

PIANO ATTUATIVO DI LOTTIZZAZIONE
PROLUNGAMENTO VIA MARROCCU EX 3 O

COMUNE DI ORISTANO

COMMITTENTE:

Ditta I.S.M.A. Fabbrica Estintori
di Enrico Melis
Via Sardegna n°180 09170 Oristano
P.IVA - 01039960958

PROGETTISTI: arch. Aron Murgia
dott.ssa Roberta Atzei

Novembre 2017

OGGETTO :

Relazione paesaggistica

All. G

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

COMUNE DI ORISTANO
(Provincia di Oristano)

INDICE

| | |
|--|---|
| 1. RICHIEDENTE | 2 |
| 2. TIPOLOGIA DELL'OPERA E DELL'INTERVENTO | 2 |
| 3. DESCRIZIONE DELL'AREA: | 2 |
| 3.1 Analisi idrogeologica, litologica, esposizione ed acclività | 2 |
| 3.2 Estremi catastali | 3 |
| 4. CARATTERE DELL'INTERVENTO | 3 |
| 5. DESTINAZIONE D'USO | 3 |
| 5.1 Uso attuale del suolo | 3 |
| 6. CONTESTO PAESAGGISTICO DELL'INTERVENTO | 4 |
| 7. MORFOLOGIA DEL CONTESTO PAESAGGISTICO | 4 |
| 8. UBICAZIONE DELL'INTERVENTO | 4 |
| 9. PRESENZA DI AREE TUTELATE PER LEGGE (art. 142 del Dlgs 42/04) | 6 |
| 10. NOTE DESCRITTIVE DELLO STATO ATTUALE DELL'IMMOBILE O DELL'AREA TUTELATA | 6 |
| 11. DESCRIZIONE SINTETICA DELL'INTERVENTO E DELLE CARATTERISTICHE DELL'OPERA | 6 |
| 12. EFFETTI CONSEGUENTI ALLA REALIZZAZIONE DELL'OPERA | 8 |
| 13. MITIGAZIONE DEGLI EFFETTI DELL'INTERVENTO | 8 |

1. RICHIEDENTE:

La seguente relazione paesaggistica riguarda un PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA nella zona est, lungo il proseguimento della via Marroccu, nel Comune di Oristano, di proprietà della **Ditta I.S.M.A. Fabbrica Estintori di Melis Enrico**, via Sardegna n°180, 09170 Oristano P.IVA: 01039960958

2. TIPOLOGIA DELL'OPERA E DELL'INTERVENTO:

“Richiesta Autorizzazione Paesaggistica”.

Il sottoscritto:

Arch. Aron Murgia, architetto regolarmente iscritto all'ordine degli architetti della provincia di Oristano al n° 103, a seguito dell'incarico ricevuto dal Committente indicato precedentemente, si è recato 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 lungo il proseguimento della via Marroccu, nella zona est del Comune di Oristano. Il lotto **ricade all'interno del PUC in zona omogenea “D”- INDUSTRIALI, ARTIGIANALI E COMMERCIALI, più precisamente nella SOTTOZONA “D2*” – INSEDIAMENTI PRODUTTIVI COMMERCIALI, ARTIGIANALI, INDUSTRIALI SOGGETTI A RIQUALIFICAZIONE E RICONVERSIONE di cui all'art. 41 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.

3. DESCRIZIONE DELL'AREA

La lottizzazione avviene su un lotto di circa 51.888,26 mq, di gran lunga superiore alla minima prevista dal PUC (mq. 10.000,00), suddivisa in due aree dalla presenza di una superficie di mq 1404,80 di proprietà demaniale, l'una, a est, di mq 43.031,73, l'altra, dal lato opposto, di mq 8.856,56.

In attesa di risposta da parte dell'ente proprietario dell'area alla richiesta di cessione della proprietà stessa, si procederà con la realizzazione di un piano che riguarderà l'intera proprietà Melis e verrà realizzato poi, a seconda degli esiti della procedura di sdemanializzazione e dell'istruttoria comunale, totalmente, comprendendo o meno l'area demaniale, o solo per quanto riguarda l'area di dimensioni maggiori, denominata ai fini del piano 'Area 1'. Sebbene i calcoli delle volumetrie e delle superfici vengano effettuati separatamente, ai fini di rendere autosufficienti le due aree nel caso di realizzazione parziale, il piano verrà realizzato come un insieme omogeneo e coerente.

3.1 ANALISI IDROGEOLOGICA, LITOLOGICA, ESPOSIZIONE ED ACCLIVITA'.

L'area situata lungo la strada per Fenosu, nella zona della ex 'Tre O' è caratterizzata da un andamento morfologico pianeggiante con quote attorno ai 12-13 m. s.l.m..

Come da relazione allegata (All.F), redatta da un tecnico abilitato, i sondaggi del terreno hanno evidenziato che il substrato è costituito essenzialmente da argilla sabbiosa, con scarsa presenza di ciottoli, almeno per i primi

metri. Più in profondità sono presenti le frazioni più sabbiose e ciottolose delle alluvioni. Frequenti le lenti francamente argillose.

La circolazione sotterranea nella zona in cui è inserita l'area in esame è ben sviluppata, con abbondanti falde presenti sin da pochi metri di profondità.

3.2 ESTREMI CATASTALI.

L'area suddetta risulta interamente individuato al N.C.T. comune censuario di Oristano nel Foglio di Mappa n.116 Mappali n° 67 – 135 – 113 – 5091 – 5093 – 5086 - 5087 – 5088 – 274 - 275 – 275A, per una superficie di mq 51.888,26, interamente di proprietà del Signor Melis.

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 destinata ad insediamenti produttivi commerciali, artigianali, industriali, nella quale, come meglio specificato in seguito, parte della volumetria consentita verrà destinata, come da NTA del PUC vigente, alla residenza.

5. DESTINAZIONE D'USO

L'area interessata ricade all'interno del PUC nella sottozona "D2*" – INSEDIAMENTI PRODUTTIVI COMMERCIALI, ARTIGIANALI, INDUSTRIALI SOGGETTI A RIQUALIFICAZIONE E RICONVERSIONE.

Art. 41 delle NTA: 'Le aree D2* sono aree destinate a piccoli insediamenti produttivi commerciali, artigianali e industriali, nonché per strutture e impianti per la produzione di beni e servizi alla persona (palestre, attività culturali, attività ricreative ...).Per la zona est, lungo il proseguimento della via Marroccu, oltre agli interventi previsti per le zone D ai fini della integrazione delle funzioni urbane, **è consentito destinare ai fini residenziali il 25% della volumetria disponibile**, nel limite dell'indice territoriale stabilito per le zone D2, previa approvazione di apposito piano attuativo. Per le modalità di attuazione valgono le prescrizioni e gli indici di cui ai commi precedenti. Resta inteso che il 25% di volumetria da destinare a residenze e/o uffici deve tenere conto anche delle eventuali volumetrie esistenti ed assentite'.

Il piano di lottizzazione prevede quindi la suddivisione della volumetria tra edifici ad uso residenziale ed edifici ad uso commerciale, oltre che cedere quanto previsto dalle norme per i servizi di quartiere, per quanto riguarda l'area 1, mentre non sono previste volumetrie residenziali nell'area ad ovest della superficie demaniale, denominata AREA 2.

5.1 USO ATTUALE DEL SUOLO.

Attualmente l'area in esame è risulta parzialmente edificata. Al suo interno sono presenti tre fabbricati, di cui uno a destinazione commerciale, uno a destinazione residenziale, uno a servizio del primo.

Risulta inoltre realizzata una porzione di viabilità interna al lotto ed un'area parcheggio antistante l'ingresso.

Il resto dell'area risulta incolta.

6. CONTESTO PAESAGGISTICO DELL'INTERVENTO:

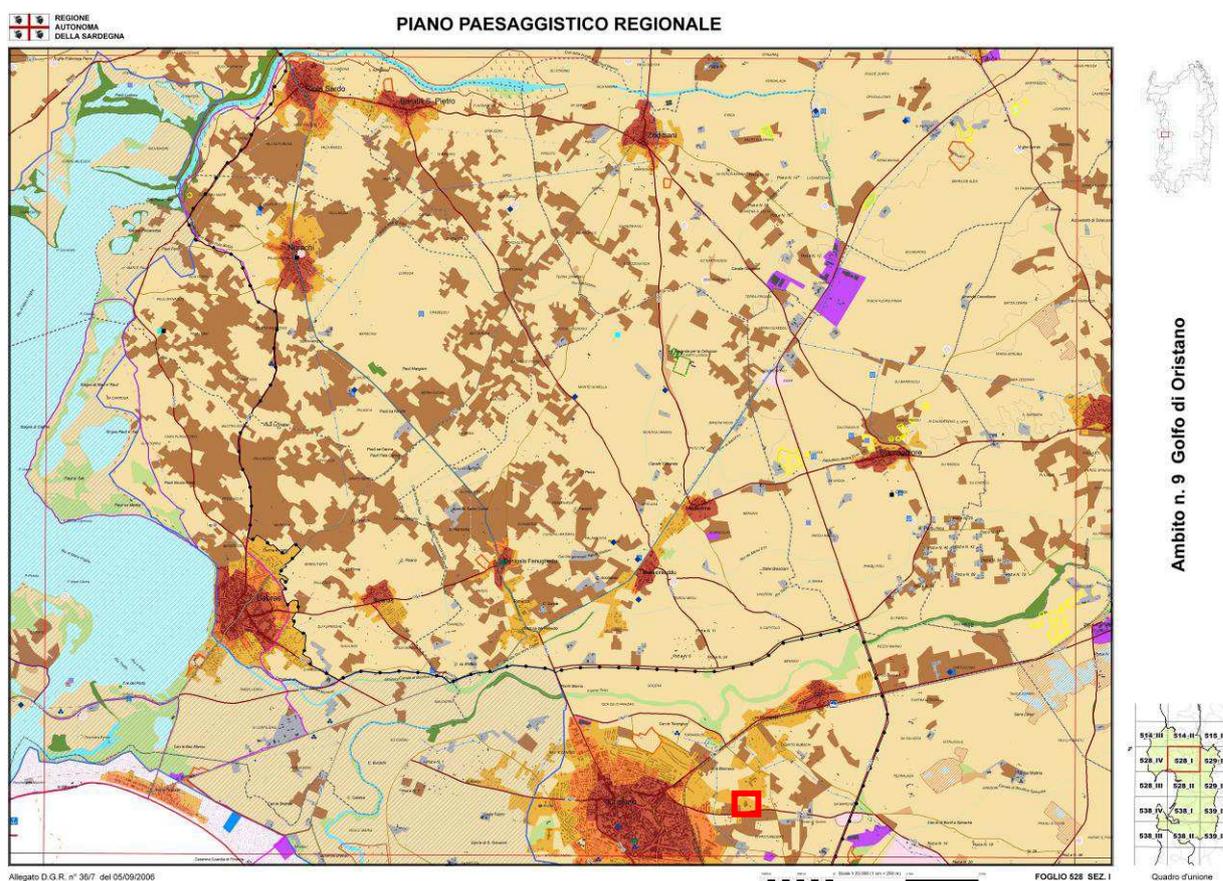
L'area interessata ricade nel territorio di cui all'Ambito n. 9 "Golfo di Oristano", all'interno della Tavola 528_I del Piano Paesaggistico Regionale approvato con Decreto del Presidente Della Regione del 7 settembre 2006, n. 82 "Approvazione del Piano Paesaggistico Regionale - Primo ambito omogeneo - 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'INTERVENTO:

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



EVIDENZIAMENTO AREA OGGETTO D'INTERVENTO



Foto aerea con evidenziazione dell'area in oggetto

9. PRESENZA DI AREE TULATE 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'area 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

Caratteristiche architettoniche dell'intervento.

L'area interessata dal piano si trova in un'area ancora non del tutto ineditata, con affaccio sulla strada SP70.

AREA 1

L'intervento prevede la realizzazione di un'unica strada che costituisca la viabilità interna e che andrà a servire tutti i lotti oggetto del piano.

Lungo la viabilità interna saranno organizzati i 13 lotti, di cui 4 a destinazione commerciale e 8 a destinazione residenziale (più uno esistente), oltre alle zone cedute come da normativa per i servizi S1, S2, S3, S4 poste lungo il confine stradale a sud.

DATI PLANIVOLUMETRICI

AREA 1

La superficie interessata dalla lottizzazione, come già visto, è di mq 43.031,73 e risulta così ripartita:

| | | |
|------------------------|----|------------|
| - Superficie fondiaria | mq | 38.728,56; |
| - Aree in cessione | mq | 5.850,85; |
| - Viabilità | mq | 3.266,56; |
| - Area commerciale | mq | 26.747,10; |
| - Area abitativa | mq | 6.743,56. |

Tutti i valori utilizzati nei calcoli sono quelli previsti dalle norme del PUC relativi agli interventi lottizzatori nella zona D2* (la quale, come da NTA, fa riferimento ad indici e parametri della zona D2).

Il piano prevede la realizzazione di 8 lotti residenziali in ciascuno dei quali verrà realizzata un'abitazione di 120 mq di altezza 7 m, per un volume totale in progetto di mc 8.216,00.

Con **If** pari a 4,00 mc/mq ed un volume residenziale totale (in progetto + esistente) pari a 9896,00 mc:

il **numero degli abitanti insediabili** è pari a: $8216,00 \text{ mc} / 100 \text{ mc/ab} = \mathbf{82 \text{ ab}}$.

Il calcolo delle cessioni, come da tabelle presenti in relazione generale (ALL.A) e negli elaborati grafici, dell'area residenziale è pari a mq 1.500,00 ripartiti tra zona S1, S2, S3, S4 (superiore al minimo di 1.478,88 imposto dalla normativa).

Il volume previsto nei lotti commerciali è invece pari a 41.208,00 mc, ripartiti tra 4 nuovi capannoni di altezza 6 m (che si aggiungono a quello esistente di 29.986,56 mc).

Le cessioni previste per la zona artigianale sono pari a 4.350,85 mq, anche in questo caso superiori ai minimi previsti per legge (pari a 4.303,17).

AREA 2

La superficie interessata dalla lottizzazione, come già visto, è di mq 8.856,20 e risulta così ripartita:

| | | |
|------------------------|----|-----------|
| - Superficie fondiaria | mq | 7.970,90; |
| - Aree in cessione | mq | 1.050,15; |
| - Viabilità | mq | 1.634,89; |
| - Area commerciale | mq | 7.639,86; |

Non è previsto alcun lotto destinato ad uso residenziale.

Anche in questo caso, naturalmente, i valori di riferimento sono quelli previsti dalla normativa.

Le aree di cessione minime di riferimento corrispondono al 10% della superficie territoriale, in cui è stata compresa, ai fini di un eventuale inserimento nel piano, dell'area attualmente di proprietà del demanio. Esse saranno destinate a verde e parcheggi, mentre la volumetria prevista, concentrata in un unico capannone di altezza 10 m, è di 27.000,00 mc, inferiore ai 31.883,62 realizzabili.

TIPOLOGIA EDILIZIA

Trattasi prevalentemente di case unifamiliari binate, sviluppate su due piani fuori terra e un piano interrato, per quanto riguarda i lotti a carattere residenziale, di capannoni dell'altezza di 6 e 10 metri per quanto riguarda i lotti a carattere artigianale/commerciale.

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.

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;
- sagome di basso impatto paesaggistico con modesta altezza dei fabbricati (max 7 m);
- movimenti di terreno/sbancamenti sull'intera area in cui è prevista la lottizzazione;
- lieve alterazione dello skyline (profilo dell'edificato);
- 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'ambiente circostante, andando a completare la sistemazione dell'area cominciata con la realizzazione del capannone a destinazione commerciale esistente.

Foto aerea: STATO ATTUALE



Foto aerea: STATO DI PROGETTO

