento nel territorio trasformato.

L'area oggetto dell'intervento è sottoposta alle norme di attuazione del P.P.R. e, pertanto, è necessaria l'autorizzazione degli uffici competenti regionali, per la realizzazione di opere

RELAZIONE PAESAGGISTICA

PIANO ATTUATIVO LOCALITA' "AIA DE MATTA"

non delegate ai Comuni, ai sensi della L.R. n. 28/98, con riferimento alle indicazioni contenute nel D.P.C.M. del 12 Dicembre 2005, "Individuazione della documentazione necessaria alla verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi proposti, ai sensi dell'art. 146, 3° comma, del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio di cui al Decreto Legislativo n. 42 del 22.01.2004".

ANALISI DELLO STATO ATTUALE.

Inquadramento Territoriale

Il presente Piano Attuativo prevede la trasformazione e l'edificazione di un'area in Comune di Oristano, nella zona territoriale omogenea "G"- Servizi Generali, sottozona "G1_1" - attrezzature di servizio, in località "Is Argiolas" all'interno di un ampio comparto edificatorio compreso sui confini a nord e ovest fra la via Ghilarza (che la separa dalla zona omogenea G4_1), la strada vicinale "Aia de Matta" (che la separa dalle zone omogenee C3, E1b e E2a "Equus") sul confine nord/nord-est, il prolungamento della Via Ozieri sul confine sud/sud-ovest che la separa dalla zona omogenea E2a, e infine la zona territoriale omogenea D2 Che la delimita sul confine sud/sud-est.

Non costituisce ripartizione del comparto la superficie di sedime dello stradello interno (che figura unicamente nelle mappe catastali, segnatamente al confine dei fogli di mappa 23 e 16), nel tratto che risulta inglobato fra le proprietà private dal momento dell'acquisizione dei lotti di terreno adiacenti al tratto suddetto di strada, che vennero acquistati direttamente dal Comune di Oristano dai privati danti causa degli attuali proprietari dei lotti adiacenti (estratto dalla relazione tecnica dell'arch. Mario Meli, facente parte del piano attuativo presentato dalla "Fondiarie Estate srl" e adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 7 del 19.01.2016).

Da quanto sopra deriva evidentemente che tutta l'area costituisce un unico comparto edificatorio, la cui progettazione urbanistica avrebbe potuto essere affrontata e predisposta in modo unitario ed eventualmente realizzata successivamente per lotti esecutivi.

RELAZIONE PAESAGGISTICA

PIANO ATTUATIVO LOCALITA' "AIA DE MATTA"

Per queste ragioni, i Signori Padovan/Usai hanno preso contatto con i proprietari di tutte le aree confinanti nell'intento di concorrere insieme alla predisposizione di un Piano Attuativo unitario che comprendesse l'intero comparto.

Poiché gli incontri non hanno avuto un concreto esito positivo, i signori Padovan/Usai hanno formalizzato le loro intenzioni con una loro proposta scritta, che è stata inviata a tutti i confinanti con la loro proprietà; la tavola n°19 (allegati) contiene copia delle raccomandate inviate nel periodo 14-28 luglio 2014.

Non avendo ricevuto alcuna risposta, nell'Ottobre 2014 i Signori Padovan/Usai facevano predisporre un Piano Attuativo riguardante i terreni di loro proprietà, della superficie territoriale complessiva di 6.573,70 mq.

Il "Piano" veniva protocollato in data 29.10.2014.

Il dirigente del Settore Sviluppo del territorio rispondeva con propria comunicazione prot. 11885 cat. 6 cl. 1 del 18 Marzo 2015.

Con deliberazione n°7 datata 19.01.2016 il consiglio comunale di Oristano adottava un piano attuativo presentato dalla Società Fondiaria Estate srl, su aree confinanti e facenti parte dello stesso comparto edificatorio.

Questo Piano Attuativo è stato predisposto e presentato senza interpellare i proprietari dei lotti confinanti Sigg. Gianfranco Padovan e Angela Usai.

Tutto ciò premesso, ritenendo che per le ragioni sopra esposte sussistano le condizioni per procedere in deroga al comparto minimo indicato dal P.U.C., i Signori Padovan/Usai hanno chiesto che si procedesse alla elaborazione di un Piano Attuativo, che si raccordasse con **gli interventi già adottati dal Consiglio Comunale riguardanti il medesimo comparto.**

Caratteristiche dell'area

L'area interessata dall'intervento attuativo proposto ha una superficie territoriale complessiva di 6573,70 mq, ha forma poligonale assimilabile approssimativamente ad un rettangolo di lati 140-143 m x 42-50 m e si trova quasi del tutto interclusa fra aree del medesimo comparto urbanistico.

RELAZIONE PAESAGGISTICA

PIANO ATTUATIVO LOCALITA' "AIA DE MATTA"

L'area è confinante in direzione nord- ovest con un'area di proprietà Comunale (nella quale la stessa Amm.ne Municipale di Oristano ha avviato un Piano Attuativo di riqualificazione ed utilizzo degli edifici costituenti l'ex Carcere Militare) e con i Signori Matta nell'ambito dello stesso comparto edificatorio in zona G1_1.

Sul lato nord/nord-est confina con la strada vicinale di Chirigheddu, su tutti gli altri lati l'area confina con proprietà della società fondiaria Estate srl e/o dei Signori Pia/Alquati, nell'ambito dello stesso comparto edificatorio in zona territoriale omogenea G1_1.

Catastalmente, l'area è individuata al Foglio 16 particelle 5151,5198 e 5199, per una superficie complessiva reale di 6.573,70 mq.

La particella 5199 è rappresentata da un fabbricato di modeste caratteristiche costruttive, del quale si prevede la demolizione. Il fabbricato, di un piano fuori terra (con solaio piano) ha una superficie di circa 54,00 mq è stato edificato antecedentemente al 1° Settembre 1967, come risulta dall'atto di compravendita stipulato dal Notaio Pierluisa Cabiddu in data 24.02.2010, registrato in Oristano al n°630 serie 1T (v.tav.19-allegati).

L'area è pressoché pianeggiante e complanare alla viabilità tangente sul lato corto al confine nord-est.



RELAZIONE PAESAGGISTICA

PIANO ATTUATIVO LOCALITA' "AIA DE MATTA"

Prescrizioni degli Strumenti Pianificatori.

Il P.P.R. inquadra la maggior parte dell'area oggetto dell'intervento proposto, nell'assetto insediativo, tra l'"edificato urbano" di cui all'art. 63 delle N.T.A. e, in particolare, nelle "espansioni fino agli anni 50", prevedendo particolari prescrizioni ed indirizzi per la formazione degli strumenti urbanistici, in generale volti alla riqualificazione urbanistica ed architettonica dell'esistente con finalità di armonizzazione e integrazione col contesto ambientale.

Le aree circostanti sono classificate tra le colture arboree specializzate e tra le colture erbacee specializzate.

L'area oggetto di pianificazione attuativa è sottoposta al vincolo paesaggistico di "fascia costiera" come definito all'art. 19 delle N.T.A. del P.P.R. che la classifica tra i "beni paesaggistici d'insieme" ai sensi dell'art. 6, comma 3, delle suddette norme.

La "fascia costiera" ai sensi dell'art. 17, comma 3, rientra nell'assetto territoriale ambientale.

Le N.T.A del P.P.R. per l'adeguamento degli strumenti urbanistici prevedono:

Art. 20. comma 2.

Fermo quanto previsto dal comma precedente, possono essere realizzati i seguenti interventi:

2) nelle aree già interessate da insediamenti turistici o produttivi, previa intesa ai sensi dell'alt 11, 1° comma, lett. c):

- a) riqualificazione urbanistica e architettonica degli insediamenti turistici o produttivi esistenti;
- b) riuso e trasformazione a scopo turistico-ricettivo di edifici esistenti;
- c) completamento degli insediamenti esistenti.

3. Gli interventi di cui al precedente comma 2 si attuano:

- a) attraverso la predisposizione dei nuovi PUC in adeguamento alle disposizioni del P.P.R., secondo la disciplina vigente;

RELAZIONE PAESAGGISTICA

PIANO ATTUATIVO LOCALITA' "AIA DE MATTA"

Art. 61. Assetto insediativo, prescrizioni, comma 1: "I Comuni nell'adeguamento degli strumenti urbanistici al P.P.R., e gli enti e i soggetti istituzionali, per le rispettive competenze, si conformano alle seguenti prescrizioni:

a) orientare la pianificazione urbanistica alla riqualificazione e al completamento dell'insediamento esistente, a partire dalle matrici storico-ambientali che costituiscono la struttura conformativa;

Art. (i2. Assetto insediativo, indirizzi,

comma 1: "I Comuni nell'adeguamento degli strumenti urbanistici al P.P.R., e gli enti e soggetti istituzionali, per le rispettive competenze, si conformano ai seguenti indirizzi:

i) indirizzo verso il riuso e la riqualificazione di insediamenti esistenti, sia per utilizzi di carattere residenziale, che turistico, produttivo, per servizi e infrastrutture";

Art. 89. Insediamenti turistici. Prescrizioni

comma 1: "I Comuni nell'adeguamento degli strumenti urbanistici al P.P.R. nel rispetto delle previsioni contenute nel Piano per il turismo sostenibile, si attengono alle seguenti prescrizioni:

b) favorire le nuove localizzazioni turistiche in zone contigue e/o integrate agli insediamenti urbani.

Art. 91 . Insediamenti produttivi. Definizione

1.11 P.P.R. riconosce le seguenti categorie , come dettagliatamente descritte nella relazione e perimetrare nelle carte di cui all'art. 4:

a) Insediamenti produttivi a carattere industriale, artigianale e commerciale,

Art. 92 . Insediamenti produttivi a carattere industriale, artigianale e commerciale. Definizione

1). Gli insediamenti produttivi a carattere industriale, artigianale e 'commerciale sono rappresentati da grandi aree industriali e insedia menti produttivi minori.

2). Le grandi aree industriali rappresentano il tessuto produttivo delle aree industriali attrezzate, di maggiore dimensione, urbanisticamente strutturate e dotate di impianti e servizi.

3). Rientrano negli insediamenti produttivi minori gli insediamenti produttivi industriali, artigianali e commerciali di minori dimensioni e le attività produttive isolate o accorpate in piccoli agglomerati, generalmente non coordinate in un tessuto urbanistico strutturato.

Art. 93 . Insediamenti produttivi a carattere industriale, artigianale e commerciale. Indirizzi

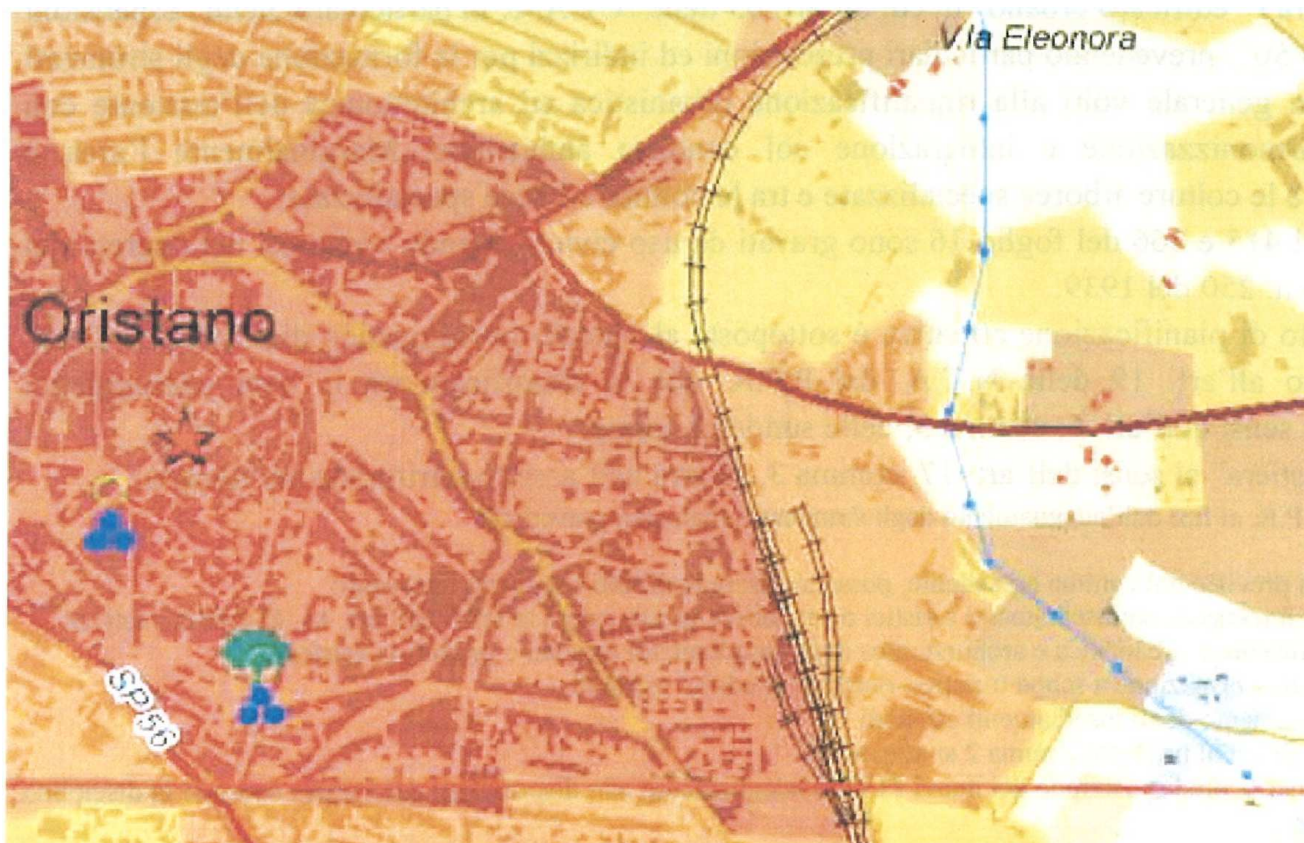
"1. I Comuni nell'adeguamento degli strumenti urbanistici al P.P.R., e gli enti e soggetti istituzionali per le rispettive

RELAZIONE PAESAGGISTICA

PIANO ATTUATIVO LOCALITA' "AIA DE MATTA"

competenze, si conformano ai seguenti indirizzi:

e) favorire la redazione di piani di bonifica, recupero, riuso, trasformazione e valorizzazione dei complessi dismessi e delle relative infrastrutture, oltre che per riconversione produttiva anche a scopo culturale, museale, ricreativo e turistico.



P.P.R. - Estratto Ambito 9, Tavola 5281, scala 1:25000

Il vigente P.U.C. di Oristano è adeguato al P.P.R. e con l'intervento di cui alla presente relazione si propone all'approvazione la strumentazione urbanistica attuativa di secondo livello.

L'area oggetto di pianificazione, per effetto del vigente P.U.C. in zona omogenea G, sottozona G1_1, che consente la realizzazione delle previsioni dello strumento urbanistico attraverso la definizione di un piano attuativo. In particolare la normativa urbanistica di primo livello vigente per la zona in cui ricade il presente

RELAZIONE PAESAGGISTICA

PIANO ATTUATIVO LOCALITA' "AIA DE MATTA"

intervento prevede: Art. 63 delle N.T.A. del P.U.C.: Sono classificate zone G le aree di servizi generali destinate ad attrezzature di servizio, parchi, strutture per lo sport e il tempo libero, aree militari e tutte quelle infrastrutture di area vasta.

Destinazioni d'uso consentite:

Uffici pubblici e privati di interesse collettivo;

Servizi per l'istruzione secondaria, superiore o universitaria;

Servizi socio-culturali, biblioteche, mediateche, musei, aule espositive, cinema ed attrezzature per il tempo libero in genere;

Servizi socio-sanitari e per l'assistenza, residenze sanitarie protette, pensionati e case di cura, centri per la salute ed il benessere psicofisico, ambulatori;

Attività ricettive alberghiere ed extralberghiere, centri congressi e servizi connessi;

Impianti per attività culturali, sportive e ricreative;

Attività commerciali al dettaglio e all'ingrosso, mercati regionali, zonali o generali e relativi servizi connessi al sistema commerciale;

Attrezzatura e servizi operanti nei settori produttivi, del terziario avanzato e specializzato a sostegno delle imprese, cooperative ed associazioni di produttori in genere;

Sedi istituzionali e direzionali pubbliche e private, sedi di rappresentanza, uffici statali e regionali decentrati; Verde attrezzato parchi comunali con relativi servizi connessi;

Usi assimilabili ai precedenti;

Altre destinazioni d'uso compatibili con la vocazione della sottozona di riferimento;

RELAZIONE PAESAGGISTICA

PIANO ATTUATIVO LOCALITA' "AIA DE MATTA"

Attrezzature, servizi e attività operanti nei settori produttivi, del terziario avanzato e specializzato a sostegno delle imprese, cooperative ed associazioni di produttori in genere;

Sedi istituzionali e direzionali pubbliche e private, sedi di rappresentanza, uffici statali e regionali decentrati; Usi assimilabili ai precedenti;

Altre destinazioni d'uso compatibili con la vocazione della sottozona di riferimento.

Si attuano con strumenti di pianificazione attuativa ove si prevedano pluralità di funzioni o attraverso progettazione concertata nel caso di interventi unitari per singole funzioni.

L'edificazione è subordinata all'approvazione di un Piano Attuativo esteso ad un'area di almeno 1,00 ha, salvo comparti unitari di dimensione inferiore individuati dalla cartografia di piano.

In ambiti completamente urbanizzati, nei comparti di zona G già edificati ai fini pubblici è possibile ampliare, modificare, riqualificare ed integrare gli edifici esistenti senza l'obbligo di piano attuativo, nel rispetto dei parametri urbanistici-edilizi riportati per ciascuna sottozona.

Parametri urbanistici-edilizi

Indice di edificabilità territoriale massimo 4 mc/mq;

Cessioni per standard pari al 10% della superficie territoriale; le cessioni devono essere totalmente reperite nell'ambito di intervento e saranno destinate a verde attrezzato S3 e a parcheggi pubblici S4, secondo le indicazioni dell'Amministrazione.

Rapporto di copertura pari al 60% della superficie fondiaria;

Altezza massima pari a in 20,00;

Distanza tra le pareti di edifici antistanti non inferiore all'altezza dell'edificio più alto con un minimo di m 10,00; Distanza dal confine con la viabilità pubblica m 5,00;

Distanza dai confini laterali in 5,00;

Nelle nuove costruzioni e nei mutamenti di destinazione d'uso con destinazioni commerciali e/o direzionali dovrà essere assicurata una dotazione di spazi e/o ad uso pubblico in misura non inferiore a 80 mq per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento dei quali almeno la metà destinata a parcheggio.

Analisi del patrimonio edilizio circostante con riferimenti storici.

RELAZIONE PAESAGGISTICA

PIANO ATTUATIVO LOCALITA' "AIA DE MATTA"

L'area oggetto di pianificazione attuativa è sita in Oristano a ridosso della linea e della stazione ferroviaria, nell'immediata periferia orientale della città. Il processo di costituzione e consolidamento dell'attuale situazione edificatoria e d'uso si è sviluppato in oltre cent'anni attraverso la sovrapposizione all'originario insediamento di attività agricole e zootecniche e dei relativi fabbricati, di diverse fasi storiche che hanno dato luogo a case sparse nell'agro, attività artigianali ed industriali e fabbricati connessi, attività commerciali e relativi fabbricati.

Le vestigia edilizie, urbanistiche e funzionali delle diverse fasi di antropizzazione sovrapposte, intercalate ed interrelate in un così lungo periodo temporale trovano compendio e tutt'ora convivono nell'attuale complesso stato territoriale.

Il nucleo di fabbricati più conosciuto è da mettere in relazione alla nota attività di ceramica e di produzione di laterizi (ancora oggi la zona è comunemente chiamata "Ceramica"), ma a questi si sommano anche (e forse più rilevanti nella consistenza planivolumetrica) i corpi edilizi relativi alle diverse e separate attività commerciali, all'agricoltura ed alla zootecnia, agli insediamenti residenziali.

Alle date cui si riferiscono l'impianto edilizio e le attività espletate non esistevano obblighi urbanistici, né giuridici, né di Piano.

Negli anni antecedenti alla "Legge Ponte" i fabbricati, come molti di quelli esistenti nell'area erano disciplinati soltanto alla luce delle esigenze degli imprenditori e delle regole costruttive (le regole dell'arte), poi con le norme del codice civile, sempre senza alcun limite per la loro destinazione. Con la legge 765/1967 e le modifiche da questa introdotte alla legge 1150/1942 viene definita una normativa urbanistica di salvaguardia applicabile al caso di specie stanti le eccezioni di inefficacia e invalidità della normativa urbanistica comunale che discendono da diverse pronunce giurisdizionali.

L'esame dello stato attuale dell'area si identifica in un tessuto definito e consolidato in termini di infrastrutturazione e di edificazione di numerosi corpi di variegata dimensione planimetrica e altimetrica, realizzati apparentemente senza alcun criterio urbanistico, che fanno ritenere che le diverse parti siano riconducibili ad una edificazione di tipo

RELAZIONE PAESAGGISTICA

PIANO ATTUATIVO LOCALITA' "AIA DE MATTA"

“spontaneo”, piuttosto disordinata dal punto di vista architettonico, tipologico, materico, plano-altimetrico.

Nonostante questa situazione, risaltano alcuni pregevoli edifici realizzati coi materiali laterizi prevalentemente prodotti negli stessi stabilimenti e con caratteri architettonici che si rapportano agli stabilimenti industriali del tardo '800 e primi del '900.

Questa porzione edificata è servita e dotata, fin dall'origine degli usi, in relazione alle diverse fasi di antropizzazione, delle opere infrastrutturali: strade comunali asfaltate al contorno, reti elettriche connesse, in bassa tensione, con la rete di distribuzione ENEL, rete telefonica e di trasmissione di dati, reti di distribuzione idrica, fognaria per acque bianche. Le acque nere, non essendovi la possibilità di connessione con la rete pubblica, vengono trattate come rifiuti liquidi e, quindi, temporaneamente depositate in attesa di smaltimento al depuratore, secondo le quantità e cadenze di smaltimento previste dalla legge in materia. È altresì esistente in misura più che sufficiente la dotazione di spazi da adibire alla sosta e quelli da adibire a verde attrezzato.

Le rimanenti porzioni dell'area non presentano più le caratteristiche originarie di un territorio soggetto a utilizzazione agricolo-zootecnica per la finalità economica che le era propria, evidentemente, da tempi antecedenti rispetto alle fasi residenziale e produttiva a cui si è sopra accennato per questa porzione di territorio.

Nelle aree circostanti, esterne alla zona territoriale omogenea G si rileva ancora la presenza di volumetrie significative destinate a uso agricolo-zootecnico.

Parametri di lettura di qualità e criticità paesaggistiche

Componenti ambientali coinvolte:

Le caratteristiche dell'area nelle quali l'intervento viene a collocarsi, non evidenziano sensibilità specifiche sotto il profilo ambientale, se non quelle riscontrabili in forma generalizzata su vasta parte dell'ambito territoriale a cui appartengono.

L'intervento si inserisce in un contesto in gran parte completamente urbanizzato da insediamenti produttivi che progressivamente sfuma in un contesto tipicamente periurbano,

RELAZIONE PAESAGGISTICA

PIANO ATTUATIVO LOCALITA' "AIA DE MATTA"

nella periferia sfrangiata quale è l'immediato circondario della città di Oristano.

La irreversibile trasformazione urbana dell'area è dimostrata anche dalla presenza di viabilità pienamente definita e dall'infrastrutturazione primaria esistente.

Di grande impatto percettivo ed antropico è il polo ferroviario e dei trasporti, tangenti al comparto in esame.

Nelle porzioni di area ove sfumano le connotazioni prettamente insediative urbane si riscontrano la presenza di colture specializzate erbacee e specializzate arboree rappresentate da episodiche emergenze di alberi ad alto fusto.

Non si rileva, comunque, la presenza di essenze vegetali di particolare pregio.

Individuazione di diversità e valori:

Si riconoscono particolari caratteri e elementi peculiari storici, culturali, simbolici da metter in relazione al complesso produttivo di cui si è detto in precedenza.

Non si riscontra la presenza significativa di forme di vita animale, nessuna specie protetta o rara. La vegetazione è modesta e non sono state individuate specie protette o rare.

Integrità e naturalità dei luoghi:

Non sono rinvenibili residuali permanenze dei caratteri e dei sistemi naturali.

Si riconoscono apprezzabili sistemi antropici storici e permangono relazioni funzionali o spaziali tra gli elementi d'area non interferenti con l'intervento proposto.

L'area complessivamente è stata alterata nei suoi caratteri morfologici a seguito della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e dei fabbricati di cui si è già detto.

Qualità visiva:

Non è apprezzabile alcuna presenza di particolari qualità sceniche o panoramiche. Non è significativa l'interferenza con circostanti caratteristiche architettoniche degli edifici e delle infrastrutture contermini all'area.

Livelli di degrado dei caratteri ambientali e storico-culturali:

La zona è fortemente degradata sotto i diversi aspetti che attengono a naturalità ed integrità

RELAZIONE PAESAGGISTICA

PIANO ATTUATIVO LOCALITA' "AIA DE MATTA"

ambientale.

La perdita dei caratteri biotici originari e la deturpazione delle risorse naturali sono ormai storicizzati e connaturati alla destinazione d'uso dell'area.

Alcuni apprezzabili elementi di pregio per quanto attiene i caratteri culturali, storici, visivi, morfologici e testimoniali, manifestano avanzato degrado.

Effetti conseguenti alla realizzazione dell'intervento

L'intervento si inserisce in un contesto parzialmente urbanizzato con prevalenti insediamenti produttivi. L'area interessata è circondata e attraversata da viabilità da completare, ad oggi poco razionale ed in stato di degrado, della quale in fase progettuale è previsto il miglioramento tecnico-qualitativo e dei livelli di sicurezza.

Comporta un impatto visivo modesto in relazione alle volumetrie già esistenti, l'incremento volumetrico che è reso assolutamente compatibile per distanze, per altezze, per conformazione plano altimetrica, per materiali e colori.

Le modificazioni dell'assetto percettivo sono pertanto trascurabili, senza diminuzione della qualità complessiva e prive di effetti di alterazione o diminuzione dei caratteri connotativi.

In conseguenza dell'intervento proposto non si verificheranno modificazioni dei caratteri tipologici, materici, coloristici, costruttivi, dell'insediamento esistente.

Inquinamento acustico:

L'intervento proposto non prevede l'insediamento di funzioni che comportino particolari sorgenti di rumore tali da determinare un impatto acustico significativo per le zone circostanti.

La variazione di traffico indotto dall'intervento è modesta e praticamente impercettibile se raffrontata alla previsione delle opere riguardanti il Centro Intermodale di Oristano, che dovrà essere realizzato nell'area compresa fra la via Ghilarza e la linea ferroviaria.

Percezione visiva:

RELAZIONE PAESAGGISTICA

PIANO ATTUATIVO LOCALITA' "AIA DE MATTA"

La simulazione dello stato dei luoghi realizzato con fotomodellazione realistica, comprende anche un adeguato intorno dell'area di intervento, consentendo la valutazione di compatibilità ed adeguatezza delle soluzioni adottate nei riguardi del contesto paesaggistico.

L'intervento comporta un sensibile miglioramento rispetto allo stato attuale, oggetto di progressivo degrado, poiché sono stati valutati gli effetti dell'inserimento nel contesto paesaggistico e nell'area di intervento, e si è tenuto conto dei criteri di congruità paesaggistica (distanze, altezze, forme, rapporti volumetrici, colori, materiali).

ANALISI DELLO STATO DI PROGETTO

Il Piano Attuativo che viene proposto prevede:

- Superficie complessiva del comparto: 6573,70 mq;
- Cessioni per standard al lato della strada vicinale di Chirigheddu mq 670,10 di cui mq 318,33 per verde attrezzato (S3) e mq 351,77 per parcheggi e spazi direttamente connessi con la funzione di parcheggio (S4) (viabilità e spazi di manovra).

Sulla restante superficie fondiaria, pari a mq 5.903,60, è possibile realizzare il volume massimo di mc 26.294,80 (6.573,70 x 4,00 mc/mq).

Il progetto prevede la realizzazione di tre corpi di fabbrica, a distanza non inferiore a 5,00 m dal confine dell'area di intervento e contigui fra loro al piano semi-interrato e al primo piano (il secondo fuori terra).

È stato previsto di rendere contigui i solai di copertura dei diversi corpi di fabbrica, per poter realizzare una unica superficie praticabile che abbia le caratteristiche di un "luogo sicuro" ai fini della normativa di prevenzione incendi. Per questo, nel rispetto di tutte le norme in materia, i lottizzanti potranno realizzare alcuni elementi di comunicazione verticale (scale e ascensori) per consentire alle persone l'accesso alla copertura.

Questa previsione è prospettata nella tavola 06 facente parte integrante del progetto di Piano Attuativo.

RELAZIONE PAESAGGISTICA

PIANO ATTUATIVO LOCALITA' "AIA DE MATTA"

I tre corpi di fabbrica previsti nel "plano-volumetrico" avranno complessivamente una superficie coperta pari a mq 3.000,00, inferiore alla massima superficie copribile di mq 3.542,16 (60% della superficie fondiaria, quindi mq 5.903,60 x 0,60).

La superficie da destinare per uffici, servizi socio-culturali, ambulatori, attività commerciali e altri usi assimilabili ai precedenti (art. 64 N.T.A. del P.U.C.) è di mq 3.864,00, previsti sul piano terra dei tre corpi di fabbrica e nel piano primo dei medesimi. Tutte le altre superfici saranno destinate a depositi, magazzini ed altri usi simili: eventuali cambi di destinazione d'uso saranno possibili nel rispetto delle dotazioni di standard urbanistico-edilizi minimi previsti nell'art. 64 delle N.T.A. del P.U.C. e nelle Norme Regionali vigenti, in materia di parcheggi e spazi di manovra minimi in funzione delle superfici che saranno destinate ad attività commerciali e/o direzionali e delle loro tipologie merceologiche, ovvero delle previsioni di eventuali altre attività compatibili con la zona territoriale omogenea G, sottozona G1_1.

La dotazione di spazi ad uso pubblico sarà pari a mq 7.727,60 di cui mq 3.330,00 destinati a parcheggi e spazi direttamente connessi con la funzione di parcheggio (viabilità e spazi di manovra), mq 1.973,00 per verde attrezzato e mobilità pedonale e mq 2.464,60 per viabilità d'accesso e spazi di manovra (costituiti da viabilità perimetrale a senso unico lungo il perimetro dell'area che consente anche l'accesso ai parcheggi previsti al piano semi-interrato).

La viabilità, i parcheggi, gli spazi attrezzati a verde e per la mobilità pedonale, assicurano la distanza minima di 10 m fra le pareti antistanti dei fabbricati e la distanza minima di 5m dai confini.

2) Il progetto - le tipologie

Nel rispetto delle Norme di Attuazione del vigente Piano Urbanistico Comunale, il progetto prevede la realizzazione di tre fabbricati costituiti da un piano semi-interrato adibito a parcheggio, due piani fuori terra per uffici, servizi socio-culturali, ambulatori, attività commerciali e altri usi assimilabili ai precedenti (art.64-sottozona g1_1 norme attuazione del PUC).

RELAZIONE PAESAGGISTICA

PIANO ATTUATIVO LOCALITA' "AIA DE MATTA"

E' ammesso realizzare locali totalmente interrati, con la destinazione di autorimesse, deposito e altri usi assimilabili.

L'altezza dei fabbricati sarà di m 12,50, per un piano semi-interrato e per due piani fuori terra, oltre alla previsione di realizzare volumi tecnici oltre il solaio di copertura fino all'altezza massima di m 18,00 (vani scala-ascensore e altri locali tecnici).

I tre corpi di fabbrica previsti nel plano-volumetrico, saranno di fatto contigui collegando fra loro i rispettivi piani semi-interrati, con la finalità di realizzare spazi per parcheggi privati e/o di uso collettivo, ai quali si potrà accedere attraverso la viabilità indicata negli elaborati grafici ed i vani scala-ascensore che saranno posizionati e dimensionati nei successivi livelli della progettazione. Anche al primo piano e nella copertura sarà realizzata la continuità fra tutti e tre i corpi di fabbrica.

3) Il progetto - opere di urbanizzazione primaria

A seguito degli incontri ed interlocuzioni con l'ufficio istruttore del settore sviluppo del territorio è emerso quanto segue:

- Parte delle opere di urbanizzazione primaria previste nel presente piano attuativo "Aia de Matta", sono le medesime o comunque si sovrappongono con le opere previste in altri interventi già approvati definitivamente ("is argiolas e Matta" su proposta della fondiaria estate), oppure in fase di definizione (Polo Intermodale e altro Piano Attuativo al confine esterno del presente progetto); È necessario raccordarsi nei tempi e nei modi (oltre che nei dimensionamenti) fra gli attuatori di tutti gli interventi, per evitare rallentamenti nella loro attuazione e soprattutto nel rilascio dei nulla osta e dei titoli abilitativi necessari alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e delle nuove attività previste nei medesimi;
- È necessario stabilire preventivamente i giusti accordi fra i soggetti attuatori, con la regia della amministrazione comunale per quanto riguarda i tempi e modi, per conseguire una corretta perequazione nei costi che dovranno essere sopportati dai diversi soggetti intervenenti;

RELAZIONE PAESAGGISTICA

PIANO ATTUATIVO LOCALITA' "AIA DE MATTA"

A prescindere da quello che sarà il soggetto attuatore Il progetto prevede la realizzazione delle strade di collegamento all'esistente viabilità comunale, in corrispondenza dell'incrocio con la via Ghilarza e con la via Francesco Baracca.

A causa della modesta larghezza di alcuni tratti della esistente strada vicinale mesu fenusu, per consentire la realizzazione della sede stradale senza interessare le aree adiacenti nelle zone territoriali omogenee C3 ed E (equus), l'amministrazione comunale ha prescritto che venga realizzata una strada avente un unico senso di marcia (verso l'agro) della sezione di m 3,50, con un marciapiede sul lato interno di larghezza non inferiore a m 1,50 e con cunetta trapezia in terra sul lato esterno della medesima strada (vedere sezione stradale tipo tav. 10a).

Si prevede inoltre la realizzazione della rete fognaria, della rete idrica, della ill.ne pubblica collegandole con le reti esistenti in corrispondenza della intersezione con la via Ghilarza (ovvero con la via Francesco Baracca nel caso in cui l'intervento riguardante il polo intermodale avesse dei ritardi nella sua attuazione).

Come da indicazione della Amministrazione Comunale, le acque piovane saranno raccolte e allontanate con cunetta trapezia, da realizzare sul lato esterno della viabilità in progetto, fino ad un esistente canale in località "is pasturedas" con costo a carico del soggetto attuatore solo per la parte concorrente con l'importo stimato delle opere che avrebbero dovuto essere realizzate contestualmente a questo intervento e che invece dovessero essere realizzate con altri interventi attuativi (polo intermodale e piano attuativo "is argiolas e Matta").

Resta a carico del soggetto attuatore anche la quota parte del costo della cunetta in terra, per il costo riferibile al collettore interrato, che secondo le valutazioni della amministrazione comunale avrebbe dovuto essere realizzato fino all'incrocio con la via Ghilarza.

E' fatta salva la possibilità di ripartire i costi delle opere di urbanizzazione (strada, reti idriche e fognarie, illuminazione, acque piovane etc) con i soggetti attuatori dell'intervento previsto al confine di codesto "piano".

RELAZIONE PAESAGGISTICA

PIANO ATTUATIVO LOCALITA' "AIA DE MATTA"

I dimensionamenti eseguiti, sia per la viabilità che per i sottoservizi, sono tali da soddisfare anche le esigenze delle zone adiacenti, quando saranno anche esse assoggettate a Piano Attuativo.

Qualora l'amministrazione comunale non optasse per la monetizzazione degli standard, l'intervento comprenderà anche la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste sulle aree S3 e S4 da cedere al comune di Oristano, secondo le previsioni dei disegni di progetto ed il relativo computo metrico-estimativo che saranno allegati al progetto esecutivo, da predisporre a carico delle ditte proponenti.

L'assunzione di tutti gli impegni di spesa e dei relativi oneri di urbanizzazione da parte degli aderenti al Piano Attuativo sarà stabilita nella convenzione che dovrà essere stipulata fra i predetti "aderenti" ed il Comune di Oristano.

Coerentemente con quanto sopra detto, il computo metrico-estimativo è stato suddiviso in quattro parti funzionali:

- a) opere di urbanizzazione primaria da intersezione via Ghilarza a piano attuativo Padovan-Usai;
- b) cunetta trapezia in terra da piano attuativo Padovan-Usai a canale di smaltimento in località "is pasturedas";
- c) completamento opere di urbanizzazione primaria da piano attuativo Padovan-Usai ad incrocio strada vicinale;
- d) sottoservizi primari da incrocio via Ghilarza a incrocio via F. Baracca.

Relazione Geologica e Geotecnica

La relazione geologica e geotecnica, allegata al presente Piano Attuativo, predisposta dal Dott. Geol. Dario Cinus, contiene gli elementi necessari per programmare le indagini che dovranno essere allegate al progetto esecutivo delle opere da realizzare sull'area oggetto dell'intervento, particolarmente quelle occorrenti per la sua caratterizzazione e modellazione geotecnica, in funzione del tipo di strutture, della profondità del piano di fondazione e dell'entità dei carichi trasmessi (pagg. 27, 28 e seguenti della Relazione Geologica).

RELAZIONE PAESAGGISTICA

PIANO ATTUATIVO LOCALITA' "AIA DE MATTA"

La Relazione Geologica e le verifiche conseguenti escludono l'inclusione del sito di intervento fra quelli perimetrati dal P.A.I. e/o quelli a rischio idrogeologico e geomorfologico. L'intervento non contrasta con la normativa vigente, il rapporto dei volumi in progetto con il contesto edilizio dominante nella zona e l'effetto e/o l'impatto dello stesso con il paesaggio, è anche valutabile con gli elaborati grafici ma sopra tutto dalle immagini fotografiche.

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

La relazione paesaggistica a corredo del progetto ha analizzato secondo i moderni criteri di analisi ambientale evidenziando:

1. lo stato attuale del bene paesaggistico interessato;
2. gli elementi di valore paesaggistico in esso presenti, nonché le eventuali presenze di beni culturali tutelati dalla parte II del Codice;
3. gli impatti sul paesaggio delle trasformazioni proposte;
4. gli elementi di mitigazione e compensazione necessari.

L'analisi è stata sviluppata coerentemente alle previsioni contenute nel PPR per quanto attiene all'ambito in oggetto eseguito secondo le indicazioni di massima sugli indicatori, indici e valori di riferimento applicabili ai sistemi urbani nella valutazione d'impatto ambientale. Il percorso ha quindi evidenziato la sensibilità del sistema che si evidenzia attraverso il valore dell'importanza dell'ambiente in rapporto alla vulnerabilità e criticità esercitata dalle pressioni (opere/attività esistenti, piani e progetti).

Lo studio effettuato con ampio spettro d'analisi estesa al contesto paesaggistico inteso non come ambito limitato e unico ma come areale vasto che interagisce e scambia con ambiti limitrofi. Lo studio in conseguenza di una analisi ampia ha pertanto evidenziato:

1. la compatibilità rispetto ai valori paesaggistici riconosciuti dal vincolo;
2. la congruità con i criteri di gestione dell'immobile e dell'area;
3. la coerenza con gli obiettivi di qualità paesaggistica individuati dal PPR.

STUDIO DI INGEGNERIA INGEGNERE SILVIO SERPI / ARCHITETTO VIOLA SERPI
VIA F. BRUNELLESCHI N.38 - 09170 ORISTANO
STUDIO TECNICO IN ORISTANO VIA BEATO ANGELICO N. 10
TEL/FAX 0783.300906 -CELL. 347.4568166 E-MAIL SERPISILVIO@GMAIL.COM

GIANCHIS STUDIO ARCHITETTURA ARCHITETTO GIANCARLO LOCHI VIA VITTORIO EM III. N.18
09070 RIOLA SARDO OR - STUDIO TECNICO IN RIOLA SARDO - VIA VITTORIO ENANUELE III N. 14
TEL 0783.411532 - CELL 1, 349.8324931, CELL 2, 393.4327065
E-MAIL GIANCHIS-STUDIO@LIBERO.IT POSTA GER.TA: G.LOCHI@ANCHOR.IT

RELAZIONE PAESAGGISTICA

PIANO ATTUATIVO LOCALITA' "AIA DE MATTA"

Oristano, Ottobre 2018

I tecnici

Arch. Giancarlo Lochi Ing. Silvio Serpi

STUDIO DI INGEGNERIA INGEGNERE SILVIO SERPI / ARCHITETTO VIOLA SERPI
VIA F. BRUNELLESCHI N.38 - 09170 ORISTANO
STUDIO TECNICO IN ORISTANO VIA BEATO ANGELICO N. 10
TEL/FAX 0783.300906 -CELL. 347.4568166 E-MAIL SERPISILVIO@GMAIL.COM

GIANCHIS STUDIO ARCHITETTURA ARCHITETTO GIANCARLO LOCHI VIA VITTORIO EM III. N.18
09070 RIOLA SARDO OR - STUDIO TECNICO IN RIOLA SARDO - VIA VITTORIO ENANUELE III N. 14
TEL 0783.411532 - CELL 1, 349.8324931, CELL 2, 393. 4327065
E-MAIL GIANCHIS-STUDIO@LIBERO.IT POSTA GER.TA: G.LOCHI@ARCHOR.IT

RELAZIONE PAESAGGISTICA

PIANO ATTUATIVO LOCALITA' "AIA DE MATTA"



VEDUTA AEREA AREA PIANO ATTUATIVO

STUDIO DI INGEGNERIA INGEGNERE SILVIO SERPI / ARCHITETTO VIOLA SERPI
VIA F. BRUNELLESCHI N.38 - 09170 ORISTANO
STUDIO TECNICO IN ORISTANO VIA BEATO ANGELICO N. 10
TEL/FAX 0783.300906 -CELL. 347.4568166 E-MAIL SERPISILVIO@GMAIL.COM

GIANCHIS STUDIO ARCHITETTURA ARCHITETTO GIANCARLO LOCHI VIA VITTORIO EM III. N.18
09070 RIOLA SARDO OR - STUDIO TECNICO IN RIOLA SARDO - VIA VITTORIO ENANUELE III N. 14
TEL 0783.411532 - CELL 1, 349.8324931, CELL 2, 393. 4327065
E-MAIL GIANCHIS-STUDIO@LIBERO.IT POSTA GER.TA: G.LOCHI@ARCHOR.IT

RELAZIONE PAESAGGISTICA

PIANO ATTUATIVO LOCALITA' "AIA DE MATTA"



VEDUTA INTERNA AREA PIANO ATTUATIVO

STUDIO DI INGEGNERIA INGEGNERE SILVIO SERPI / ARCHITETTO VIOLA SERPI
VIA F. BRUNELLESCHI N.38 - 09170 ORISTANO
STUDIO TECNICO IN ORISTANO VIA BEATO ANGELICO N. 10
TEL/FAX 0783.300906 -CELL. 347.4568166 E-MAIL SERPISILVIO@GMAIL.COM

GIANCHIS STUDIO ARCHITETTURA ARCHITETTO GIANCARLO LOCHI VIA VITTORIO EM III. N.18
09070 RIOLA SARDO OR - STUDIO TECNICO IN RIOLA SARDO - VIA VITTORIO ENANUELE III N. 14
TEL 0783.411532 - CELL 1, 349.8324931, CELL 2, 393. 4327065
E-MAIL GIANCHIS-STUDIO@LIBERO.IT POSTA GER.TA: G.LOCHI@ARCHOR.IT

RELAZIONE PAESAGGISTICA

PIANO ATTUATIVO LOCALITA' "AIA DE MATTA"



VEDUTA INTERNA AREA (ex carceri militari) PIANO ATTUATIVO



VEDUTA INTERNA AREA (ex carceri militari) PIANO ATTUATIVO

STUDIO DI INGEGNERIA INGEGNERE SILVIO SERPI / ARCHITETTO VIOLA SERPI
VIA F. BRUNELLESCHI N.38 - 09170 ORISTANO
STUDIO TECNICO IN ORISTANO VIA BEATO ANGELICO N. 10
TEL/FAX 0783.300906 -CELL. 347.4568166 E-MAIL SERPISILVIO@GMAIL.COM

GIANCHIS STUDIO ARCHITETTURA ARCHITETTO GIANCARLO LOCHI VIA VITTORIO EM III. N.18
09070 RIOLA SARDO OR - STUDIO TECNICO IN RIOLA SARDO - VIA VITTORIO ENANUELE III N. 14
TEL 0783.411532 - CELL 1, 349.8324931, CELL 2, 393. 4327065
E-MAIL GIANCHIS-STUDIO@LIBERO.IT POSTA GER.TA: G.LOCHI@ARCHOR.IT

RELAZIONE PAESAGGISTICA

PIANO ATTUATIVO LOCALITA' "AIA DE MATTA"



RICOSTRUZIONE FOTOREALISTICA IN PROGETTO (render 1)



RICOSTRUZIONE FOTOREALISTICA IN PROGETTO (render 2)