

**TAVOLA INTEGRATIVA AL PROGETTO  
PRESENTATO IN DATA 13/08/2014  
PROT. 33166**

**INTEGRAZIONE**

PROT. 12259 /UTI/

DEL 20 /03/2015

COMUNE DI ORISTANO

STUDIO DI ARCHITETTURA

Dott. Arch. Mario Meli - via Cagliari n° 227 - Oristano

PROGETTO:

PIANO ATTUATIVO DEL PUC IN ZONA G1\_1  
DENOMINATO "IS ARGIOLAS"

TAVOLA A3

SCALA:

OGGETTO:

Relazione Paesaggistica

COMMITTENTE  
**FONDIARIA ESTATE s.r.l.**  
L'AMMINISTRATORE UNICO



Marzo 2015

IL PROGETTISTA

Dott. Arch. Mario Meli



## RELAZIONE PAESAGGISTICA

### Premessa

La presente Relazione Paesaggistica, redatta ai sensi del D.P.C.M. 12/2005, è predisposta a corredo dell'istanza per l'ottenimento dell'autorizzazione paesaggistica, ai sensi e per gli effetti dell'art. 146 del D.Lgs. 42/2004, sullo strumento di attuazione del piano urbanistico comunale di cui all'art. 21 della legge regionale 22 dicembre 1989, n. 45, da inoltrare all'Ufficio tutela del paesaggio ai sensi dell'art. 9 della L.R. n. 28/98.

Tale strumento è la proposta di Piano di lottizzazione, denominato "Is Argiolas", da realizzarsi nel territorio comunale di Oristano.

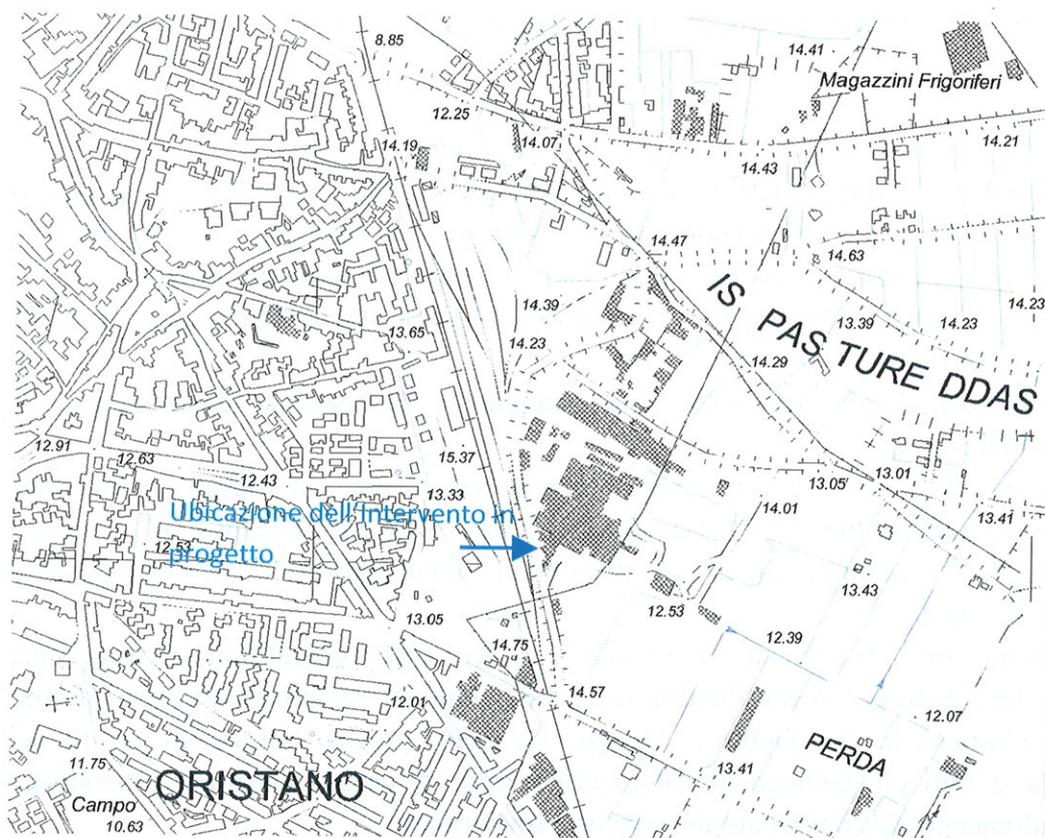
La relazione ha lo scopo di illustrare la proposta di Piano Attuativo, porta in allegato gli elaborati tecnici di progetto nei quali è illustrato l'intervento proposto ed è preordinata a motivare ed evidenziare la qualità dell'intervento anche per ciò che attiene il linguaggio architettonico e formale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

Vengono in essa illustrati tutti 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 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".

### Inquadramento territoriale

L'intervento di Piano di Lottizzazione proposto si situa in un'area del territorio urbano posta ad oriente della linea ferroviaria e della stazione di Oristano, per un lato confinante con un tratto della via Ghilarza, per gli altri due, rispettivamente col prolungamento della via Ozieri e con la traversa della via Ghilarza denominata catastalmente "Is Antas" e, per il resto, col confine del comparto della zona G, sottozona G1\_1 del vigente P.U.C.,



estratto C.T.R

I terreni oggetto del presente intervento di pianificazione attuativa sono individuati al Catasto dei Terreni del Comune di Oristano, con i fogli di mappa catastale, i mappali e le superfici sotto specificate.

Foglio 16, mappale 366 (parte)

Foglio 23, mappali 415, 392, 57, 12, 56, 5, 426, 428, 571, 400, 572, 573, 574, 575, 576.



estratto di mappa catastale - Foglio 23 di Oristano

### 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. Marginalmente l'area è classificata tra le colture arboree specializzate e tra le colture erbacee specializzate.

I due mappali 415 e 366 del foglio 16 sono gravati da uso civico essendo compresi nel decreto del Commissario n. 250 del 1939.

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. ai fini dell'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'art. 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;

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. 62. 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. Il 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 insediamenti 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.

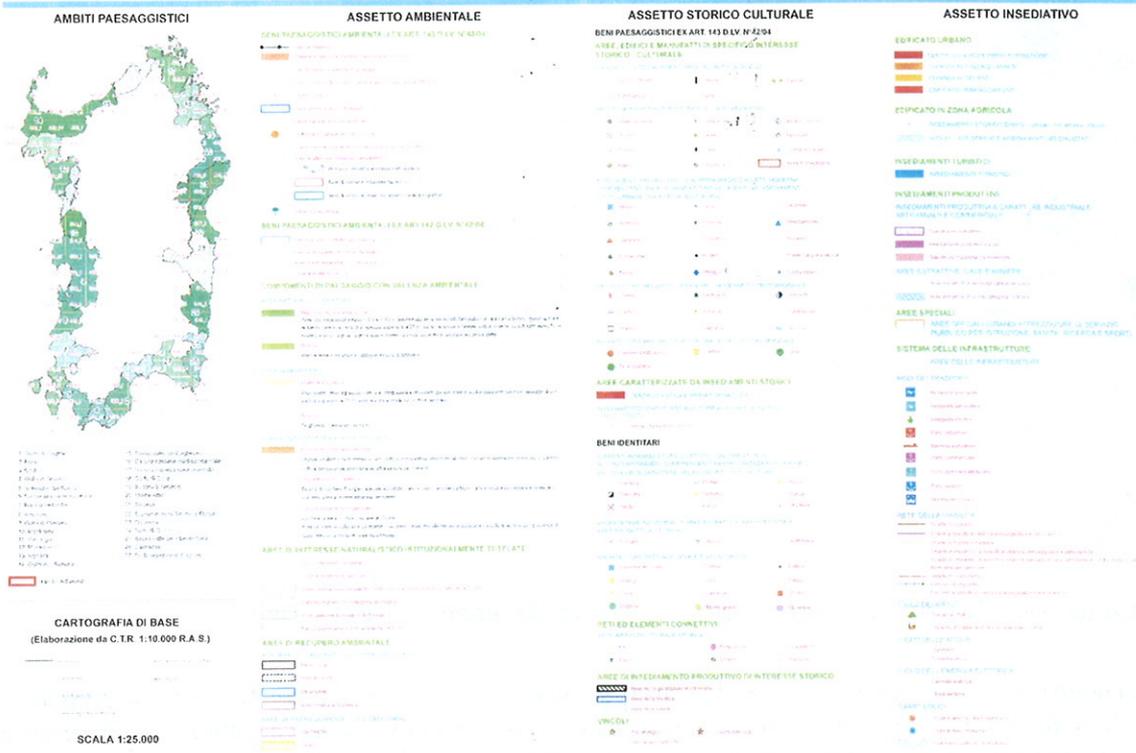
Art. 93 . Insediamenti produttivi a carattere industriale, artigianale e commerciale. Indirizzi

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

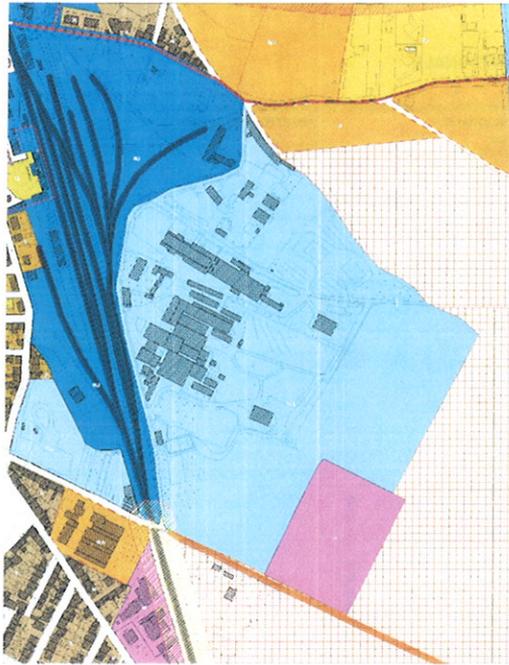


P.P.R. - Estratto Ambito 9, Tavola 5281, scala 1:25000



legenda della tavola del P.P.R.

Il vigente P.U.C. di Oristano è adeguato al P.P.R. e coll'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.



CONCESSIONE URBANISTICA		AREE DA RISPETTO		VIABILITÀ DI PRODOTTO	
1	1	1	1	1	1
2	2	2	2	2	2
3	3	3	3	3	3
4	4	4	4	4	4
5	5	5	5	5	5
6	6	6	6	6	6
7	7	7	7	7	7
8	8	8	8	8	8
9	9	9	9	9	9
10	10	10	10	10	10
11	11	11	11	11	11
12	12	12	12	12	12
13	13	13	13	13	13
14	14	14	14	14	14
15	15	15	15	15	15
16	16	16	16	16	16
17	17	17	17	17	17
18	18	18	18	18	18
19	19	19	19	19	19
20	20	20	20	20	20
21	21	21	21	21	21
22	22	22	22	22	22
23	23	23	23	23	23
24	24	24	24	24	24
25	25	25	25	25	25
26	26	26	26	26	26
27	27	27	27	27	27
28	28	28	28	28	28
29	29	29	29	29	29
30	30	30	30	30	30
31	31	31	31	31	31
32	32	32	32	32	32
33	33	33	33	33	33
34	34	34	34	34	34
35	35	35	35	35	35
36	36	36	36	36	36
37	37	37	37	37	37
38	38	38	38	38	38
39	39	39	39	39	39
40	40	40	40	40	40
41	41	41	41	41	41
42	42	42	42	42	42
43	43	43	43	43	43
44	44	44	44	44	44
45	45	45	45	45	45
46	46	46	46	46	46
47	47	47	47	47	47
48	48	48	48	48	48
49	49	49	49	49	49
50	50	50	50	50	50
51	51	51	51	51	51
52	52	52	52	52	52
53	53	53	53	53	53
54	54	54	54	54	54
55	55	55	55	55	55
56	56	56	56	56	56
57	57	57	57	57	57
58	58	58	58	58	58
59	59	59	59	59	59
60	60	60	60	60	60
61	61	61	61	61	61
62	62	62	62	62	62
63	63	63	63	63	63
64	64	64	64	64	64
65	65	65	65	65	65
66	66	66	66	66	66
67	67	67	67	67	67
68	68	68	68	68	68
69	69	69	69	69	69
70	70	70	70	70	70
71	71	71	71	71	71
72	72	72	72	72	72
73	73	73	73	73	73
74	74	74	74	74	74
75	75	75	75	75	75
76	76	76	76	76	76
77	77	77	77	77	77
78	78	78	78	78	78
79	79	79	79	79	79
80	80	80	80	80	80
81	81	81	81	81	81
82	82	82	82	82	82
83	83	83	83	83	83
84	84	84	84	84	84
85	85	85	85	85	85
86	86	86	86	86	86
87	87	87	87	87	87
88	88	88	88	88	88
89	89	89	89	89	89
90	90	90	90	90	90
91	91	91	91	91	91
92	92	92	92	92	92
93	93	93	93	93	93
94	94	94	94	94	94
95	95	95	95	95	95
96	96	96	96	96	96
97	97	97	97	97	97
98	98	98	98	98	98
99	99	99	99	99	99
100	100	100	100	100	100

P.U.C. - Estratto della Tavola 30 –Inquadramento generale, scala 1:10000

In particolare la normativa urbanistica di primo livello vigente per la zona in cui ricade il presente intervento prevede:  
 Art. 63 delle N.T.A. del P.U.C.: Sono classificate zone G le are di servizi generali destinate ad attrezzature di servizio, parchi, strutture per lo sport e il tempo libero, aree militari 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 rionali, 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 e parchi comunali con relativi servizi connessi;
- Usi assimilabili ai precedenti;
- Altre destinazioni d'uso compatibili con la vocazione della sottozona di riferimento;
- Servizi tecnici urbani.

L'art. 64, inoltre, prevede:

- 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;

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 al 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 m 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 m 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 dello stato attuale con riferimenti storici

L'area oggetto di pianificazione attuativa è sita in Oristano a ridosso della linea e della stazione ferroviaria, nell'immediata periferia orientale della città.



#### ubicazione dell'area nel contesto infrastrutturale

Il processo di costituzione e consolidamento dello stato di edificazione e d'uso oggi esistente 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 molto nota attività di ceramica e di produzione di laterizi (perciò ancora oggi la zona è comunemente chiamata “Ceramica”), ma a questi si sommano –altrettanto 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 d'esigenze 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. La maggior parte degli edifici esistenti sono in evidente disuso ed investiti da un progressivo e sempre più pronunciato stato di degrado o perfino di collabenza.

L'esame dello stato attuale dell'area oggetto di pianificazione propone, in una sua ampia porzione, un tessuto fortemente definito e consolidato in termini di infrastrutturazione e di edificazione di numerosi corpi di variegata dimensione planimetrica e altimetrica.

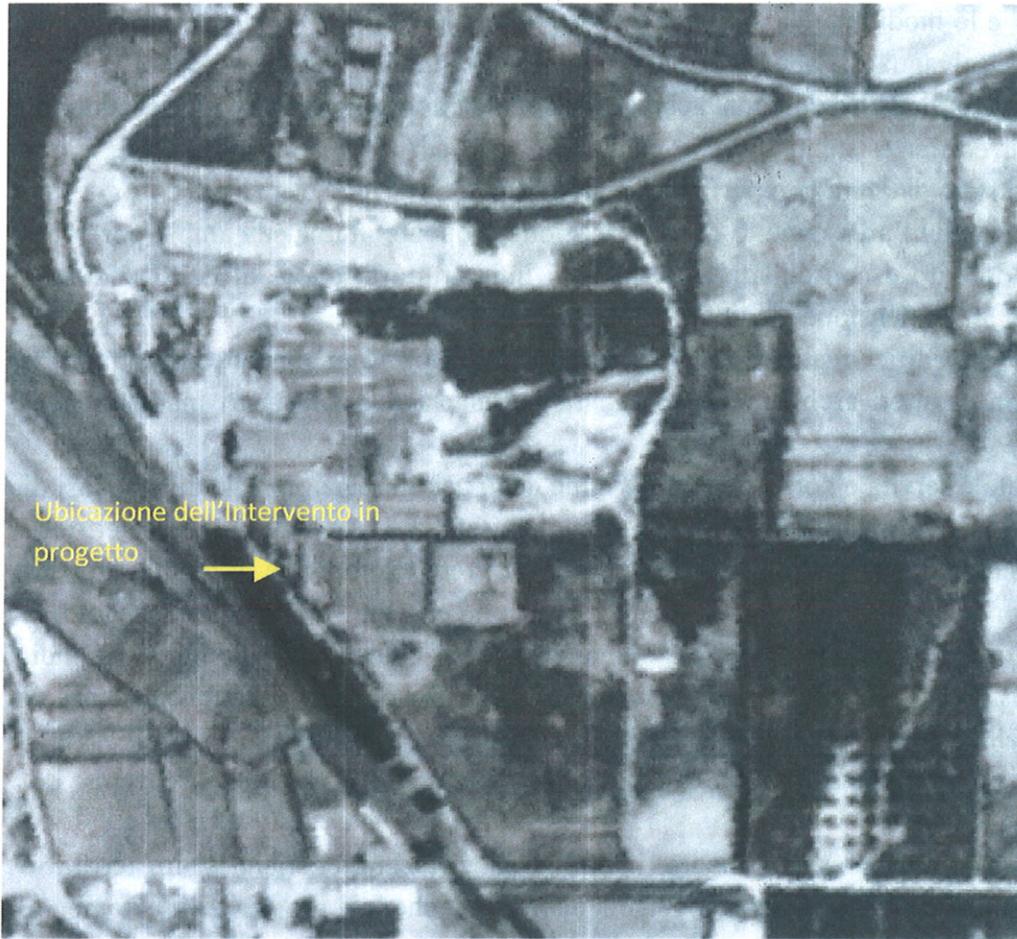
Risaltano alcuni pregevoli edifici realizzate coi materiali laterizi prevalentemente prodotti negli stessi stabilimenti e con caratteri architettonici che si rapportano agli stabilimenti industriali del tardo '800 e primi del '900.

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 degli spazi di sosta, dei parcheggi e del verde attrezzato.

La rimanente porzione dell'area presenta ancora, inalterate, quelle caratteristiche di un territorio soggetto a utilizzazione agricolo-zootecnica per finalità economica che le è propria, evidentemente, da tempi ancora più risalenti rispetto a quelle fasi residenziale e produttiva a cui si è sopra accennato per la porzione contigua.

Si rileva la presenza di volumetrie significative destinate a tale uso agricolo-zootecnico.



aerofoto degli anni 1954-'55 (fonte R.A.S.)



aerofoto del 27.07.2013 (fonte Google)

### Tipologia dell'intervento

La presente proposta progettuale rappresenta la pianificazione di dettaglio, consistente in un Piano di Lottizzazione di iniziativa privata, dell'intera area che interessa la maggior parte del comparto di zona G1\_1 definita dal P.U.C. e prevede la creazione, con l'attuazione della normativa di piano, di un unico lotto, già ben scandito dalle strade comunali che lo contornano per tre lati e dal confine di zona omogenea dal quarto.

### Descrizione dell'intervento

Attraverso lo strumento della Lottizzazione convenzionata si intende definire la pianificazione di dettaglio dell'ampia area sopra individuata e definita, per costituire un unico lotto, in attuazione della pianificazione determinata dal P.U.C..

Lo stato urbanistico attuale dell'area, per l'ampia porzione già edificata ed infrastrutturata di cui sopra si è detto, è pienamente definito, ma l'estensione alle zone adibite all'agricoltura dell'uso per servizi e l'ampliamento dell'edificazione suggeriscono una complessiva pianificazione estesa all'intera area che mantiene, però in parte, anche una funzione ricognitiva.

Comunque, la predisposizione di un piano attuativo complessivo ed unitario favorisce la lettura delle compatibilità e della sintonia delle realtà e delle potenzialità esistenti con la programmazione definita dal P.U.C. e realizza il reale coordinamento con la pianificazione primaria comunale mediante l'attribuzione di un organico senso funzionale di area di servizi destinata ad un bacino vasto.

Il lotto è, dunque, unico ed unitario e manifesta così il suo valore e vede esaltate le opportunità in ordine alla rilevanza dimensionale degli spazi e all'interesse al riuso di un patrimonio edilizio in gran parte oggi decadente.

Allo stato attuale il complesso esistente consta di numerosi corpi di fabbrica di variegata dimensione planimetrica e altimetrica in parte realizzati con materiali laterizi prevalentemente prodotti negli stessi stabilimenti un tempo attivi nell'area.

Le tipologie e le particolari caratteristiche formali che ritroviamo in alcuni edifici verranno generalmente preservate, riprese e interpretate nei nuovi interventi costruttivi e di ricupero e riuso. Verranno esaltate nell'uniforme filosofia d'uso e d'integrazione dei diversi corpi edilizi, ora invece variegati e talora dissonanti in conseguenza delle varie funzioni storicamente ed attualmente presenti, in relazione ai legittimi, ma diversi usi che sono convissuti in un lungo periodo di attività economica e di fruizione.

In termini di nuova edificazione, si prevede col presente intervento, un incremento volumetrico mediante la realizzazione di alcuni nuovi edifici, comunque mantenendo la volumetria complessiva –esistente più le nuove integrazioni– sensibilmente al di sotto delle potenzialità volumetriche dell'area consentite dalla vigente normativa urbanistica.

Non si ritiene, infatti, utile la saturazione edificativa del lotto, poichè l'esistenza e l'uso di ampie aree pertinenziali attrezzate rende maggiormente fruibile e piacevole il costruito e minimizza l'impatto ambientale, insediativo e funzionale sul territorio che rimane sostanzialmente inalterato rispetto all'attuale livello di compromissione antropica.

Ne viene invece migliorata la qualità architettonica, scenica e percettiva e accresciuta l'integrazione funzionale col contesto territoriale.

Si vuole quindi attribuire, col presente intervento, una visione unitaria ed una funzione integrata di servizio generale, nel sostanziale rispetto delle caratteristiche tipologiche e formali di derivazione tradizionale, ma pur nella loro rilettura in chiave della rinnovata finalità, con la valorizzazione degli ampi spazi e con la prospettiva futura di uno sviluppo ricettivo anche in rapporto con le varie iniziative di carattere turistico che si possono prevedere sul territorio anche in relazione e ad integrazione col costituendo sistema della mobilità e dei trasporti che caratterizza la zona orientale della città.

Si realizzerà, così, un polo integrato di servizi, strategico nelle analisi del sistema turistico locale, al servizio e a beneficio degli utenti, anche in un ampio arco stagionale e che farà fronte alle principali criticità del territorio, come ad esempio la scarsa infrastrutturazione materiale ed immateriale, inserendosi organicamente nel processo di governo e sviluppo delineato dal P.U.C. nell'ambito del Piano Strategico che ha individuato le direttive per l'area vasta.

#### 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, in una periferia sfrangiata qual'è l'immediato circondario della città di Oristano.

La risalente urbanizzazione dell'area è dimostrata anche dalla presenza di viabilità pienamente definita e dell'infrastrutturazione primaria.

Di grande impatto percettivo ed antropico è il polo ferroviario e dei trasporti.

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 del tessuto urbano esistente.

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 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 completamente urbanizzato con prevalente insediamento produttivo. L'area interessata è circondata da viabilità completamente definita; in fase progettuale è previsto il miglioramento tecnico-qualitativo e dei livelli di sicurezza.

Comporta un impatto visivo modesto in relazione alle contenute volumetrie di nuova realizzazione, limitate ad alcuni settori dell'area.

Tale limitazione rende quasi impercettibile l'incremento volumetrico che è reso assolutamente compatibile per conformazione, materiali e colori all'edificato preesistente.

Le modificazioni dell'assetto percettivo sono pertanto trascurabili, senza diminuzione della qualità complessiva e privo 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 modesto.

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 (forme, rapporti volumetrici, colori, materiali).

#### Mitigazione dell'impatto dell'intervento

L'intervento non presenta effetti significativi sul contesto paesaggistico, sull'area di intervento e sul bene tutelato, essendo stati previsti ed utilizzati tutti quegli accorgimenti in ordine alle caratteristiche morfologiche, materiche, cromatiche sopra illustrati. Verranno peraltro esaltate le funzioni di complementarietà scenica delle vegetazione esistente, mediante la cura generale ed il reimpianto nelle porzioni deteriorate, per non modificare in termini peggiorativi l'attuale livello di impatto.

Si ritengono, pertanto, sufficienti tali attenzioni per il raggiungimento di una sufficiente mitigazione e per la minimalizzazione dell'impatto paesaggistico dell'intervento.

## Conclusioni

Dopo aver definito le dimensioni e le caratteristiche della proposta di intervento si evidenzia come la stessa:

-Risulta attuabile, in quanto previsto dalle norme paesaggistiche ed urbanistiche sovraordinate.

-risulta inserito in un contesto paesaggistico completamente antropizzato. Non si rilevano dunque elementi legati alla realizzazione che possano provocare degrado, anzi il contesto potrà accogliere dei cambiamenti migliorativi.

I principali effetti ambientali potenzialmente correlabili all'intervento presentano connotati riferiti strettamente alla previsione di limitati incrementi dimensionali, con aspetti riguardanti la fase transitoria di realizzazione delle opere in uno scenario urbanistico e paesaggistico già configurato e condiviso.

L'intervento pertanto è compatibile e coerente con gli obiettivi di qualità paesaggistica.

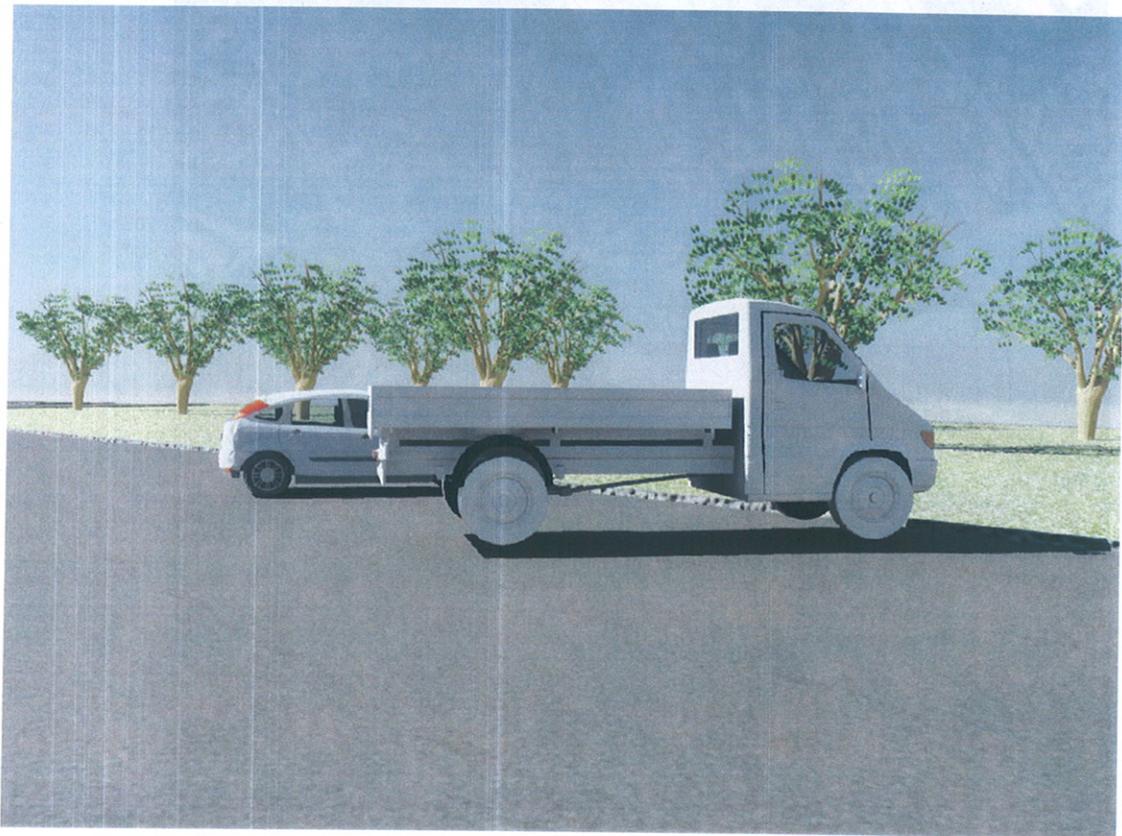
Simulazioni foto realistiche di inserimento nel paesaggio



Inquadramento generale



Fotosimulazione 1



Fotosimulazione 2



Fotosimulazione 3



Fotosimulazione 4

Oristano, 19 Marzo 2015

Il Tecnico



ARCH. MARIO MELI  
ORDINE ARCHITETTI  
PROVINCIA  
ORISTANO  
N. MATR. 27  
CARRAS (OR)