

**PROGETTO DI LOTTIZZAZIONE
IN LOCALITÀ DENOMINATA "SU CUNGIU DE SU
BARROCCU"
NEL COMUNE DI ORISTANO (OR),
IN ZONA URBANISTICA "C2RU"**

REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA



Comune di Oristano

DITTE PROPONENTI :

- _____
- _____
- _____
- _____
- _____
- _____

ALLEGATO 6

**RELAZIONE
PAESAGGISTICA**

DATA 02/03/2022

(SPAZIO RISERVATO ALL'AMMINISTRAZIONE PER OSSERVAZIONI E VIDIMAZIONI)

IL COMMITTENTE :

CONSORZIO "SU CUNGIAU DE SU BARROCCU"

PROGETTISTI :

**ARCH. GIANLUCA BOASSO
VIA FIGOLI 18
09170 – ORISTANO (OR)
TEL: 0783 208887
E-MAIL: INFO@ARCHITETTOBOASSO.COM**

RELAZIONE PAESAGGISTICA

ALLEGATA ALLA RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA

REDATA AI SENSI DEL D.LGS. N°42 DEL 22/01/2004 E DEL D.P.C.M. 12 DICEMBRE 2005

PREMESSA

A. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

B. INQUADRAMENTO PAESAGGISTICO DELL'AREA D'INTERVENTO

- B.1 Morfologia
- B.2 Inquadramento vegetazionale
- B.3 Climatologia
- B.4 Uso e copertura del suolo
- B.5 Aree di gestione forestale FSE

C. AREE DI TUTELA NATURALISTICA

- C.1 Rete Natura 2000
- C.2 Zone di Protezione Speciale (Direttiva 79/409/CEE)
- C.3 Siti di Interesse Comunitario (Direttiva 92/43/CEE)
- C.4 Oasi Permanenti di Protezione Faunistica
- C.5 Parchi Regionali
- C.6 Rete Ecologica Regionale
- C.7 Aree percorse da incendio
- C.8 Vincoli idrogeologici
- C.9 Acque pubbliche e pertinenze idrauliche
- C.10 Tutela dei corpi idrici

D. INDIRIZZI DI TUTELA DEL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE (P.P.R.)

- D.1 Assetto ambientale, assetto storico culturale e assetto insediativo

E. INDIRIZZI DI TUTELA DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE DI ORISTANO

- E.1 Riferimenti normativi
- E.2 Riferimenti urbanistici

F. FOTOSIMULAZIONE

G. DESCRIZIONE DELLE OPERE

H. VALUTAZIONE DELL'IMPATTO PAESAGGISTICO DEL PROGETTO

- H.1 Valutazione degli impatti
- H.1.1 Impatto in fase di cantiere
- H.1.2 Impatto in fase di esercizio

I. CONCLUSIONI

PREMESSA

Il presente documento si propone quale relazione paesaggistica redatta ai sensi del Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 12 dicembre 2005, il cui allegato stabilisce le finalità, i criteri per la redazione ed i contenuti della relazione paesaggistica che, congiuntamente alla procedura specifica di approvazione dell'intervento proposto, rappresenta un documento necessario all'istanza di Autorizzazione Paesaggistica di cui al Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n° 42, artt. 146 e 159, denominato Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.

A livello locale, le prescrizioni in materia di tutela dei beni culturali e del paesaggio sono stati recepiti dalla Regione Autonoma della Sardegna attraverso il Piano Paesaggistico Regionale, di cui alla Deliberazione della Giunta Regionale del 5 settembre 2006, n° 36/7.

A. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

L'oggetto della presente relazione consiste nella progettazione di un Piano di Lottizzazione da realizzarsi sulle aree site in Oristano in località "Su Cungiu e su barroccu", ricadenti in ZONA URBANISTICA C - ESPANSIONE RESIDENZIALE, SOTTOZONA "C2RU" - RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA DI AREE PRIVE DI PIANIFICAZIONE ATTUATIVA, art. 32 delle N.T.A., in conformità al vigente Piano urbanistico Comunale del comune di Oristano (OR) zona "C"-

Il "Consorzio Su Cungiau e su barroccu", in qualità di soggetto proponente dell'intervento, è costituito dagli stessi proprietari delle aree oggetto del Piano di Lottizzazione, individuate catastalmente al N.C.T. del Comune di Oristano al Foglio 6, mappali 6123, 6221, 6124, 6125, 6126, 6437, 6436, 6220.

La composizione del suddetto comparto di lottizzazione, afferente a diversi proprietari, viene di seguito specificata:

| Ditte lottizzanti | Foglio | Mappali | Sup. catastale |
|-------------------|--------|-----------|----------------|
| | 6 | 6123 | 976,7 |
| | 6 | 6498 | 1220,0 |
| | 6 | 6125-6126 | 1179,0 |
| | 6 | 6124-6126 | 1117,9 |
| | 6 | 6437 | 1500,0 |
| | 6 | 6436 | 951,0 |
| | 6 | 6435 | 2229,0 |
| | 6 | 6221 | 2000,0 |
| TOTALI | | | 11.324 |

L'area di lottizzazione, situata a Nord-Ovest rispetto al centro urbano, si estende per una superficie di 11.324 mq, di cui circa 9.095 mq di nuova lottizzazione e 2.000 mq circa già occupate da volumi edilizi. L'intera superficie confina a Nord, Sud, e Ovest con proprietà private, mentre a Est viene delimitata da una strada sterrata che costituisce il prolungamento di Via Campanelli.

Da un punto di vista morfologico l'area è pianeggiante con variazione di 10-15 cm rispetto ad una quota media di 4 m s.l.m., e si presenta prevalentemente incolta ad eccezione di qualche landa con coltivazioni orticole.

Alcune proprietà ricomprese nel piano di lottizzazione hanno accesso diretto dal prolungamento di Via Campanelli, mentre le altre sono raggiungibili da una strada sterrata a partire dalla stessa via, già servita dalle reti dei principali sottoservizi (acque nere, elettricità, acqua).

In prosecuzione della via Campanelli il Comune di Oristano ha approvato il progetto preliminare "Lavori di realizzazione circonvallazione", che nel tratto antistante la lottizzazione ricalca il tracciato della strada sterrata esistente.

Inoltre l'area di lottizzazione è attraversata in direzione nord-sud dalla condotta di acqua in pressione del Consorzio di Bonifica che alimenta il torrino piezometrico sito in località "Sa Rodia".

Gli interventi previsti nella lottizzazione avranno destinazione residenziale e/o servizi connessi alla residenza.

Il progetto proposto, per le sue peculiarità, si innesta coerentemente all'interno del sistema urbano preesistente, senza creare effetti impattanti sulle aree antropizzate e naturali limitrofe; contemporaneamente infittisce la trama dei servizi infrastrutturali offerti dal territorio comunale senza modificare le componenti di pregio paesaggistiche, e quindi tenendo conto dei vincoli esistenti sul territorio.

B. INQUADRAMENTO PAESAGGISTICO DELL'AREA D'INTERVENTO

Il paesaggio è la particolare fisionomia di un territorio determinata dalle sue caratteristiche fisiche, antropiche, biologiche ed etniche; ed è imprescindibile dall'osservatore e dal modo in cui viene percepito e vissuto.

Il paesaggio, oltre ad essere oggetto di studio in differenti ambiti di ricerca, è esposto a significati talmente ampi, variegati e molteplici, da rendere arduo qualsiasi tentativo di circoscrizione. Tuttavia è parere concorde che alla sua caratterizzazione concorrano unitamente gli elementi naturali e antropici che ne determinano la percezione.

Essendo costituito da una multiformità di elementi il paesaggio rappresenta una componente ambientale in continua evoluzione in cui agli elementi naturali che evolvono lentamente si affiancano i segni antropici a più rapida modificazione.

Il paesaggio pertanto, in quanto bene culturale di interesse collettivo, va considerato tra gli elementi da tutelare sia in qualità di elemento percettivo estetico-visivo, sia per il suo legame alla memoria storica e all'evoluzione del territorio che mantiene e evidenzia i segni delle modificazioni naturali e di quelle dovute agli usi e attività pregresse.

B.1 Morfologia

Il Comune di Oristano, posto in posizione baricentrica rispetto all'intera provincia, è situato sulla costa centro-occidentale della Sardegna, di fronte all'omonimo golfo; ha una superficie di circa 85 kmq dove si concentra circa il 20% della popolazione della provincia (31.169 abitanti al censimento 2001).

Sotto il profilo morfologico il territorio comunale insiste su una superficie in gran parte pianeggiante, con un'altitudine massima di 215 m.s.l.m. Precisamente sorge nella vasta pianura del Campidano, si estende dalla costa verso le zone più interne e comprende le frazioni di Sili, Massama, Donigala Fenughedu, Nuraxinieddu, Masainas, San Quirico e Torregrande. Il confronto con gli indicatori territoriali di altri capoluoghi di provincia evidenzia che la sua estensione è pressoché analoga a quella di Cagliari (km 85,4), mentre è notevolmente inferiore a quella di Sassari (km 546.1) e di Nuoro (km.192.3).

Il territorio di Oristano, nel quale sono presenti infrastrutture di rilievo, quali l'area industriale, il porto, uno scalo ferroviario e un aeroporto in attesa di attivazione, possiede una localizzazione strategica in Sardegna e nel Mediterraneo, con accessibilità diretta all'esterno via mare e

collegamento verso i maggiori centri della Sardegna attraverso la principale arteria stradale e la rete ferroviaria.

La storia della città è legata al periodo giudiciale in cui si sviluppò nella città una delle forme statuali più originali e nobili della storia dell'Isola.

L'antico centro storico risale all'Undicesimo secolo e conserva la maestosa Torre di San Cristoforo, chiamata anche Porta Manna (porta grande). In epoca medievale la città fu governata dalla giudicessa Eleonora d'Arborea, promotrice della Carta de Logu, uno fra i primi codici di leggi scritte in Europa.

Il territorio è caratterizzato dalla presenza di numerose zone umide e lagunari. Tra esse è da segnalare la laguna di Cabras, nota per la presenza in estate dei fenicotteri rosa.

B.2 Inquadramento vegetazionale

Gli aspetti vegetazionali sono stati desunti dal PFAR, Piano Forestale Ambientale Regionale, quale strumento quadro di indirizzo, finalizzato alla pianificazione, programmazione e gestione del territorio forestale e agroforestale regionale.

Il distretto 15 – SINIS-ARBOREA si estende nel sottosettore biogeografico Oristanese (settore Campidanese) e si caratterizza per la morfologia tipicamente sub-pianeggiante e basso collinare, con rilievi che solo nella parte settentrionale, sulle pendici basaltiche del Montiferru, tendono ad elevarsi oltre i 200 m.

Il distretto, nelle aree non urbanizzate o industrializzate, è ampiamente utilizzato per le colture agrarie estensive ed intensive (sia erbacee che legnose) e per le attività zootecniche.

La vegetazione forestale è praticamente assente e confinata nelle aree più marginali per morfologia e fertilità dei suoli. Le formazioni forestali, quando rilevabili, sono costituite prevalentemente da cenosi di degradazione delle formazioni climaciche e, localmente, da impianti artificiali.

L'area oggetto d'intervento è attualmente ricadente in area coltivata con colture estensive.

B.3 Climatologia

La Sardegna ha un clima essenzialmente mediterraneo, che risente naturalmente della sua posizione geografica (quasi al centro del mediterraneo).

L'isola è lambita dalle famiglie cicloniche d'origine atlantica che penetrano nel Mediterraneo, specie nel semestre freddo, spostandosi da occidente verso oriente. La loro influenza è, inoltre, mitigata dall'azione termoregolatrice delle masse marine che circondano la regione. Gli influssi del mare si avvertono pressoché ovunque, anche se, come è naturale, si indeboliscono col procedere verso l'interno. In forza di ciò, la regione sarda è, tra quelle italiane, una delle più soleggiate durante tutto il corso dell'anno; tale fatto influisce conseguentemente sul suo clima e su quello dei suoi distretti.

Per definire le caratteristiche climatiche, che possono influenzare i fattori ambientali a scala locale, si è ritenuto necessario effettuare un inquadramento climatico generale di tutto il settore circostante il sito di interesse.

Il golfo è chiuso da capo Frasca a sud e capo San Marco a nord, pertanto Oristano rimane abbastanza esposta ai venti occidentali. Il vento dominante è il maestrale, che spirando da NW e raggiunge per alcuni giorni l'anno intensità di tempesta, con raffiche superiori ai 100 km/h su Capo Frasca. Questi eventi arrivano relativamente smorzati a Oristano (intorno agli 80 km/h) grazie alla moderata schermatura dei due capi, la cui altitudine massima è sugli 80 metri. La città rimane dunque esposta a tutti i quadranti, in particolare allo scirocco che spirando da sud est può attraversare liberamente l'intera piana del Campidano da Cagliari a Oristano.

Il clima, temperato delle medie latitudini, presenta la stagione estiva asciutta e calda e inverno fresco e piovoso (clima mediterraneo). Le stagioni intermedie hanno temperature miti e gradevoli.

Oriстано è caratterizzata da alti tassi d'umidità, soprattutto d'estate; tuttavia è frequentemente ventilata grazie anche alla presenza delle brezze marine che mitigano la calura estiva. La stagione piovosa si concentra tra ottobre e marzo, mentre la piovosità media è di 580 mm/anno. A volte le dense nebbie comuni nella media valle del Tirso riescono a penetrare nella pianura, arrivando alla città. Non sono rare le brinate invernali, soprattutto nei quartieri periferici della città dove, in gelide notti invernali, la colonnina del mercurio riesce a spingersi qualche grado sotto lo zero

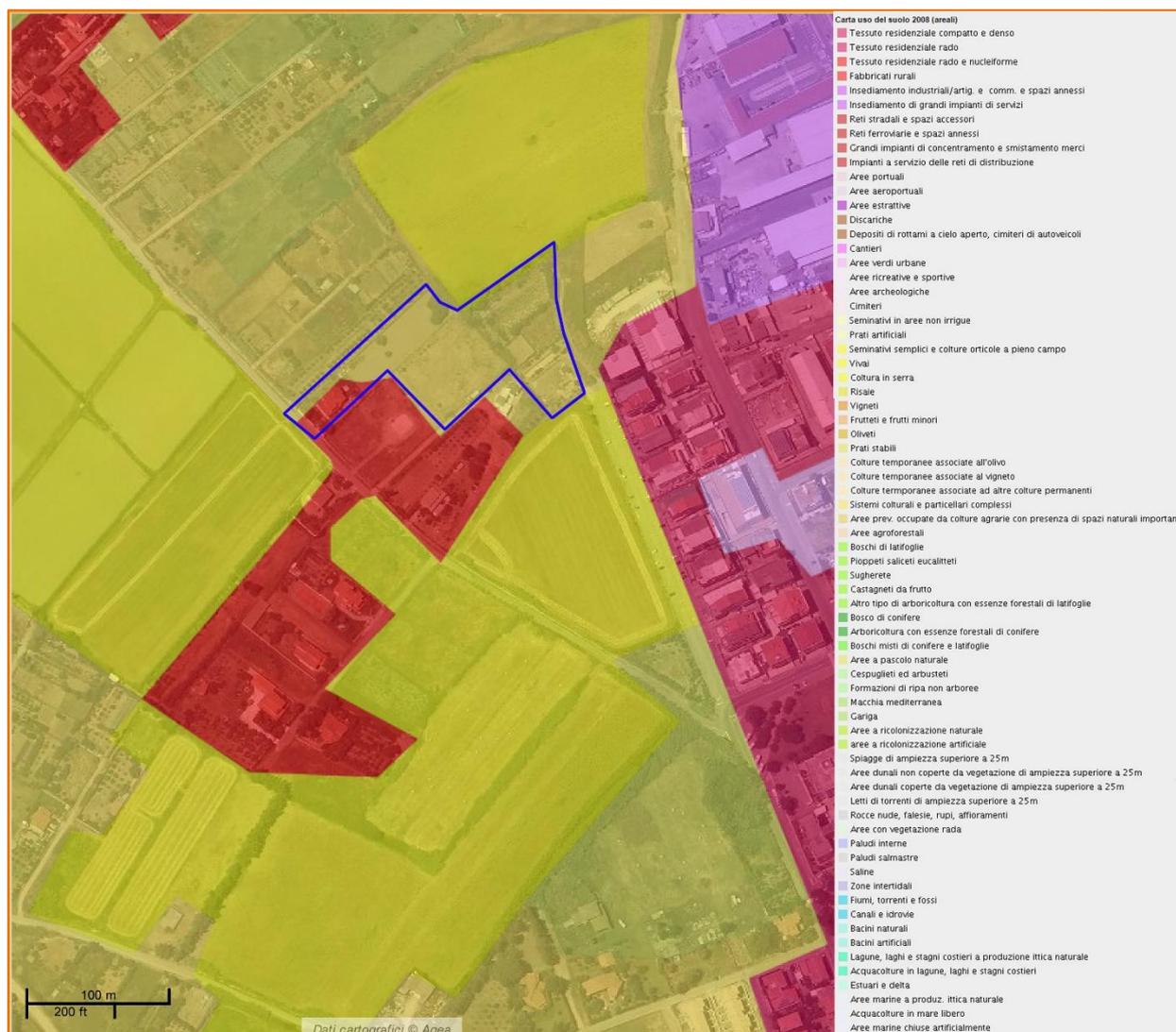
B.4 Uso e copertura del suolo

Nell'ambito del Distretto 15 – SINIS-ARBOREA i sistemi forestali interessano una superficie di appena 3'850 [ha] pari al 5% della superficie totale del distretto e sono caratterizzati in prevalenza da formazioni afferenti ai boschi a prevalenza di conifera (40%), alla macchia mediterranea (34%) e ai boschi di latifolia (18%).

Anche i sistemi preforestali dei cespuglieti ed arbusteti sono scarsamente diffusi, 4% della superficie del distretto. L'uso agricolo costituisce il sistema più rappresentato (70.2%).

Significativo il dato di incidenza delle zone umide e dei corpi d'acqua presenti su oltre 6'000 ettari di territorio.

L'analisi della sola componente arborea della categoria dei sistemi forestali evidenzia la scarsa presenza di sugherete che con 141 ettari mostra una incidenza pari a 6.3%.



1. Carta dell'uso del suolo

L'area oggetto d'intervento ricade prevalentemente all'interno della perimetrazione areale dei sistemi colturali e particellari complessi, e in parte minore nella perimetrazione del tessuto residenziale rado e nucleiforme.

B.5 Aree di gestione forestale FSE

I compiti istituzionali dell'Ente sono definiti nella Legge Regionale del 9 giugno 1999, n. 24 che istituisce l'Ente foreste della Sardegna e provvede alla soppressione dell'Azienda Foreste Demaniali della Regione Sarda, dettando nel contempo le norme sulla programmazione degli interventi di forestazione.

L'area oggetto d'intervento non ricade all'interno delle perimetrazioni forestali.

C. AREE DI TUTELA NATURALISTICA

Gli istituti di tutela presi in esame, quasi tutti costituiti a partire dalla prima metà degli anni '90, sono previsti dalle numerose iniziative di protezione ambientale scaturite dallo sviluppo delle politiche ambientali soprattutto dopo UNCED '92.

Inoltre sono state presi in considerazione i vincoli derivanti dalle caratteristiche fisiche degli elementi del paesaggio nonché imposti temporaneamente a seguito di eventi incendiari.

C.1 Rete Natura 2000

Natura 2000 è il sistema coordinato di aree destinate alla conservazione delle diversità biologica presente nel territorio dell'Unione Europea ed alla tutela dell'habitat e delle specie animali e vegetali indicati nelle Direttive Habitat e Uccelli ma anche altre specie migratrici che tornano regolarmente in Italia.

La Rete Natura 2000 è costituita dalle Zone speciali di Conservazione (ZSC), dalle Zone di Protezione Speciale (ZPS) e i Siti di Importanza Comunitaria proposti (pSIC); tali zone possono avere tra loro diverse relazioni spaziali, dalla sovrapposizione alla completa separazione.

L'area oggetto d'intervento non ricade all'interno della Rete Natura 2000.

C.2 Zone di Protezione Speciale (ZPS)

La Direttiva 79/409/CEE concerne la conservazione di tutte le specie di uccelli viventi allo stato selvatico nel territorio europeo degli Stati membri al quale si applica il trattato e si prefigge la protezione, la gestione e la regolazione di tali specie e ne disciplina lo sfruttamento. Essa si applica agli uccelli, alle uova, ai nidi e agli habitat.

Pertanto ai sensi della Direttiva Uccelli (Direttiva Comunitaria n. 409 del Consiglio delle Comunità Europee del 2 Aprile 1979) sono state istituite le "Zone a Protezione Speciale" (ZPS) al fine di tutelare i siti in cui vivono le specie ornitiche contenute nell'allegato 1 della medesima Direttiva.

Le aree oggetto d'intervento non ricadono all'interno della perimetrazione delle Zone a Protezione Speciale.

C.3 Siti di Interesse Comunitario (SIC)

La finalità della Direttiva n. 43 del Consiglio delle Comunità Europee del 21 Maggio 1992 (92/43/CEE) è quello di contribuire a salvaguardare la biodiversità mediante la conservazione degli habitat naturali e seminaturali, nonché della flora e della fauna selvatiche del territorio europeo degli Stati membri ai quali si applica il trattato. Pertanto, ai sensi di tale Direttiva, sono stati istituiti i Siti di interesse comunitario (S.I.C.) che contribuiscono in modo significativo a mantenere o a ripristinare un tipo di habitat naturale o una specie di fauna e flora selvatiche in uno stato di conservazione soddisfacente.

L'individuazione dei siti di importanza comunitaria è stata realizzata dalle singole Regioni autonome in un processo coordinato a livello centrale; successivamente l'elenco dei Siti di importanza comunitaria è stato definito in seguito all'accordo della Commissione ed ognuno degli Stati membri dell'Unione Europea.

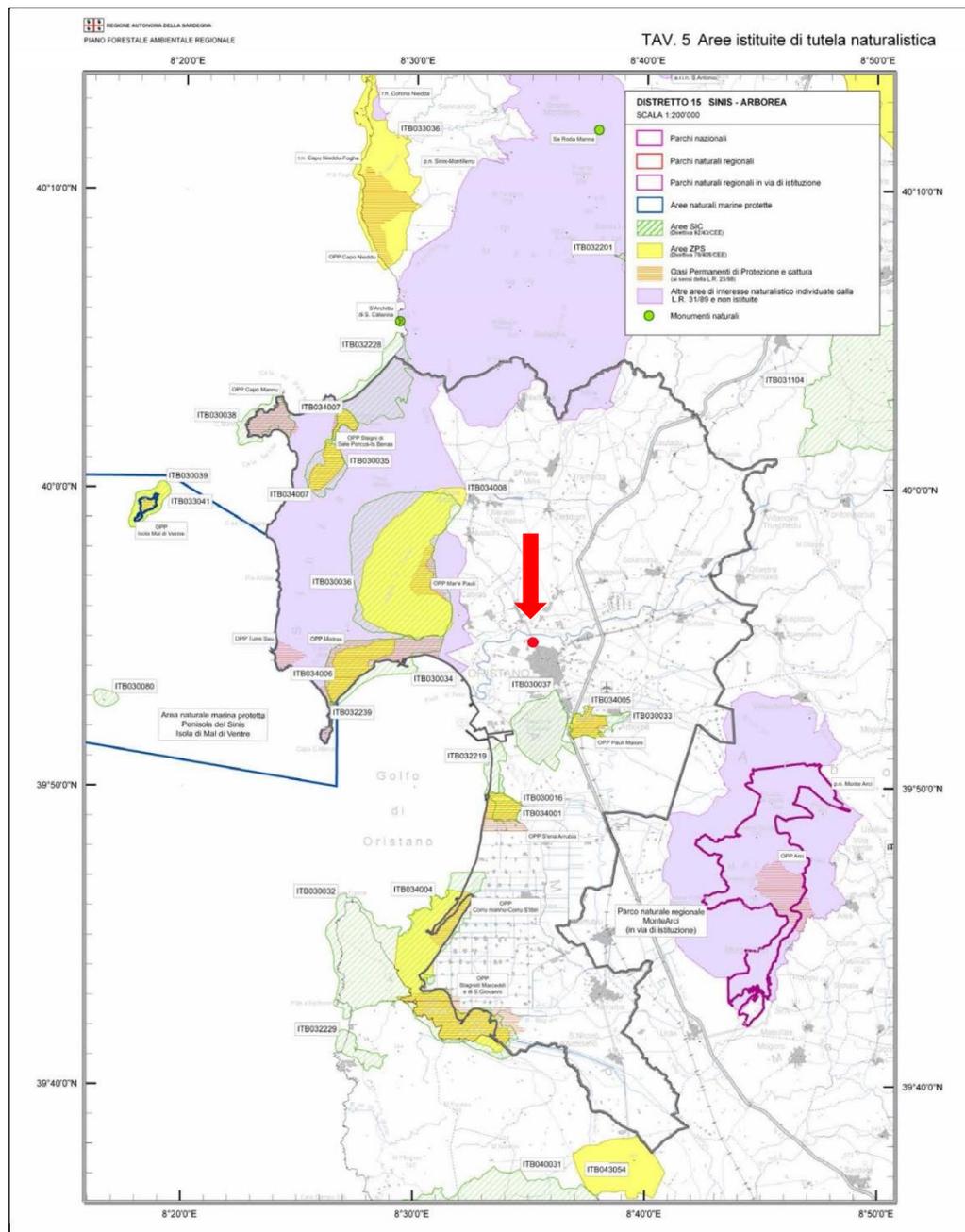
Questi siti sono definiti più precisamente Siti di Importanza Comunitaria Proposti (pSIC). Infatti solo a seguito di un iter che si concluderà con i seminari biogeografici, verrà definito l'elenco ufficiale dei SIC che sarà approvato dalla Commissione Habitat.

Inoltre, una volta definito l'elenco, lo stato membro designerà mediante un atto regolamentare, amministrativo e/o contrattuale tale sito come Zona Speciale di Conservazione (ZSC) nel tempo più breve possibile e non oltre il termine massimo di sei anni stabilendo le priorità in funzione dell'importanza, dei siti per il mantenimento o il ripristino in uno stato di conservazione soddisfacente, di uno o più tipi di habitat naturali e/o delle popolazioni di più specie nonché alla luce e dei rischi di degrado e di distruzione che incombono su detti siti.

In Italia è il Ministro dell'Ambiente e della Tutela del territorio, che designa, con decreto adottato d'intesa con ciascuna regione interessata i SIC elencati nella lista ufficiale come "Zone Speciali di Conservazione".

Le aree oggetto d'intervento non ricadono all'interno della perimetrazione dei Siti di Interesse Comunitario.

2. Inquadramento su cartografia PFAF – Distretto n.15: SINIS – ARBOREA



C.4 Oasi Permanenti di Protezione Faunistica e cattura (L.R. 23/98)

L'istituto delle Oasi è previsto dalla Normativa Nazionale e Regionale in materia di protezione della fauna ed esercizio venatorio, e rientra nelle aree destinate alla protezione della fauna (Ambiti protetti). La regione Sardegna, in funzione della protezione della fauna presente sull'isola e dalle attività che ne mettono a rischio l'esistenza, ha istituito una serie di Oasi in cui è operante il divieto all'esercizio della caccia.

L'intervento non ricade in area di Oasi Permanenti di Protezione Faunistica o nelle sue immediate vicinanze.

C.5 Parchi Regionali

I Parchi Regionali sono costituiti da aree terrestri, fluviali, lacustri ed eventualmente da tratti di mare, di valore naturalistico o ambientale, che costituiscono nell'ambito di una o più regioni limitrofe, un sistema omogeneo individuato dagli assetti naturalistici dei luoghi, dai valori paesaggistici ed artistici e dalle tradizioni culturali delle popolazioni locali.

L'area d'intervento non ricade all'interno o nelle immediate vicinanze di Parchi Regionali.

C.6 Rete Ecologica Regionale

Il sistema dei Parchi, delle aree Natura 2000 e delle altre aree naturalistiche istituite, costituisce la Rete Ecologica Regionale RER, pertanto per il dettaglio si rimanda ai paragrafi precedenti.

C.7 Aree percorse da incendio

Il Decreto della Giunta Regionale 23.10.2001 n. 36/46 recepisce gli artt. 3 e 10 della Legge 353/2000 e definisce i comportamenti da adottare relativamente alle superfici interessate da incendi.

In particolare il decreto impone la conservazione degli usi preesistenti l'evento per 15 anni, il divieto di pascolo per 10 anni ed il divieto dell'attuazione di attività di rimboschimento o di ingegneria ambientale con fondi pubblici per 5 anni.

Le aree in esame non sono state interessate da eventi incendiari nell'arco temporale di riferimento, 5, 10 o 15 anni.

C.8 Vincoli Idrogeologici (L. n° 3267/23)

Il Vincolo Idrogeologico venne istituito e normato con il Regio Decreto n. 3267 del 30 dicembre 1923 e con il Regio Decreto n. 1126 del 16 maggio 1926.

Lo scopo principale del Vincolo idrogeologico è quello di preservare l'ambiente fisico: non è preclusivo della possibilità di trasformazione o di nuova utilizzazione del territorio, ma mira alla tutela degli interessi pubblici e alla prevenzione del danno pubblico.

Sono comprese nella categoria delle aree soggette a tutela idrogeologica le superfici sottoposte a vincolo idrogeologico ai sensi del RD 3267/23, le aree a pericolosità idrogeologica ai sensi della L. 267/98 mappate dal Piano di Assetto Idrogeologico, gli areali in stato di frana mappati dall'Inventario dei Fenomeni Franosi.

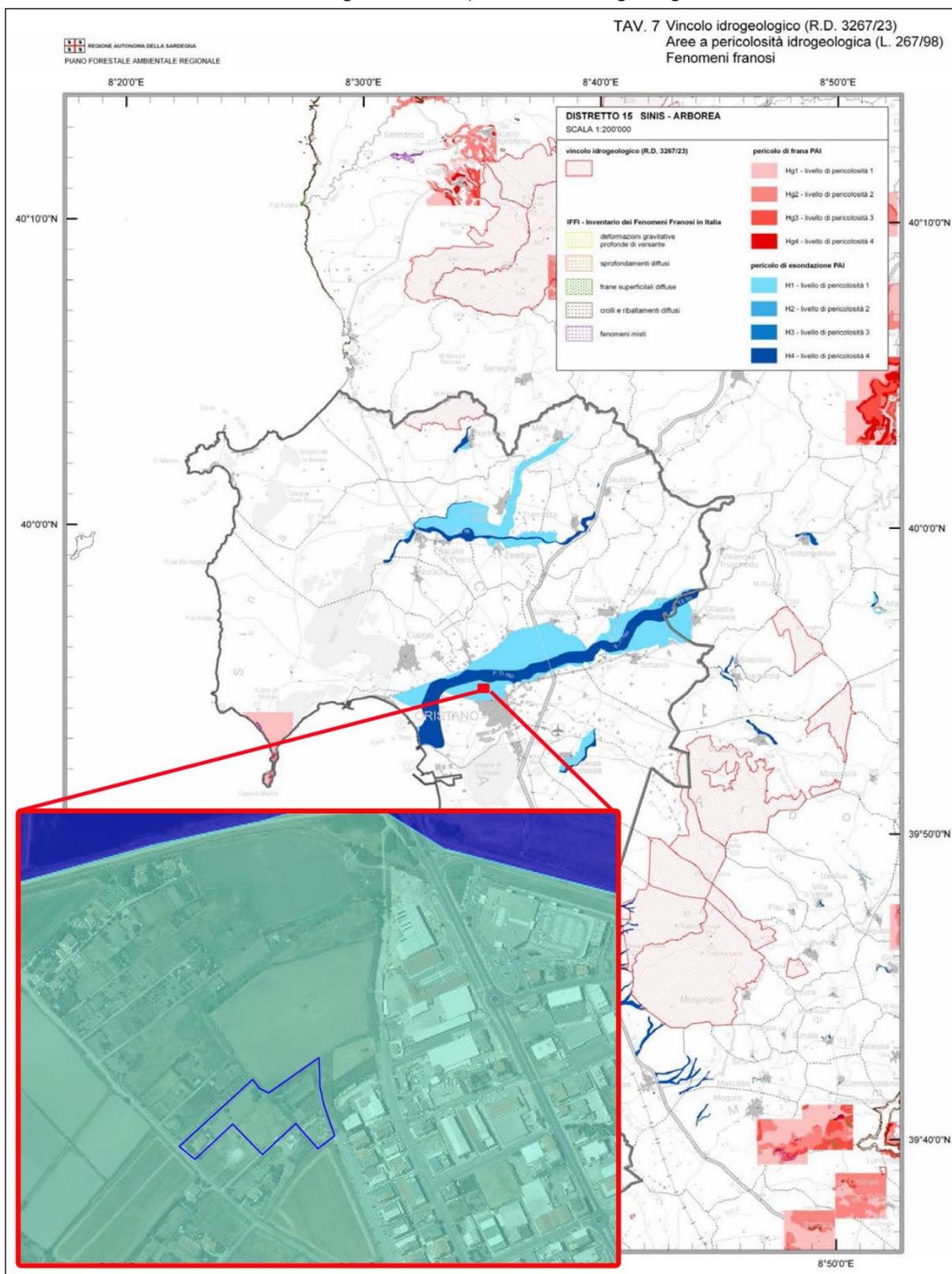
La tutela si concretizza attraverso limitazioni alle opere e al taglio di vegetazione nelle aree vincolate ai fini di non turbarne l'assetto idrogeologico; qualsiasi opera da realizzarsi in un'area vincolata deve essere preventivamente autorizzata dall'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste.

La Regione Sardegna ha ricevuto delega per l'espletamento delle funzioni dello Stato per la protezione delle risorse idriche.

Nel corso del marzo 2005 è entrato definitivamente in vigore il Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico, P.A.I., che prevede una serie di limitazioni sulla pianificazione per le aree a pericolo di frana e/o di inondazione e di tutele e limitazioni sulle aree a rischio di frana e/o di inondazione.

Il territorio ricadente nel Comune di Oristano è incluso nel Sub bacino Tirso e l'area d'intervento è quindi interessata da rischio idrogeologico e precisamente da **pericolosità idraulica Hi1, "Aree inondabili da piene con portate di colmo caratterizzate da tempi di ritorno di 500 anni"**.

3. Cartografia aree a pericolosità idrogeologica



C.9 Acque pubbliche e pertinenze idrauliche

Nell'area interessata dall'intervento non sono presenti elementi idrici classificati e compresi negli elenchi previsti dal Testo Unico delle Disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici approvato con Regio Decreto 11 dicembre 1933, n° 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 m ciascuno.

C.10 Tutela dei corpi idrici

L'area in cui dovrà sorgere l'opera in esame non rientra nell'ambito delle tutele definite dall'Art. 91 e del art.115 del D. Lgs. 152/2006, nè dall'art. 142 lett. c) del D.Lgs 42/04 e succ. mod.

D. INDIRIZZI DI TUTELA DEL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE (P.P.R.)

Il piano paesaggistico della Regione Sardegna, approvato il 05.09.2006 con deliberazione della Giunta Regionale n.36/7, in ossequio all'art 135 Decreto Legislativo n° 42 del 22.01.2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio), è costituito:

- a) dalle relazioni (Introduttiva, Comitato Scientifico, Tecnica Generale);
- b) dalle Norme Tecniche di Attuazione;
- c) dalle Schede d'ambito (27 schede, una per ogni ambito);
- d) dalla cartografia per i territori costieri (27 carte, una per ogni ambito più la legenda);
- e) dalla cartografia per i territori non costieri (38 carte, una per ogni territorio);
- f) dalle tavole di sintesi.

Gli ambiti che "delineano il paesaggio costiero e che aprono alle relazioni con gli ambiti di paesaggio interni in una prospettiva unitaria di conservazione attiva del paesaggio ambiente della regione.

Gli ambiti di paesaggio sono stati individuati, sia in virtù dell'aspetto, della 'forma' che si sostanzia in una certa coerenza interna, la struttura, che ne rende la prima riconoscibilità, sia come luoghi di

interazione delle risorse del patrimonio ambientale, naturale, storico-culturale e insediativo, sia come luoghi del progetto del territorio orientato alla conservazione del patrimonio.

Pertanto la perimetrazione degli ambiti, rappresentati in cartografia, non tiene conto dei confini amministrativi e come già detto, tali ambiti includono territori ubicati ben oltre la fascia dei 2.000 m dalla battigia marina.

A ciascun ambito corrisponde una scheda descrittiva e una carta grafica.

L'area oggetto d'intervento è compresa dal PPR all'interno dell'Ambito di fascia costiera n. 9 denominato "Golfo di Oristano".

D.1 Assetto ambientale, assetto Storico culturale e assetto insediativo

Per ciascun ambito sono state elaborate dalla Regione le carte grafiche; tali carte sono accompagnate da un'unica legenda esplicativa generale, valida per tutta la cartografia dei territori costieri e per tutti gli ambiti.

La composizione delle carte è stata effettuata tenendo conto di tre assetti denominati:

- "Assetto Ambientale": che riguarda gli aspetti paesaggistici e naturalistici preesistenti all'assetto insediativo e talvolta ancora attuali perché non sono intervenute trasformazioni del territorio;
- "Assetto Storico-Culturale" : che riguarda le preesistenze preistoriche, storiche e i beni culturali;
- "Assetto Insediativo": che riguarda gli usi attuali del territorio.

Nelle Norme Tecniche di Attuazione, relativamente a ciascuno degli assetti, sono riportati:

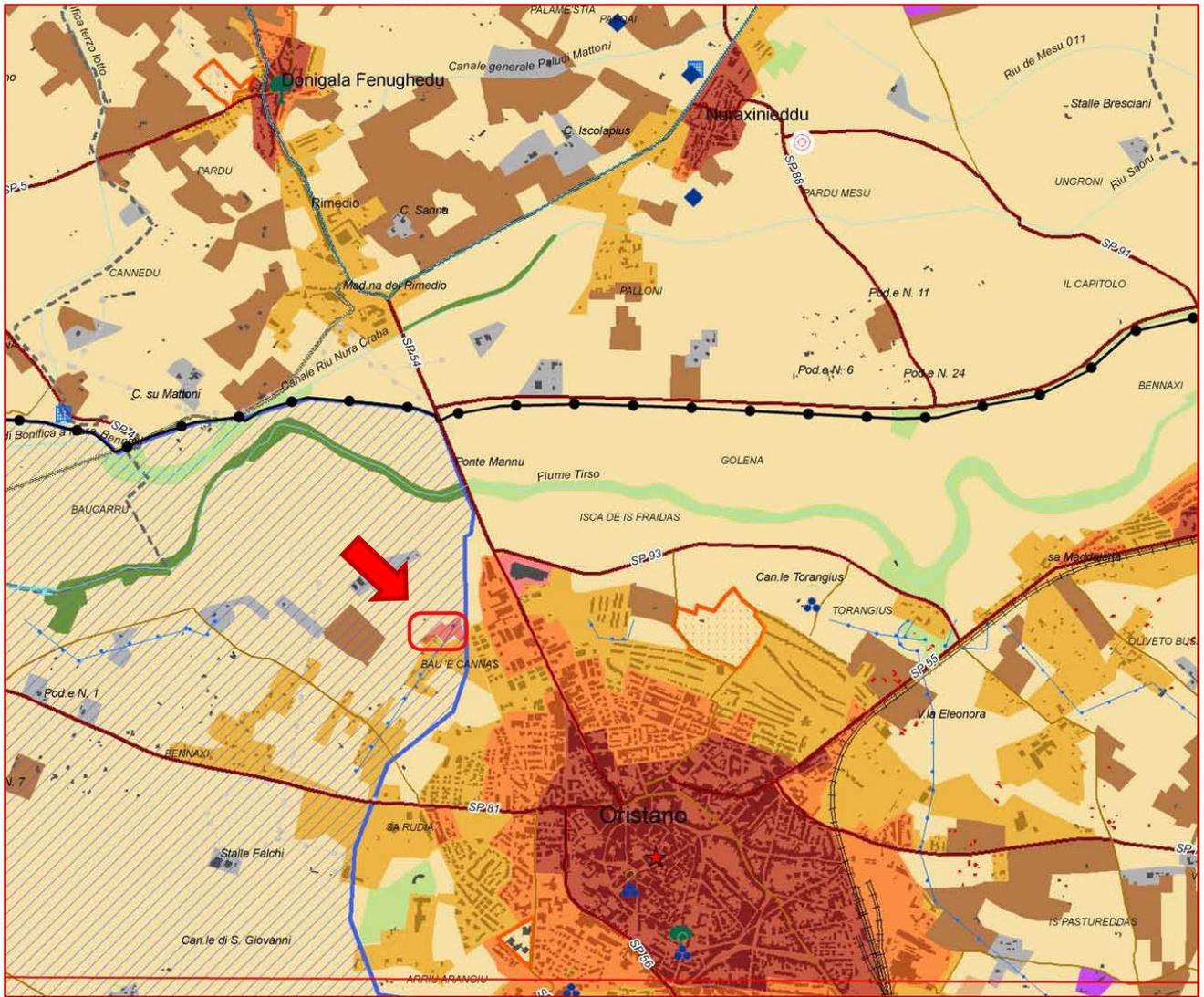
- la definizione;
- le prescrizioni vincolanti, relative ad ogni peculiarità del territorio contenuta nell'assetto;
- gli indirizzi, finalizzati alla tutela del territorio.

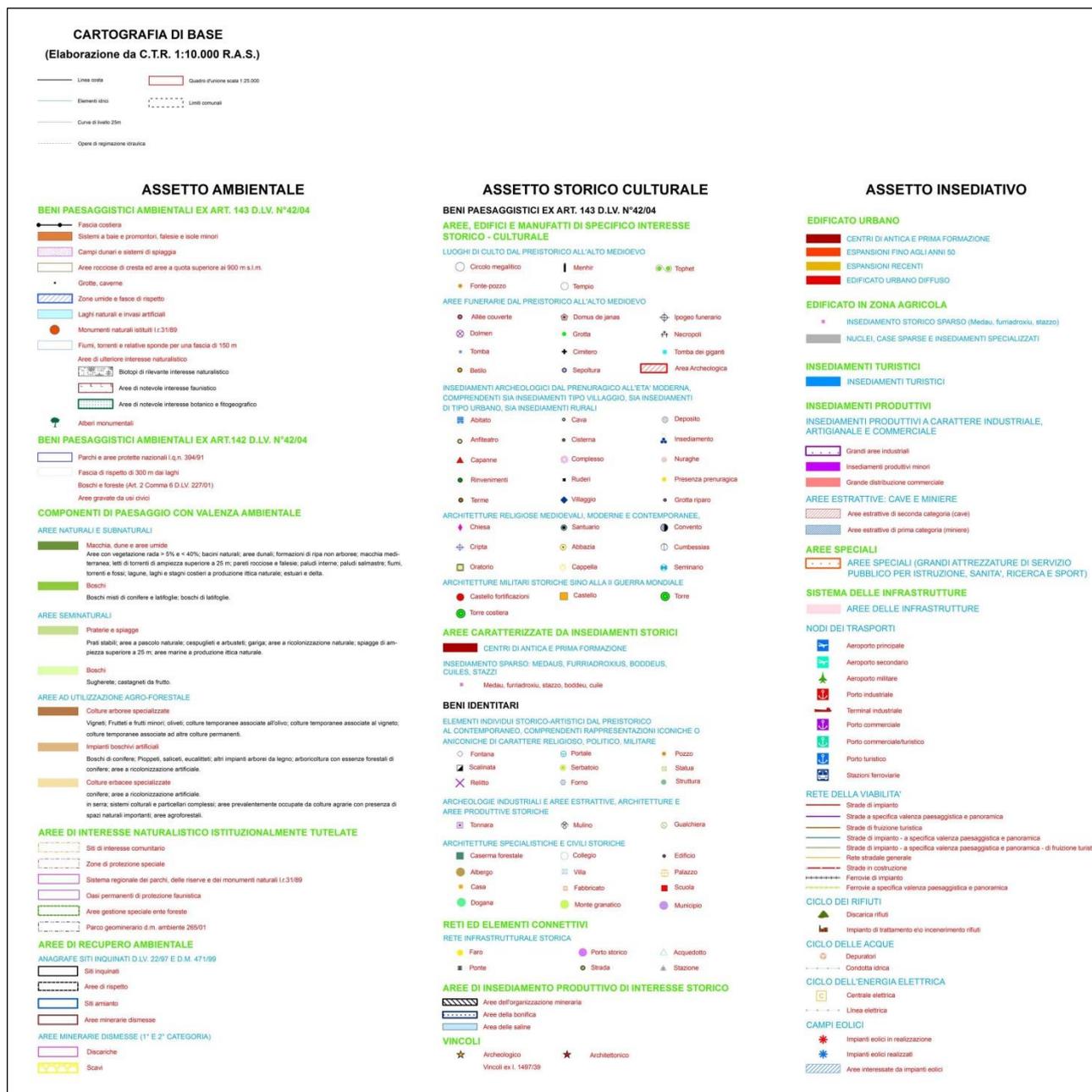
L'art. 11 delle Norme Tecniche di Attuazione, stabilisce che "In caso di conflitto di norme risultanti dalla sovrapposizione delle prescrizioni previste nei diversi assetti, o in caso di conflitto con la cartografia, prevale la norma più restrittiva".

Per quanto concerne l'assetto ambientale, l'area dell'intervento è ricompresa all'interno della perimetrazione che identifica le "Zone umide costiere", tutelate in quanto beni paesaggistici ambientali, pertanto è soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art.143 del D.Lgs. 42/2004.

5. Inquadramenti su cartografia PPR: stralcio Tavola 528_I







E. INDIRIZZI DI TUTELA DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE DI ORISTANO

E.1 Riferimenti normativi.

Il Piano Urbanistico Comunale di Oristano integra al proprio interno la disciplina di tutela dei beni ambientali, naturali e culturali, nel rispetto della L.R. 25 novembre 2004, n. 8 e delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Paesaggistico Regionale, approvato con D.P.R.S. n. 82 del 07/09/2006 e pubblicato nel BURAS n. 30 del 08/09/2006.

E.2 Riferimenti urbanistici

L'area di lottizzazione ricade ZONA URBANISTICA C - ESPANSIONE RESIDENZIALE, SOTTOZONA "C2RU" - RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA DI AREE PRIVE DI PIANIFICAZIONE ATTUATIVA.

Gli interventi previsti nella lottizzazione avranno destinazione residenziale e/o servizi connessi alla residenza, pertanto la destinazione d'uso risulta conforme alle previsioni del Piano per le zone territoriali omogenee "C".

In particolare la pianificazione dell'area, che verrà attuata mediante stralci di esecutivi, rispetta i limiti urbanistici definiti nelle NTA del PUC, come di seguito specificato:

| Standar urbanistici | PdL | 1° Stralcio |
|--|--------------|--------------------|
| Superficie di intervento | 11.324,0 | 9095 |
| It (mc/mq) | 0,5 | 0,5 |
| Rc | 1/3 | 1/3 |
| H max (m) | 7 | 7 |
| Distanze dai confini (m) | 5 | 5 |
| Volumi esistenti (mc) | 1110 | 1110 |
| Volumi in progetto (mc) | 4630 | 3515,5 |
| Standard urbanistico (ab/mc) | 150 | 150 |
| Abitanti insediabili | 30,87 | 23,44 |
| Cessioni da standard (18 mq/ab) | 555,6 | 421,86 |

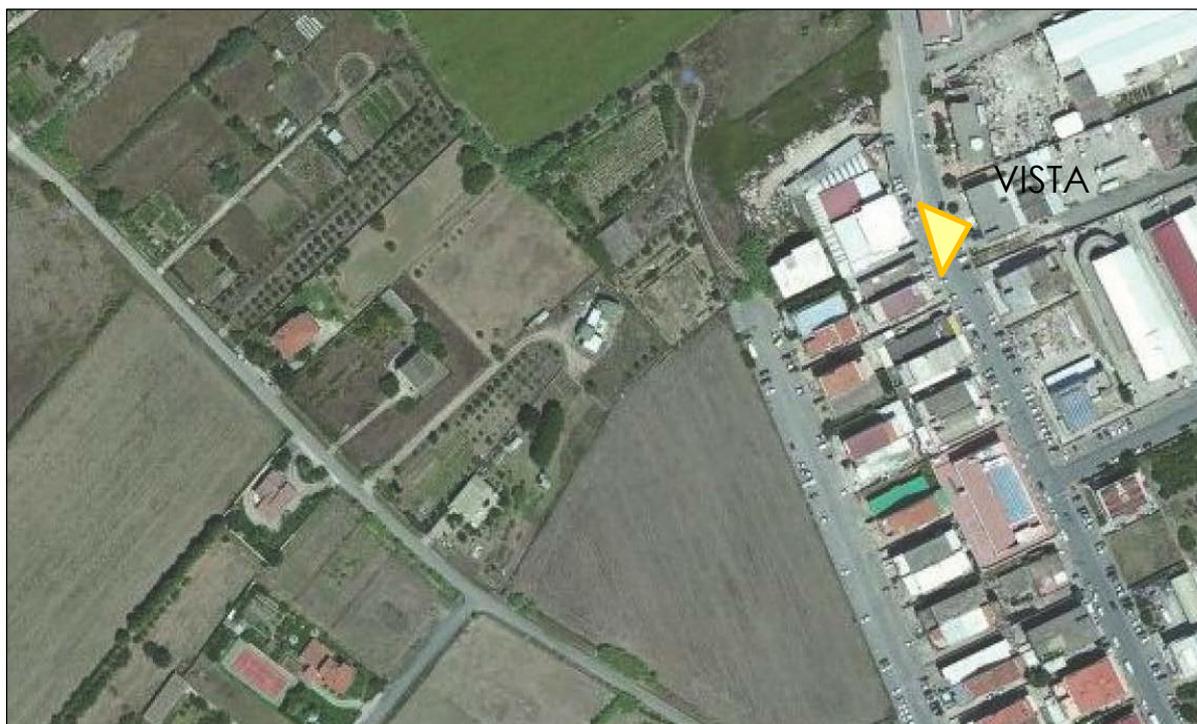
Il piano di edificazione include il calcolo delle cessioni minime previste dalle norme del PUC, sia per l'intera area di lottizzazione, sia per l'area oggetto del primo stralcio esecutivo.

Per ulteriori specifiche si rimanda alla relazione tecnico-illustrativa dell'intervento e alle tavole di progetto.

Per la specifica zona omogenea le NTA del PUC non prevedono particolari indirizzi di tutela paesaggistica delle aree ivi ricomprese in ottemperanza alle prescrizioni del Piano Paesaggistico Regionale.

F. FOTOSIMULAZIONE DELL'INTERVENTO

Inquadramenti su ORTOFOTO



Ante operam



Post operam

VISTA



Vista ante operam



Vista post operam

G. DESCRIZIONE DELLE OPERE DA ESEGUIRE

La pianificazione in progetto prevede la realizzazione di un complesso di edifici unifamiliari ad uso residenziale, di altezza massima pari a due livelli, circondati dall'area verde di pertinenza e ricadenti su singoli lotti di dimensione circa pari a 500 mq, interconnessi dai nuovi percorsi stradali di accesso all'area che, a loro volta, si innestano nel tessuto urbano preesistente.

In particolare la strada di lottizzazione, al servizio di tutti i lotti, si innesterà sulla strada attualmente sterrata, sulla prosecuzione di via Campanelli e con una rotatoria sarà possibile effettuare il cambio del senso di marcia. La strada sarà realizzata con una massicciata dello spessore di circa 20 cm completata con uno strato bituminoso di 8 cm.

Nell'area oggetto d'intervento dovranno essere realizzate tutte le infrastrutture di urbanizzazione primaria, quali strade, marciapiedi, sottoservizi, impianto di illuminazione pubblica, parcheggi ed aree verdi. In particolare la strada di lottizzazione, al servizio di tutti i lotti, si innesterà sulla strada attualmente sterrata, precisamente sulla prosecuzione di via Campanelli, e con una rotatoria sarà possibile effettuare il cambio del senso di marcia.

Per quanto attiene i sottoservi, i relativi allacci saranno predisposti sulla strada in prosecuzione della via Campanelli, nella quale saranno eventualmente realizzate le necessarie opere di urbanizzazione primaria, qualora le opere relative al progetto dell'Amministrazione Comunale non fossero completate al momento della realizzazione delle opere di urbanizzazione del presente piano.

L'impianto di illuminazione sarà predisposto secondo quanto indicato nel disciplinare tecnico predisposto dal Comune, in modo da rendere gli impianti compatibili con le reti esistenti.

Nel suo complesso il nuovo comparto edilizio, per le sua stessa distribuzione planimetrica, si inserisce armonicamente all'interno della specifica zona omogenea di riferimento, caratterizzata da una bassa densità edilizia.

Inoltre lo stile mediterraneo contemporaneo, il colore bianco degli edifici in muratura di forma scatolare, incisi in maniera apparentemente casuale da ampie superfici vetrate protette da profondi aggetti, le ampie sistemazioni a verde dell'area, contribuiscono ad elevare le caratteristiche formali e lo standard qualitativo delle zone circostanti.

Inoltre, come meglio illustrato nel seguito e in dettaglio nel progetto, saranno previste delle misure di mitigazione ed attenuazione, necessarie a minimizzare gli impatti negativi, comunque circoscritti, dato che l'intervento per le sue specificità non costituisce fonte di inquinamento atmosferico e/o acustico, eventuali rifiuti o scarti di lavorazione saranno trattati in conformità alle specifiche misure di salvaguardia ambientale, e verrà realizzato in diretta continuità con le infrastrutture preesistente.

La previsione programmatica degli interventi atti ad annullare o mitigare gli impatti dovuti all'intervento può essere evidenziata dalle seguenti categorie:

- nelle aree oggetto d'intervento sono completamente assenti essenze arboree ed arbustive sotto tutela ambientale;
- i lavori per la realizzazione delle opere saranno eseguiti mediante l'uso di mezzi meccanici idonei ad evitare danni e disturbi all'area circostante;
- saranno rigorosamente rispettate le aree naturali e antropizzate esterne a quelle di intervento attraverso ogni misura di mitigazione possibile atta a contenere le emissioni di polveri e rumore in fase di cantierizzazione.

H. VALUTAZIONE DELL'IMPATTO PAESAGGISTICO DEL PROGETTO

Conclusa l'analisi dell'ambiente di riferimento sul quale incide l'opera in progetto e le caratteristiche della stessa, vengono ora valutati gli effetti delle trasformazioni dal punto di vista paesaggistico.

H.1 Valutazione degli impatti

La valutazione degli impatti consiste nell'analisi degli effetti che l'intervento eserciterà sulla componente ambientale "paesaggio" e le modificazioni che il paesaggio subirà in conseguenza delle cause di perturbazione legate all'intervento.

Sul piano metodologico l'individuazione e la valutazione dell'impatto viene effettuata mediante la disamina delle relazioni che legano le sorgenti di impatto al ricettore ambientale paesaggio.

H.1.1 Impatto in fase di cantiere In relazione alle fasi di realizzazione dell'opera si prevedono i seguenti aspetti ambientali:

- ✓ **rumore da attività di movimentazione macchinari e normali operazioni di cantiere:** verranno presi tutti gli accorgimenti necessari per minimizzare il rumore prodotto da tali attività, in particolare le macchine operatrici rispetteranno i limiti di emissione dettati dalla normativa vigente, in quanto dotate di materiale fonoassorbente all'interno della carteratura del motore. Tali attività avranno comunque carattere temporaneo e localmente circoscritto;
- ✓ **produzione di rifiuti di cantiere:** imballaggi in più materiali e scarti di lavorazione (cavi, ferro, ecc); tutti i rifiuti prodotti saranno gestiti nel pieno rispetto delle normative vigenti, privilegiando, ove possibile, il recupero degli stessi;
- ✓ **traffico generato dalla movimentazione dei mezzi:** limitato alla fase di approvvigionamento e di scavo;
- ✓ **emissione di polveri da attività di cantiere:** limitata alla fase di scavo;
- ✓ **utilizzo di risorse idriche:** trascurabile, legato alle normali esigenze di un cantiere.

H.1.2 Impatto in fase di esercizio

In fase di esercizio, l'impatto delle opere in oggetto può essere ricondotto alle interferenze con il paesaggio percepibile e valutato alla luce dei seguenti indicatori:

- Visibilità dell'opera: i caratteri delle tipologie edilizie in progetto non determinano un forte impatto visivo sul contesto paesaggistico circostante e il profilo degli edifici, tutti di altezza contenuta, alterano impercettibilmente lo skyline;

- Congruietà dell'opera con il paesaggio circostante: l'intervento si colloca ai margini del centro urbano, dove è comunque prevalente il paesaggio urbanizzato, e le tipologie edilizie preesistenti non possiedono caratteri qualificanti o di particolare pregio, ma sono nel complesso

architettonicamente eterogenee; per cui non esistono vincoli stilistici predeterminati, ma solo cromatici, e l'intervento rispetta le normative in materia dettate dal PUC vigente;

- Interferenza con i beni storico culturali: non essendo presente nessun bene con valenza storico culturale nell'area oggetto di intervento o nelle sue immediate vicinanze, ci sarà un'interferenza nulla;

- Interferenza con le emergenze paesaggistiche.

Al fine di stimare le possibili interazioni del progetto proposto con l'ambiente circostante abbiamo utilizzato due matrici schematiche che sintetizzano gli argomenti trattati nei paragrafi precedenti .

La prima matrice rappresenta gli impatti dell'attività in oggetto sui vari comparti ambientali, classificati in 4 categorie proporzionate all'entità dell'impatto:

- ✓ **NULLO**: l'impatto della data fonte emissiva in quel dato comparto è praticamente inesistente, ovvero equivalente a quello che si avrebbe in assenza dell'attività che ha originato la fonte;
- ✓ **POCO SIGNIFICATIVO**: l'impatto della data fonte emissiva in quel dato comparto è esistente, ma non contribuisce ad un peggioramento significativo dello stato di qualità del comparto;
- ✓ **SIGNIFICATIVO MITIGATO**: l'impatto della data fonte emissiva in quel dato comparto è esistente, ma non contribuisce ad un peggioramento dello stato di qualità del comparto, grazie alla presenza di misure di mitigazione, contenimento o prevenzione adeguati; tale fattore di emissione necessita comunque di presidi di controllo tesi a verificare l'efficacia delle misure di contenimento, mitigazione e prevenzione;
- ✓ **CRITICO**: l'impatto è esistente e merita di un approfondimento ulteriore perché non si ritiene adeguatamente controllato, contenuto e può determinare nello stato dei fatti, un peggioramento immediato o nel tempo dello stato di qualità del comparto in oggetto.

| COMPONENTI/TIPOLOGIA INQUINAMENTO | INQUINAMENTO CHIMICO | INQUINAMENTO ACUSTICO | INQUINAMENTO DA POLVERI |
|---|-----------------------------|------------------------------|--------------------------------|
| <u>Atmosfera:</u> <i>qualità dell'aria e caratterizzazione meteorologica</i> | NULLO | NULLO | NULLO |
| <u>Ambiente idrico:</u> <i>acque sotterranee e acque superficiali, considerate come componenti, come ambienti e come risorse</i> | NULLO | NULLO | NULLO |
| <u>Suolo e sottosuolo:</u> <i>intesi sotto il profilo geologico, geomorfologico e pedologico, nel quadro dell'ambiente in esame, ed anche come risorse non rinnovabili</i> | NULLO | NULLO | NULLO |
| <u>Vegetazione, flora, fauna ed ecosistemi:</u> | NULLO | NULLO | NULLO |

| | | | |
|--|--------------|---------------------------|---------------------------|
| <i>formazioni vegetali ed associazioni animali, emergenze più significative, specie protette ed equilibri naturali</i> | | | |
| <u>Paesaggio:</u> <i>aspetti morfologici e culturali del paesaggio, identità delle comunità umane interessate e relativi beni culturali</i> | NULLO | POCO SIGNIFICATIVO | POCO SIGNIFICATIVO |

La seconda matrice rappresenta la valutazione dello stato di efficacia delle misure di prevenzione, mitigazione o controllo degli impatti dell'attività in oggetto sui vari comparti ambientali, secondo la seguente classificazione:

- ✓ **NON NECESSARIO:** l'impatto della data fonte è nullo o non significativo quindi non sono necessarie misure di mitigazione;
- ✓ **ADEGUATO:** l'impatto della data fonte emissiva in quel dato comparto è esistente, ma il sistema di mitigazione o contenimento è adeguato e impedisce che l'impatto contribuisca a peggiorare lo stato di qualità del comparto;
- ✓ **INADEGUATO:** l'impatto della data fonte emissiva in quel dato comparto è esistente, e le misure di controllo e/o mitigazione non sono sufficienti ad evitare il peggioramento del livello di qualità del comparto.
- ✓

| COMPONENTI/TIPOLOGIA INQUINAMENTO | INQUINAMENTO CHIMICO | INQUINAMENTO ACUSTICO | INQUINAMENTO DA POLVERI |
|---|-----------------------------|------------------------------|--------------------------------|
| <u>Atmosfera:</u> <i>qualità dell'aria e caratterizzazione meteorologica</i> | NON NECESSARIO | NON NECESSARIO | NON NECESSARIO |
| <u>Ambiente idrico:</u> <i>acque sotterranee e acque superficiali, considerate come componenti, come ambienti e come risorse</i> | NON NECESSARIO | NON NECESSARIO | NON NECESSARIO |
| <u>Suolo e sottosuolo:</u> <i>intesi sotto il profilo geologico, geomorfologico e pedologico, nel quadro dell'ambiente in esame, ed anche come risorse non rinnovabili</i> | NON NECESSARIO | NON NECESSARIO | NON NECESSARIO |
| <u>Vegetazione, flora, fauna ed ecosistemi:</u> <i>formazioni vegetali ed associazioni animali, emergenze più significative, specie protette ed equilibri naturali</i> | NON NECESSARIO | NON NECESSARIO | NON NECESSARIO |

| | | | |
|---|---------------------------|-----------------|-----------------|
| Paesaggio: <i>aspetti morfologici e culturali del paesaggio, identità delle comunità umane interessate e relativi beni culturali</i> | NON NECESSARIO | ADEGUATO | ADEGUATO |
|---|---------------------------|-----------------|-----------------|

I. CONCLUSIONI

Dalla documentazione fotografica presentata emergono chiaramente gli elementi denotanti il paesaggio che si presenta praticamente inalterato, o comunque solo in minima parte mutato, ma che al tempo stesso trae un'enorme vantaggio formale dall'intervento stesso.

L'intervento pertanto non modifica in maniera sostanziale le caratteristiche dei luoghi e può definirsi paesaggisticamente compatibile rispetto al contesto preesistente.

Il Tecnico
