

**OGGETTO: PROGETTO DI LOTTIZZAZIONE F.LLI IBBA  
PROLUNGAMENTO VIA CAMPANELLI -  
ZONA "C" - SOTTOZONA "C2ru"**

**COMMITTENTI:**

- Pitzalis Antonio Maria
- Ibba Raffaele
- Ibba Salvatore
- Ibba Fausto, Ibba Federico,  
Ibba Stefania, Ligia Marinella
- Ibba Antonio Gaetano
- Ibba Giulio

**PROGETTISTI:**

Arch. FRANCESCO IBBA  
C.so Italia n°28  
Cabras (OR) 09072  
tel/fax: 0783 461884  
email: archibba@libero.it  
posta certificata: f.ibba@anchor.it

Arch. FRANCESCO PIGA  
Via T. Busachi n° 7  
Oristano 09170  
tel.: 0783 096965  
email: arch.piga@gmail.com

Regione Autonoma della Sardegna



Comune di Oristano

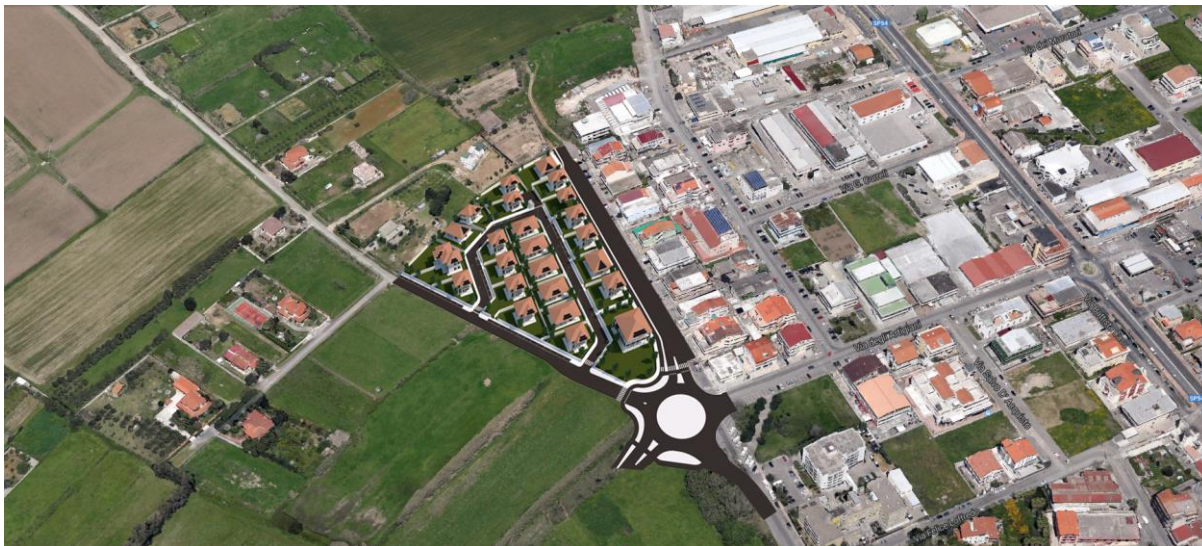


**RELAZIONE  
PAESAGGISTICA  
(D.Lgs. 42/04 e  
D.P.C.M del 12/12/2005)**

**AGGIORNAMENTO  
GENNAIO 2015**

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

COMUNE DI ORISTANO  
(Provincia di Oristano)



**1. RICHIEDENTE:**

La seguente relazione paesaggistica riguarda un PIANO DI LOTTIZZAZIONE in zona C2ru **Aree da Assoggettare a Piani di Riqualificazione Urbanistica** di proprietà dei sig.ri:

- **Ibba Antonio Gaetano**, nato a Cabras il 16/12/1930, residente a Solanas di Cabras (OR) – cap 09072 - Via Principessa Iolanda n. 10 c.f.: BBI NNG 30T16 B314K
- **Ibba Salvatore**, nato a Cabras il 16/12/1930, residente a Solanas di Cabras (OR) – cap 09072 - Via Principessa Iolanda n.12 c.f.: BBI SVT 30T16 B314S
- **Ibba Fausto**, nato a Cabras il 05/05/1969 c.f.: BBI FST 69E05 B314Q; **Ibba Federico**, nato a Cabras il 18/05/1974 c.f. BBI FRC 74E18 B314Z; **Ibba Stefania**, nata a Oristano il 05/09/1967 c.f. BBI SFN 67P45 G113Q; **Ligia Marinella**, nata a Cabras il 16/08/1949 c.f. LGI MNL M56 B314Q; residenti a Solanas di Cabras (OR) – cap 09072 - Via San Pietro n. 22
- **Ibba Giulio**, nato a Cabras il 16/02/1935 residente a Solanas di Cabras (OR) – cap 09072 - Via Magellano n.23 c.f.: BBI GLI 35B16 B314G
- **Ibba Raffaele**, nato a Cabras il 11/09/1939 residente a Solanas di Cabras (OR) – cap 09072 - Via San Pietro n. 34 c.f.: BBI RFL 39P11 B314V
- **Pitzalis Antonio Maria**, nato a Samugheo il 10/10/1946 residente ad Oristano (OR) – cap 09170 - in Via Cagliari n. 278 c.f.: PTZ NNM 46RIO H756D

## 2. TIPOLOGIA DELL'OPERA E DELL 'INTERVENTO:

“Richiesta Autorizzazione Paesaggistica ”.

I sottoscritti:

Arch. Francesco Ibba e Arch. Francesco Piga, iscritti all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Oristano rispettivamente al n° 115 ed al n° 68, a seguito dell'incarico ricevuti dai Committenti indicati precedentemente, si sono recati sul posto allo scopo di rilevare **elementi e caratteristiche** relative all'area oggetto dell'intervento inerente la redazione di un piano di lottizzazione nel Comune di Oristano, situato all'intersezione tra la parte terminale della Via Ernesto Campanelli e una strada vicinale, il lotto **ricade all'interno del PUC in zona “C”- ESPANSIONE RESIDENZIALE più precisamente nella SOTTOZONA “C2ru” – RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA DI AREE PRIVE DI PIANIFICAZIONE ATTUATIVA art. 32 delle N.T.A.**

La tipologia delle opere di urbanizzazione da adottarsi dovrà richiamare quella delle disposizioni dettate dal P.U.C e dai vari enti preposti all'utilizzo delle varie reti infrastrutturali relative alla zona nella quale ricade l'intervento, attualmente non dotata delle opere di urbanizzazione primaria (rete idrica e fognaria, elettrica, stradale e telefonica) e secondaria.

*Durante le fasi di costruzione saranno tenute presenti quelle che sono le leggi sulla tutela ambientale la zona in cui s'interviene è attualmente coltivata con colture estensive.*

## 3. OPERA CORRELATA A:

La lottizzazione avviene su un lotto di circa 17.781,00 mq di gran lunga superiore alla minima prevista dal PUC (mq.10.000,00).

### 3a. ANALISI IDROGEOLOGICA, LITOLOGICA, ESPOSIZIONE ED ACCLIVITA'.

L'area situata nella zona del prolungamento di Via Campanelli è caratterizzata da un andamento morfologico sub-pianeggiante con una quota compresa fra 5/6 m. s.l.m..

Come evidenziato nelle indagini geognostiche e geotecniche, allegate, ed eseguite a firma di tecnico abilitato, i vari sondaggi del terreno hanno evidenziato sino alla massima profondità investigata (circa 8,50 mt) terreni prevalentemente a granulometria sottile, limosi, argillosi e sabbiosi sia in alternanza che in vari rapporti geometrici. (Vedi relazione geologica e geotecnica coi vari carotaggi).

E' importante evidenziare che la prima circolazione idrica avviene intorno a – 1,60 a – 1,70 dal piano di campagna.

Nella realizzazione della struttura stradale si prevede l'asportazione e la sostituzione del terreno esistente sino ad una profondità di circa – 0,80 m dal piano di campagna in modo da limitare il coinvolgimento degli strati superficiali per eventuali deformazioni del sottofondo.

### **3b. Estremi catastali.**

L'area suddetta è distinta al N.C.T. comune censuario di Oristano nel Foglio di Mappa n.6 e dalle Particelle n. 1197, 1198, 1199, 1200, 1201, 1202, 1203, 1208, 1209, 1210, 1211, 1241, 1242, 1243, 1244 per una superficie complessiva di 17781,00 MQ

### **4. CARATTERE DELL'INTERVENTO:**

Il carattere dell'intervento è permanente fisso in quanto si tratta della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria per una zona di espansione residenziale.

### **5a. DESTINAZIONE D'USO**

L'area interessata, ubicata nel Comune di Oristano, si trova all'intersezione tra la parte terminale della Via Ernesto Campanelli e una strada vicinale, **ricade all'interno del PUC in zona "C"- ESPANSIONE RESIDENZIALE più precisamente nella SOTTOZONA "C2ru" – RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA DI AREE PRIVE DI PIANIFICAZIONE ATTUATIVA art. 32 delle N.T.A.**

### **5b. USO ATTUALE DEL SUOLO.**

Attualmente l'area in esame è un'area incolta, coltivata per diversi mesi l'anno con colture intensive quali grano da seme, in quanto essendo la zona a ridosso del centro abitato è possibile piantumare solo colture che non abbiano bisogno di anticrittogamici ed antiparassitari.

### **6. CONTESTO PAESAGGISTICO DELL'INTERVENTO E/O DELL'OPERA:**

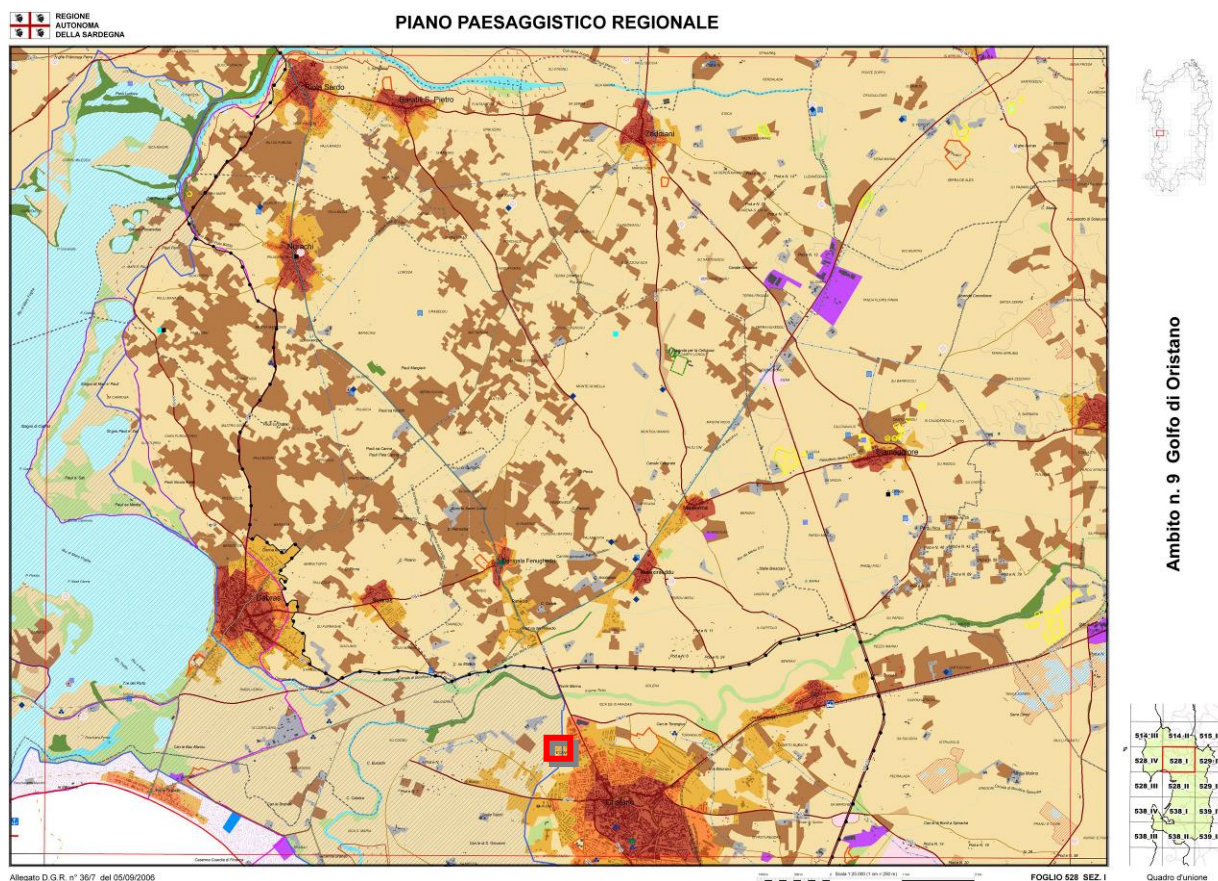
L'area interessata ricade nel territorio di cui all'Ambito n. 9 "Golfo di Oristano", all'interno della Tavola 528\_I del Piano Paesaggistico Regionale approvato con Decreto del Presidente Della Regione del 7 settembre 2006, n. 82 "Approvazione del Piano Paesaggistico Regionale - Primo ambito omogeneo - Deliberazione della Giunta Regionale n° 36/7 del 5 settembre 2006" e pubblicato sul n. 30 del B.U.R.A.S. del 8 Settembre 2006;

### **7. MORFOLOGIA DEL CONTESTO PAESAGGISTICO:**

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

### **8. UBICAZIONE DELL'OPERA E/O DELL'INTERVENTO:**

**Estratto Tavola 528\_I del Piano Paesaggistico Regionale  
(con individuazione della zona d'intervento)**



 **EVIDENZIAMENTO AREA OGGETTO D'INTERVENTO**



# LOTTIZZAZIONE "F.LLI IBBA E PIU'" - RELAZIONE PAESAGGISTICA

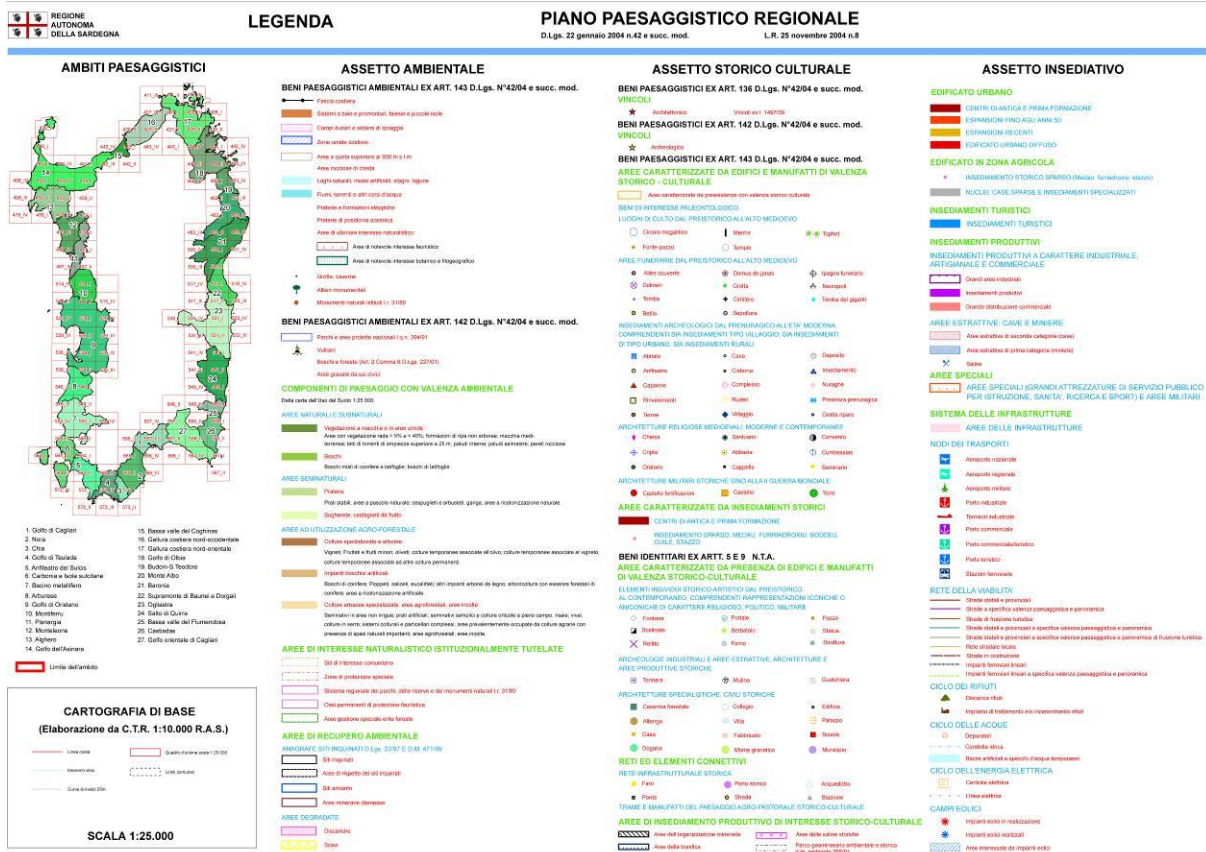


Foto aerea con evidenziazione dell'area in oggetto

## 9. PRESENZA DI AREE TUTELATE PER LEGGE (art. 142 del Dlgs 42/04):

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

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

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

## 10. NOTE DESCRITTIVE DELLO STATO ATTUALE DELL'IMMOBILE O DELL'AREA TUTELATA

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

## 11. DESCRIZIONE SINTETICA DELL'INTERVENTO E DELLE CARATTERISTICHE DELL'OPERA CON ALLEGATA DOCUMENTAZIONE DI PROGETTO:

### Caratteristiche architettoniche dell'intervento.

L'area interessata dal piano si trova in posizione contigua alla zona omogenea D2\* (lottizzazione Cualbu) e limitrofa alla zona omogenea B2 e B3. Nelle immediate vicinanze del terreno, all'altro angolo dell'incrocio con la Via E. Campanelli, è presente una zona S3 e una Zona S2 non ancora destinata ad alcun servizio collettivo, a poche centinaia di metri sono inoltre presenti le scuole elementari di via Cairoli e l'adiacente chiesa di San Giuseppe e altre più piccole zone S3.

Data la particolare posizione del terreno e la presenza nelle immediate vicinanze di numerose aree destinate a Standards, delle quali alcune non ancora utilizzate, si ritiene, ai sensi dell'art. 14 delle NTA del Piano Urbanistico Comunale Vigente, che non sia nell'interesse collettivo garantire la quota di standard urbanistico attraverso una completa cessione delle aree ma sia preferibile corrispondere in parte un controvalore monetario commisurato al valore commerciale medio delle aree non cedute mentre, un'altra parte degli standard verrà ceduta al Comune per la realizzazione di una rotonda, carrabile e pedonale, prevista per un progetto futuro di viabilità locale.

In particolare si è ritenuto di proporre la monetizzazione degli Standards relativi alle Zone S1, S2 ed S3 per complessivi 633,48 mq e la cessione di 423,00 mq sempre di aree standards, oltre alla cessione delle zone S4 per Parcheggi Pubblici ampliamenti verificati.

In tale ottica il progetto prevede la realizzazione di 25 lotti distribuiti lungo una strada locale di ambito urbano ad una sola corsia lungo la quale sono collocati anche i parcheggi pubblici (zone S4).

### DATI PLANIVOLUMETRICI

La superficie interessata dalla lottizzazione, come già visto, è di mq.17.781,00 e risulta così ripartita:

|                        |     |            |
|------------------------|-----|------------|
| - Superficie fondiaria | mq. | 14.537,00; |
| - Parcheggi pubblici   | mq. | 187;       |

|                        |     |       |
|------------------------|-----|-------|
| - Strade               | mq. | 1541; |
| - Standards (S1+S2+S3) | mq. | 423;  |
| - Marciapiedi          | mq. | 850;  |
| - Strada privata       | mq. | 243.  |

Ne consegue che:

il **numero degli abitanti insediabili** è pari a:  $10224,08 \text{ mc} / 150 \text{ mc/ab} = \mathbf{68,16 \text{ ab.}}$  ;

l'**indice di fabbricabilità territoriale** è pari a:  $10224,08 \text{ mc} / 17.781 \text{ mq} = \mathbf{0,575 \text{ mc/mq.}}$  ;

l'**indice di fabbricabilità fondiaria** è uguale a:  $10224,08 \text{ mc} / 14.537,00 \text{ mq} = \mathbf{0,703 \text{ mc/mq.}}$  .

Tutti i seguenti valori corrispondono a quelli previsti dalle norme del PUC relativi agli interventi lottizzatori nella zona C2ru. E' da precisare che i volumi per i servizi strettamente connessi con la residenza sono compresi nei diversi comparti e potranno successivamente essere individuati anche nelle loro specifiche destinazioni.

### INCENTIVI VOLUMETRICI

In armonia con quanto disposto dagli indirizzi espressi dall'elaborato "E9 Linee Guida Edilizia Sostenibile" il piano di lottizzazione prevede obbligatoriamente per ogni singolo lotto un ricorso all'approvvigionamento energetico dal solare pari ad almeno 2 kWp di fotovoltaico e 80% di acqua calda sanitaria ottenuta da solare termico.

Tale previsione doterà il lotto di un incentivo volumetrico del 15% e una diminuzione degli oneri di urbanizzazione del 15% (vedi LINEE GUIDA per la redazione dei Piani di Riqualificazione Urbanistica nelle aree C2ru, C2ru.f più precisamente all'art. 4 lettera c).

### TIPOLOGIA EDILIZIA

Trattasi prevalentemente di case unifamiliari isolate, sviluppate su due piani fuori terra e un seminterrato.

Per un esame più approfondito dei tipi edilizi si rimanda al relativo elaborato progettuale, che definisce in modo dettagliato gli schemi di tutti i fabbricati previsti, tali schemi sono da considerarsi però puramente indicativi lasciando ai singoli futuri proprietari libertà di progettazione all'interno dei parametri urbanistici complessivi.

### OPERE DI URBANIZZAZIONE

Tutte le opere di urbanizzazione previste nel presente piano sono riportate nella tavola 6.

**Le strade** sono previste a senso unico di marcia della larghezza di ml. 5,50 (come prevede il D.M. 5 Novembre 2011 NORME FUNZIONALI E GEOMETRICHE PER LA COSTRUZIONE DELLE STRADE di tipo Locale F urbano) inclusi 0,50 ml. di banchine con caditoie per parte, con slarghi destinati a parcheggio e marciapiedi ad ambo i lati di mt. 1,50.

Data la natura dei terreni, la posa della fondazione stradale dovrà avvenire ad una profondità di circa -0,80 mt dal piano di campagna in modo da limitare il coinvolgimento degli strati superficiali da eventuali deformazioni del sottofondo.

**La rete delle acque nere** prevede la realizzazione di due collettori in PVC del diametro di 200mm nei quali confluiranno gli scarichi dei singoli lotti. Tali collettori a loro volta confluiranno nella condotta fognaria del diametro di 315 mm prevista nell'attuale strada vicinale che sarà funzionale anche le altre lottizzazioni che si realizzeranno a monte della nostra area. Tale schema è stato già concordato informalmente con i tecnici del gestore unico “Abbanoa”.

**La rete delle acque bianche** avrà lo stesso schema di funzionamento di quello delle acque nere ma con collettori dimensionati adeguatamente (VEDI Tav. 6)

**La rete idrica** sarà realizzata ad anello con tubazioni in ghisa sferoidale del diametro di 80 mm. I lotti saranno alimentati da tubi di adduzione in MULTISTRATO del diametro di 32 mm.

Come per la rete delle acque nere anche lo schema della rete idrica è stato già concordato informalmente con i tecnici del gestore unico “Abbanoa”.

**La rete elettrica** prevede la realizzazione di due cavidotti interrati di Media Tensione che dalla dorsale esistente nella strada vicinale andranno ad alimentare una cabina elettrica prevista in prossimità della strada privata della lottizzazione.

I singoli lotti saranno alimentati in Bassa Tensione direttamente dalla cabina elettrica attraverso la realizzazione di altri cavidotti interrati.

**L'impianto di illuminazione pubblica** sarà costituito da pali di altezza pari a mt. 7 con armature stradali tipo “Disano Brera”. I pali saranno posti ad una distanza massima di 21 mt uno dall'altro in modo da consentire un'adeguata e uniforme illuminazione, si allega il calcolo della luminanza dei vari tratti stradali.

Le opere di urbanizzazione prevedono inoltre la realizzazione della rete telefonica e di una comunale ad uso pubblico (vedi LINEE GUIDA per la redazione dei Piani di Riqualificazione Urbanistica nelle aree C2ru, C2ru.f all'art. 5 OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA).

Per quanto riguarda la rete del gas, anch'essa verrà realizzata contemporaneamente alla esecuzione delle altre reti, tramite intervento diretto o secondo le direttive delle società concessionarie.

## 12. EFFETTI CONSEGUENTI ALLA REALIZZAZIONE DELL' OPERA:

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

- cromatismi adeguati al contesto, per quanto riguarda le strade sulla base delle linee guida del PUC Tav. 3 delle “LINEE GUIDA Per la redazione di Piani di Riqualificazione Urbanistica nelle Aree C2ru, C2ru.f”;

- sagome di basso impatto paesaggistico con modesta altezza dei fabbricati 7 mt.;
- movimenti di terreno/sbancamenti sull'intera area in cui è prevista la lottizzazione;
- lieve alterazione dello skyline (profilo dell'edificio);
- modesta alterazione percettiva del paesaggio (intrusione o ostruzione visuale);
- nessun intervento su elementi arborei e vegetazione;

### **13. MITIGAZIONE DELL'IMPATTO DELL'INTERVENTO:**

L'inserimento del piano di lottizzazione nel contesto ambientale non avrà nessun effetto negativo sul paesaggio circostante, ma risulterà sostanzialmente integrato con l'edificio della zona D adiacente per insediamenti produttivi commerciali, artigianali, industriali soggetti a riqualificazione e riconversione.

E' palese la riqualificazione che quest'area subirà con un basso indice territoriale, con tipologia edilizia non propriamente da piano di Lottizzazione ma più simile ad un edificio sparso tipico da zona residenziale di pregio.

## Sommario

|                                                                                                                              |   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| <b>1. RICHIEDENTE:</b>                                                                                                       | 1 |
| <b>2. TIPOLOGIA DELL'OPERA E DELL 'INTERVENTO:</b>                                                                           | 2 |
| <b>3. OPERA CORRELATA A:</b>                                                                                                 | 2 |
| 3a. ANALISI IDROGEOLOGICA, LITOLOGICA, ESPOSIZIONE ED ACCLIVITA'.                                                            | 2 |
| 3b. ESTREMI CATASTALI.                                                                                                       | 3 |
| <b>4. CARATTERE DELL'INTERVENTO:</b>                                                                                         | 3 |
| 5a. DESTINAZIONE D'USO                                                                                                       | 3 |
| 5b. USO ATTUALE DEL SUOLO.                                                                                                   | 3 |
| <b>6. CONTESTO PAESAGGISTICO DELL'INTERVENTO E/O DELL'OPERA:</b>                                                             | 3 |
| <b>7. MORFOLOGIA DEL CONTESTO PAESAGGISTICO:</b>                                                                             | 3 |
| <b>8. UBICAZIONE DELL'OPERA E/O DELL'INTERVENTO:</b>                                                                         | 3 |
| <b>EVIDENZIAMENTO AREA OGGETTO D'INTERVENTO</b>                                                                              | 4 |
| Foto aerea con evidenziazione dell'area in oggetto                                                                           | 5 |
| <b>9. PRESENZA DI AREE TUTELATE PER LEGGE (art. 142 del Dlgs 42/04):</b>                                                     | 6 |
| <b>10. NOTE DESCRITTIVE DELLO STATO ATTUALE DELL'IMMOBILE O DELL'AREA TUTELATA</b>                                           | 6 |
| <b>11. DESCRIZIONE SINTETICA DELL'INTERVENTO E DELLE CARATTERISTICHE DELL'OPERA CON ALLEGATA DOCUMENTAZIONE DI PROGETTO:</b> | 6 |
| Caratteristiche architettoniche dell'intervento.                                                                             | 6 |
| <b>12. EFFETTI CONSEGUENTI ALLA REALIZZAZIONE DELL' OPERA:</b>                                                               | 8 |
| <b>13. MITIGAZIONE DELL'IMPATTO DELL'INTERVENTO:</b>                                                                         | 9 |