

FONDIARIA ESTATE S. R. L.

Progetto

VARIANTE AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA "IS ARGIOLAS" IN ZONA G SOTTOZONA G1_1.

Elaborato

Relazione paesaggistica.

Oristano, li 5 di Ottobre del 2025

Elaborato **A3**

Il Progettista
Dott. Ing. Ernesto Pia



FONDIARIA ESTATE SRL

RELAZIONE PAESAGGISTICA

Premessa

La presente Relazione Paesaggistica, redatta ai sensi del DPCM 12/2005, è predisposta a corredo dell'istanza per l'ottenimento dell'autorizzazione paesaggistica, ai sensi e per gli effetti dell'art. 146 del DLgs 42/2004, da inoltrare all'Ufficio di tutela del paesaggio ai sensi dell'art. 9 della LR n. 28/98, con riferimento alla proposta di variante dell'originario Piano di lottizzazione convenzionata, denominato "Is Argiolas", in corso di avanzata realizzazione nel territorio comunale di Oristano.

L'originario Piano di Lottizzazione "Is Argiolas" fu adottato in data 19.01.2016 (Deliberazione del Consiglio Comunale n. 7), approvato definitivamente il 15.06.2016 (Deliberazione del Consiglio Comunale n. 62), pubblicato sul Buras l'11.08.2016, approvato altresì, a' fini paesaggistici, ai sensi dell'art. 9 della LR 12.08.1998, n. 28, con Determinazione n. 1486, del 20.06.2016, del Direttore del Servizio di tutela paesaggistica per le province di Oristano e Medio Campidano e fu definitivamente oggetto di convenzione tra Comune e lottizzante per atto pubblico del 15.12.2020 a rogito del notaio dott. M. Corona di Cagliari, rep./racc. 18222/12347 e, infine, è stata presentata istanza al competente Ufficio comunale, unitamente al relativo progetto esecutivo, ai fini del rilascio –di cui si è attualmente in attesa– del Permesso di costruire le opere di urbanizzazione.

In pratica, nel corso della realizzazione dell'intervento, si è palesata la necessità di apportare alcune modifiche all'originario Piano di lottizzazione, sia per quanto riguarda alcuni edifici già previsti, in termini di volumetria, di posizione nel lotto, di configurazione tipologica, di destinazioni d'uso e sia di introduzione di nuovi edifici pur lasciando, nella variante del Piano, del tutto inalterati i principi fondamentali di pianificazione, il dimensionamento volumetrico totale, gli indici di fabbricabilità, la consistenza e il perimetro dell'area interessata dall'intervento, le dotazioni degli spazi pubblici (gli standard urbanistici S3 e S4) e degli spazi ad uso pubblico già prefigurati.

Il presente intervento è classificato, ai sensi della LR 22.12.1989, n. 45, come "Piano di Lottizzazione convenzionata" che rappresenta una pianificazione attuativa, in esecuzione del PUC di Oristano, in variante all'originario Piano di Lottizzazione convenzionata "Is Argiolas".

La presente variante urbanistica, in particolare, è conforme alla fattispecie di cui al comma 2 bis dell'art. 21 della LR 45/1989 e ne segue l'iter procedurale per l'approvazione.

La presente relazione ha lo scopo di illustrare la proposta di Piano attuativo (in variante), 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, le componenti materiche e cromatiche, le configurazioni impiantistiche, le compagini vegetazionali, gli accessori, il tutto in relazione e coordinamento col contesto paesaggistico e ambientale.

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 DLgs 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 PPR e, pertanto, è necessaria l'autorizzazione degli uffici competenti regionali, per la realizzazione di opere non delegate ai Comuni, ai sensi della LR n. 28/98, con riferimento alle indicazioni contenute nel DPCM del 12.12.2005, "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".

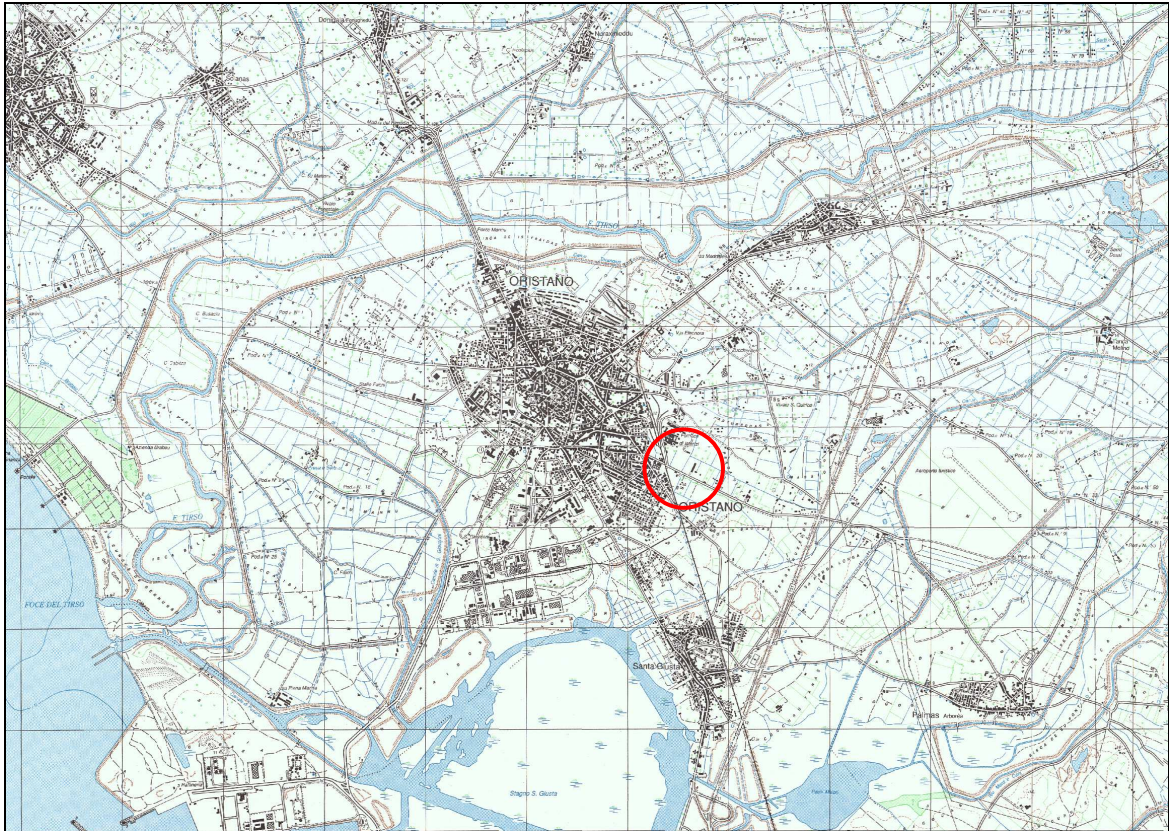
Inquadramento territoriale

La presente variante al Piano di Lottizzazione "Is Argiolas" riguarda numerose particelle comprese nei fogli catastali 16 e 23, con superficie complessiva di ha 14.90.41, attualmente individuate dai seguenti identificativi del Catasto dei Terreni del Comune di Oristano:

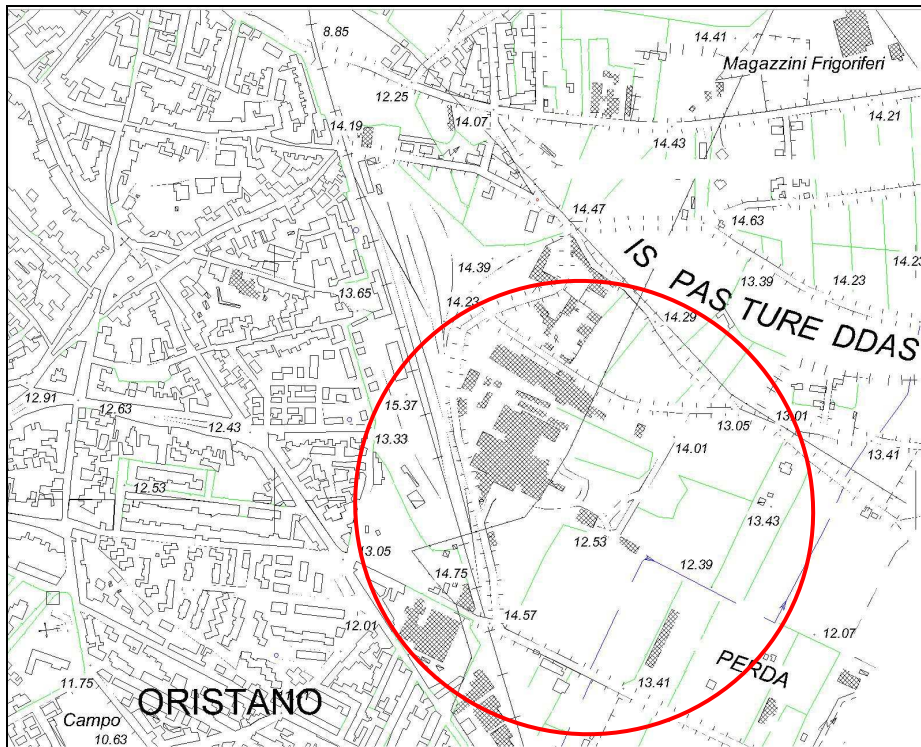
Foglio 16 mappale 366 (parte)	ha 0.39.13
Foglio 16 mapp. strada cat.	ha 0.05.77
Foglio 23 mapp. strada cat.	ha 0.06.11
Foglio 23 mappale 415	ha 0.53.90
Foglio 23 mappale 57	ha 0.13.60
Foglio 23 mappale 392	ha 8.32.27
Foglio 23 mappale 428	ha 1.29.17
Foglio 23 mappale 572	ha 2.19.56
Foglio 23 mappale 400	ha 0.41.85
Foglio 23 mappale 633	ha 0.49.97
Foglio 23 mappale 634	ha 0.44.10
Foglio 23 mappale 635	ha 0.11.39
Foglio 23 mappale 636	ha 0.21.14
Foglio 23 mappale 637	ha 0.19.75
Foglio 23 mappale 638	ha 0.02.70

Si deve evidenziare che dai terreni sopra elencati sono derivate le aree individuate al Foglio 23, coi mappali 635 sub.1, 636 sub. 1, 637 sub.1, 638 sub.1, 633 e 634 per una superficie complessiva catastale di 14905 mq, tutte attualmente censite al Catasto dei Fabbricati con categoria F/1, formanti oggetto delle cessioni al Comune per standard urbanistici S3 e S4 avvenute in sede di convenzionamento dell'originario Piano "Is Argiolas" e nelle quali verranno realizzati i parcheggi e le aree a verde, secondo il relativo progetto esecutivo, elaborato a corredo dell'originario Piano di lottizzazione, che rimane del tutto invariato e valido anche a complemento della presente proposta di variante.

Le sopraindicate particelle, nel loro insieme, individuano esattamente la stessa area costituente l'originario lotto oggetto di pianificazione attuativa del Piano di Lottizzazione convenzionata "Is Argiolas".



corografia, da carta I.G.M. scala di 1:25000



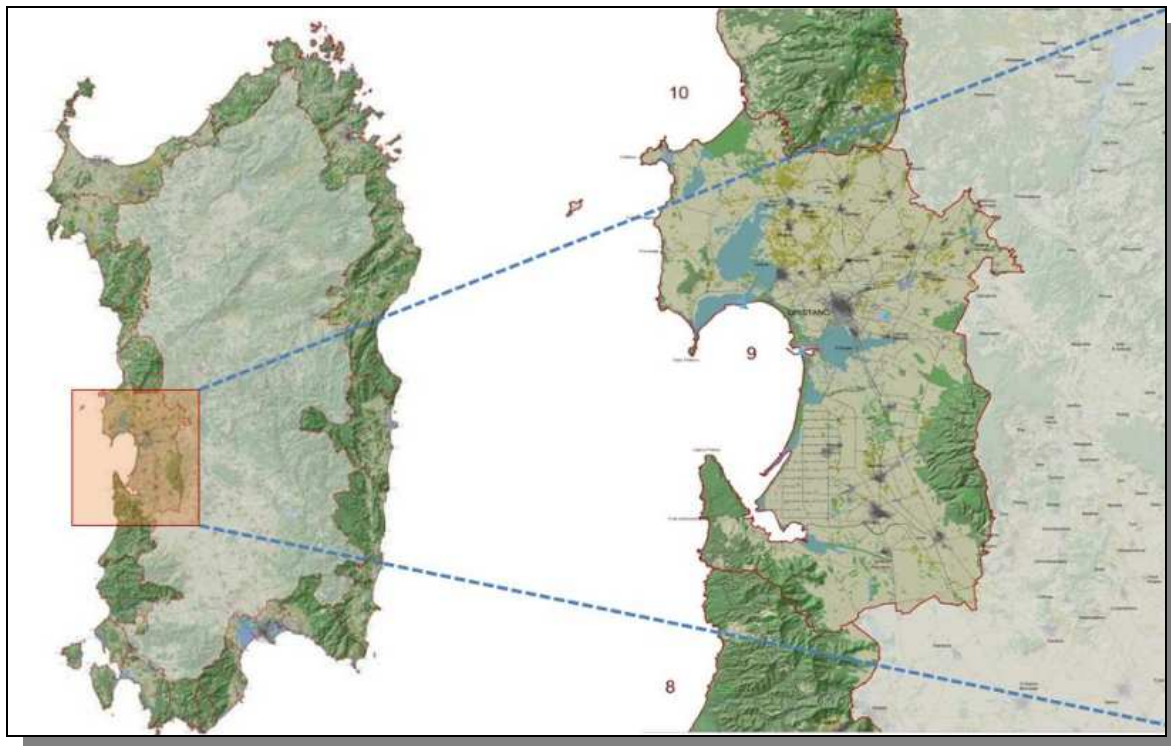
estratto C.T.R



estratto di mappa catastale - Fogli 16 e 23 di Oristano

Prescrizioni degli strumenti pianificatori

Nel PPR l'area oggetto dell'intervento pianificatorio proposto, è compresa, in quanto agli "Ambiti di paesaggio" di cui all'art. 6 delle NTA, nell'"Ambito costiero n. 9 Golfo di Oristano".



PPR- Ambito n.9 Golfo di Oristano

Il PPR comprende l'area sopra identificata, nell'"assetto insediativo", tra l'"edificato urbano" di cui all'art. 63 delle NTA e, in particolare, in parte nelle "espansioni fino agli anni cinquanta" e in parte nelle "espansioni recenti" e, nell'"assetto ambientale", la comprende nella "fascia costiera" – tipizzata e individuata nella cartografia–, di cui agli artt. 17, 19, 20 delle NTA, che costituisce un bene paesaggistico tutelato ai sensi dell'art. 143 del DLgs 42/2004.

L'art. 19, al 3° comma, specifica che non sono comprese in "fascia costiera", tra l'altro, le zone omogenee D e G con piani attuativi efficaci, realizzati in tutto o in parte.

Il Piano di lottizzazione originario da cui prende le mosse la presente variante è stato approvato dall'Assessore regionale della pubblica istruzione, come previsto dall'art. 9, 5° comma, della LR 28/1998. Le variazioni apportate sono descritte in un'apposita sezione della presente relazione.

Inoltre, l'art. 44 delle NTA rinvia alle Norme di Attuazione del PAI in quanto un'area possa, eventualmente, essere interessata da pericolosità idrogeologica.

Le N.T.A del PPR, ai fini dell'adeguamento degli strumenti urbanistici, dettano quei principi fondamentali già recepiti dalla vigente strumentazione urbanistica che, comunque, vanno ad informare anche la presente progettazione

Art. 19

1. La fascia costiera, così come perimetrata nella cartografia del P.P.R. [...], rientra nella categoria dei beni paesaggistici d'insieme ed è considerata risorsa strategica fondamentale per lo sviluppo sostenibile del territorio sardo, che necessita di pianificazione e gestione integrata.

2. I territori della fascia costiera di cui al comma precedente, sono caratterizzati da un contesto territoriale i cui elementi costitutivi sono inscindibilmente interrelati e la preminenza dei valori ambientali è esposta a fattori di rischio che possono compromettere l'equilibrio dei rapporti tra habitat naturale e presenza antropica.

3. Non sono comprese tra i beni elencati nel comma 1 le seguenti zone, così come individuate dagli strumenti urbanistici comunali:

a) ...

b) ...

c) le zone omogenee D e G con piani attuativi efficaci, realizzati in tutto o in parte.

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:

f) applicazione del criterio del recupero, a tutti gli elementi del sistema insediativo, naturali e artificiali, in grado di caratterizzarne la qualità insediativa e paesaggistica. Tale criterio si applica alle preesistenze naturali (anche residuali) inglobate nell'insediamento e ai manufatti architettonici, antichi e moderni, costituenti testimonianza significativa della storia insediativa e costruttiva locale;

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. 69 - Espansioni fino agli anni cinquanta, indirizzi,

comma 1. I Comuni, nell'adeguamento degli strumenti urbanistici al P.P.R., si attengono ai seguenti indirizzi:

a) tutti gli interventi, sia pubblici che privati, devono essere orientati alla riproposizione e valorizzazione dell'impianto urbanistico-edilizio in rapporto alla configurazione paesaggistico-ambientale e storica della città. In tale disegno dovranno essere individuati gli elementi architettonici da mantenere, nonché le tecniche ed i materiali costruttivi da impiegare;

b) la promozione di azioni di riqualificazione urbanistica ed edilizia, deve essere tesa anche ad integrare la qualità degli edifici contigui al nucleo antico in armonia con le caratteristiche architettoniche di quest'ultimo;

Art. 72 - Espansioni recenti. Indirizzi

1. I Comuni, nell'adeguamento degli strumenti urbanistici al P.P.R., si attengono ai seguenti indirizzi:

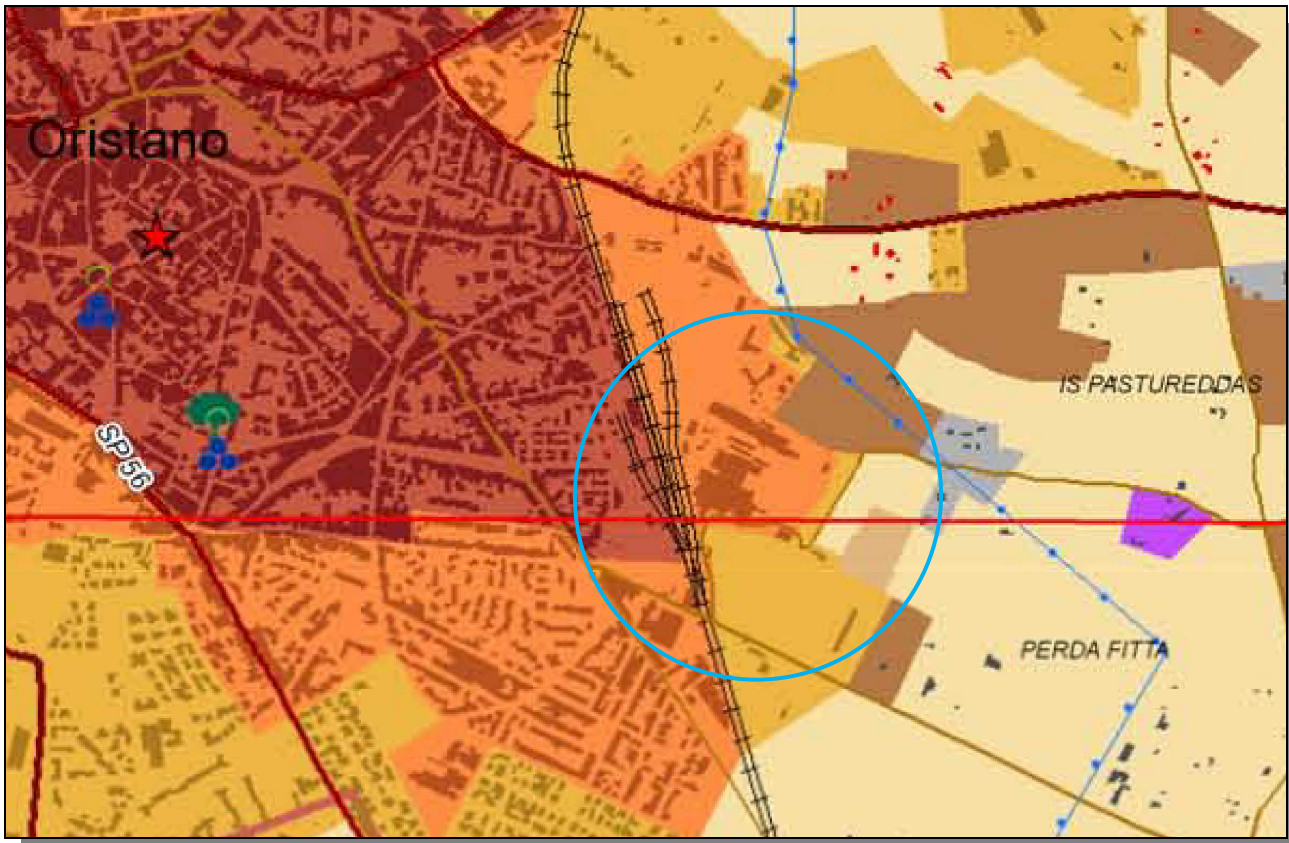
a) gli interventi, sia pubblici che privati, devono essere orientati alla ricomposizione spaziale e figurativa dell'insediamento urbano a partire dalle matrici ambientali e storiche per una corretta definizione paesaggistico-ambientale dell'insieme;

b) gli interventi di urbanizzazione nonché di integrazione ed eventuale sostituzione delle preesistenze devono essere orientati a completare l'impianto urbano e ad omogeneizzare il tessuto edilizio in forme e modi coerenti con i caratteri del contesto;

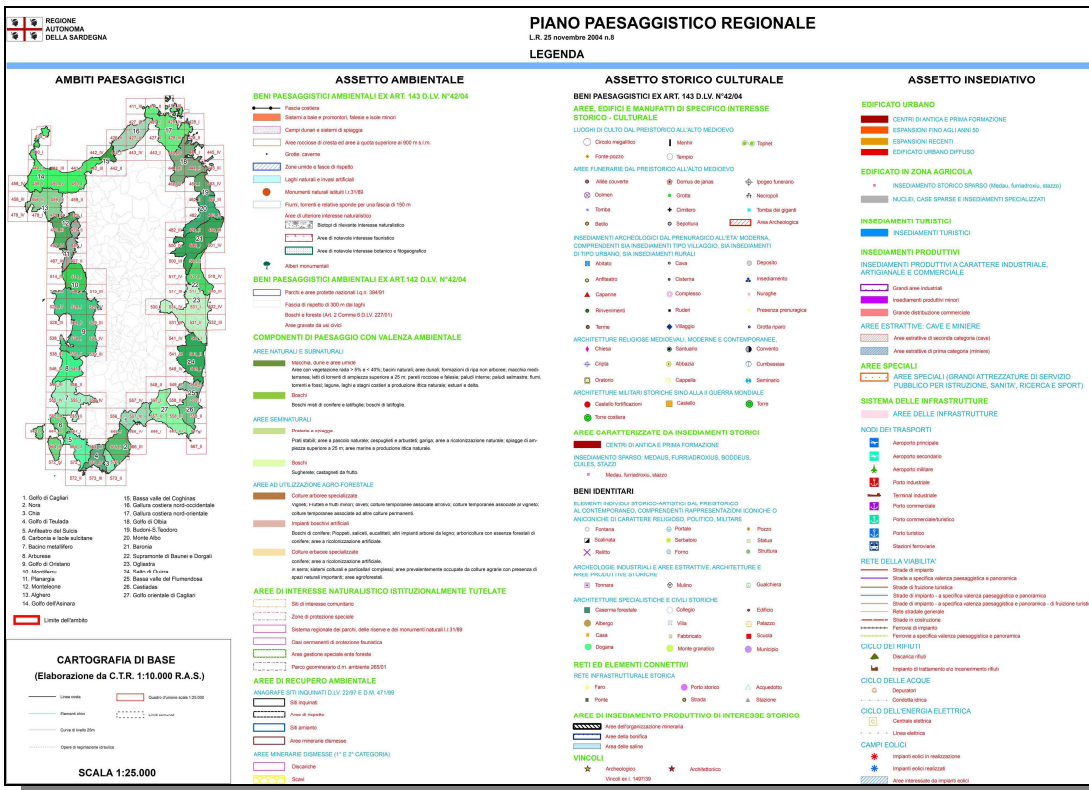
c) gli interventi saranno orientati alla integrazione plurifunzionale, verificando e rafforzando la dotazione dei servizi e delle attrezzature collettive in modo da costituire differenti livelli di centralità urbana.

Il PPR, in via di prima applicazione, riconosce al secondo comma dell'art. 23, tra gli altri, il sistema storico-culturale n. 15 "Sistema degli insediamenti fenici della costa occidentale, di Tharroz, Othoca e Neapolis" che comprende anche il territorio di cui si tratta.

Variante al Piano di lottizzazione "Is Argiolas" in zona G1_1 del PUC - Oristano
Relazione Paesaggistica

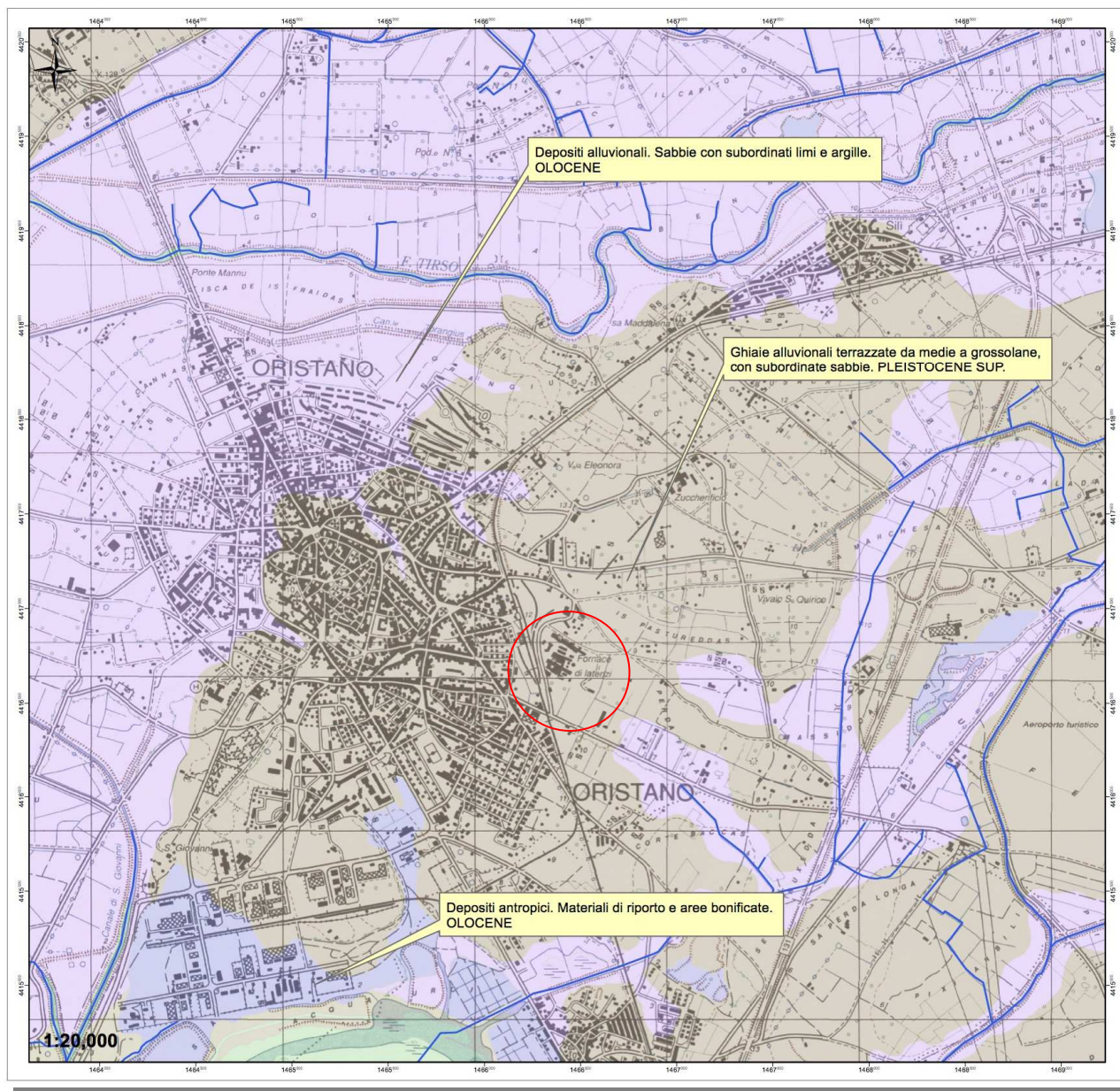


P.P.R. - Estratto Ambito 9, Tavola 5281, scala 1:25000

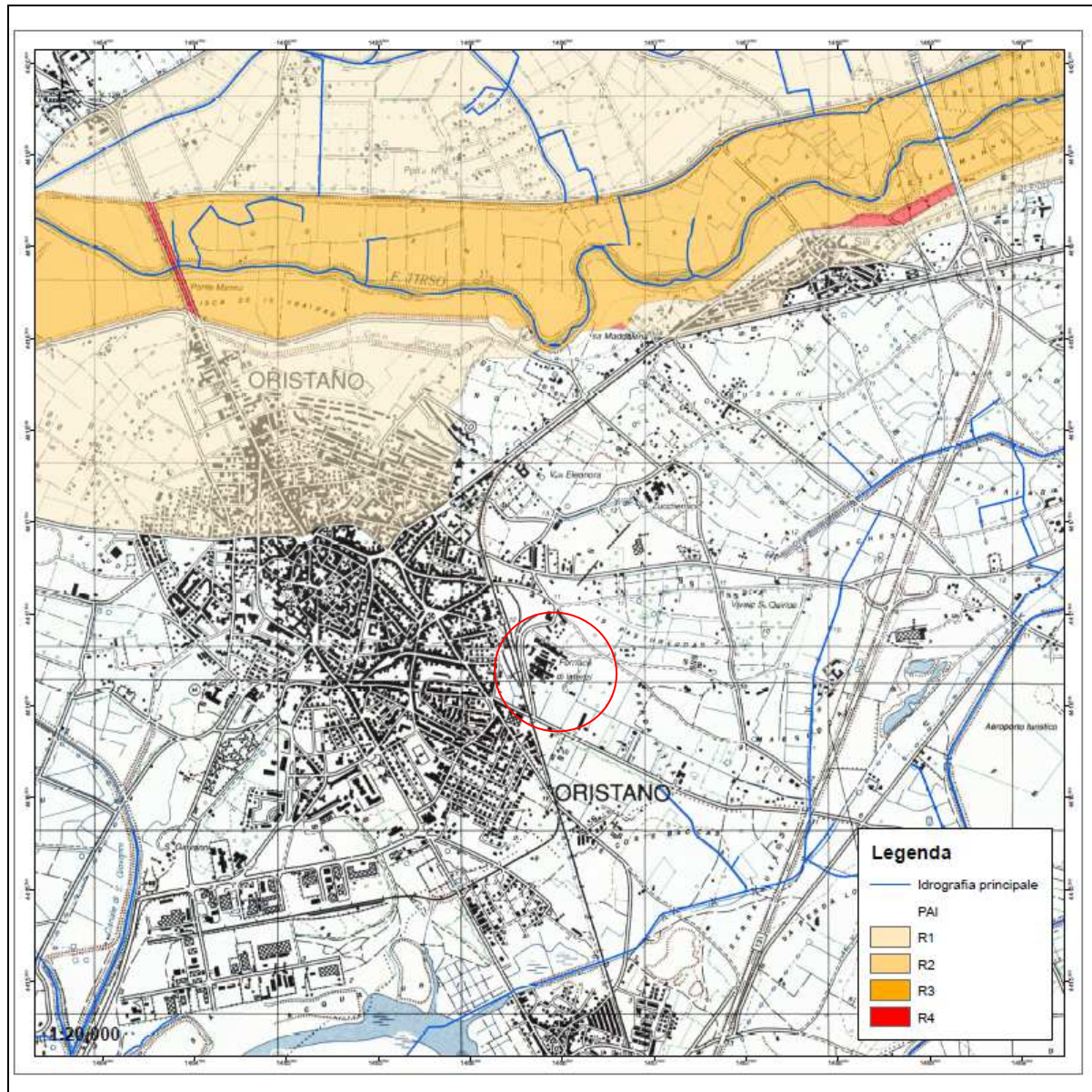


legenda della tavola del P.P.R.

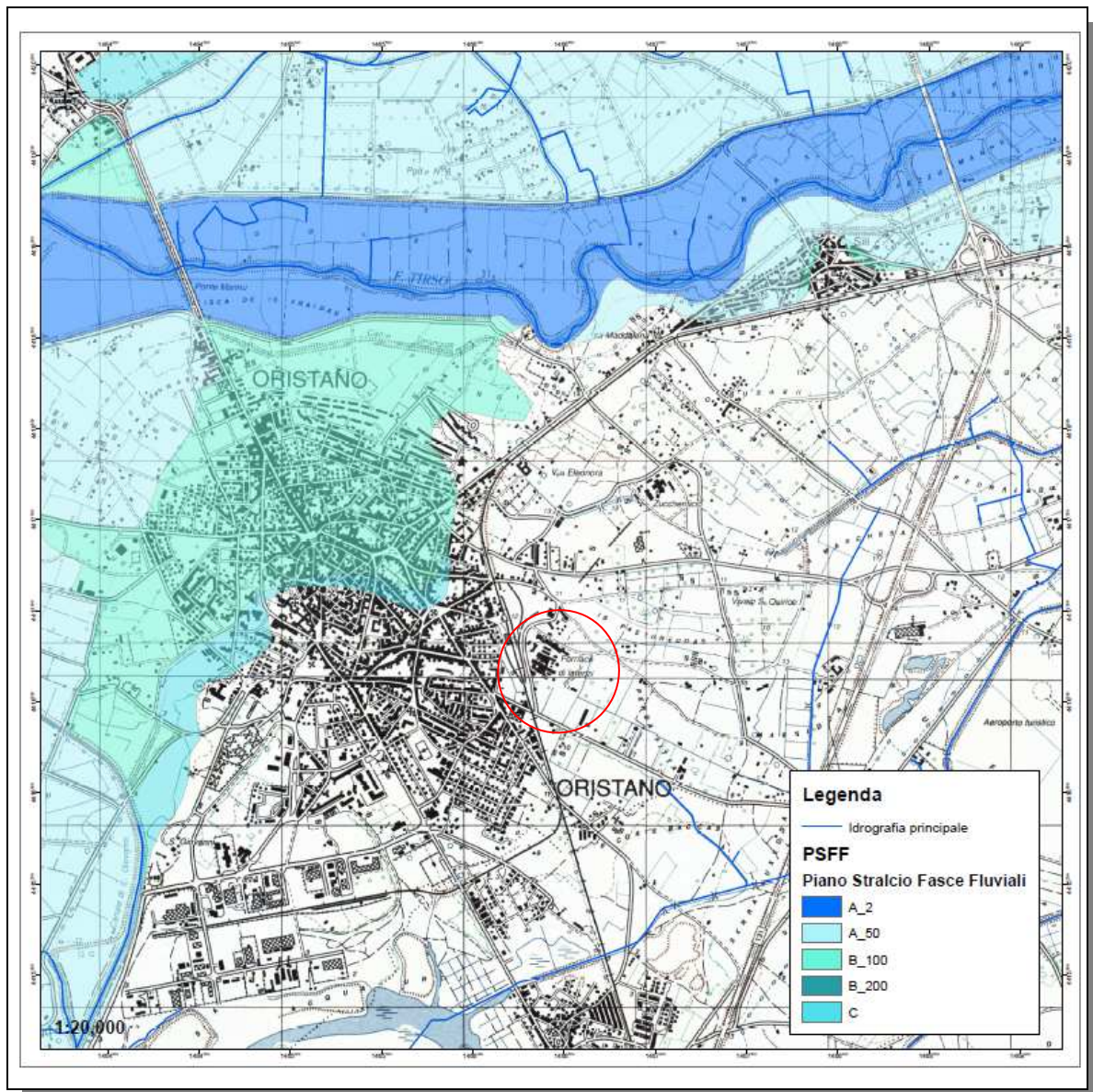
Per quanto concerne l'aspetto idrogeologico, l'area di intervento non è gravata da perimetrazione di rischio idraulico (Hi4, Hi3, Hi2, Hi1), sia relativamente al Piano d'Assetto Idrogeologico (PAI), sia al Piano Stralcio delle Fasce Fluviali (PSFF), sia al Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (PGRA) e sia allo Studio di compatibilità idraulica, geologica e geotecnica riferito a tutto il territorio comunale di Oristano, redatto ai sensi dell'art. 8 delle Norme di Attuazione del PAI, come si può osservare nelle seguenti tavole.



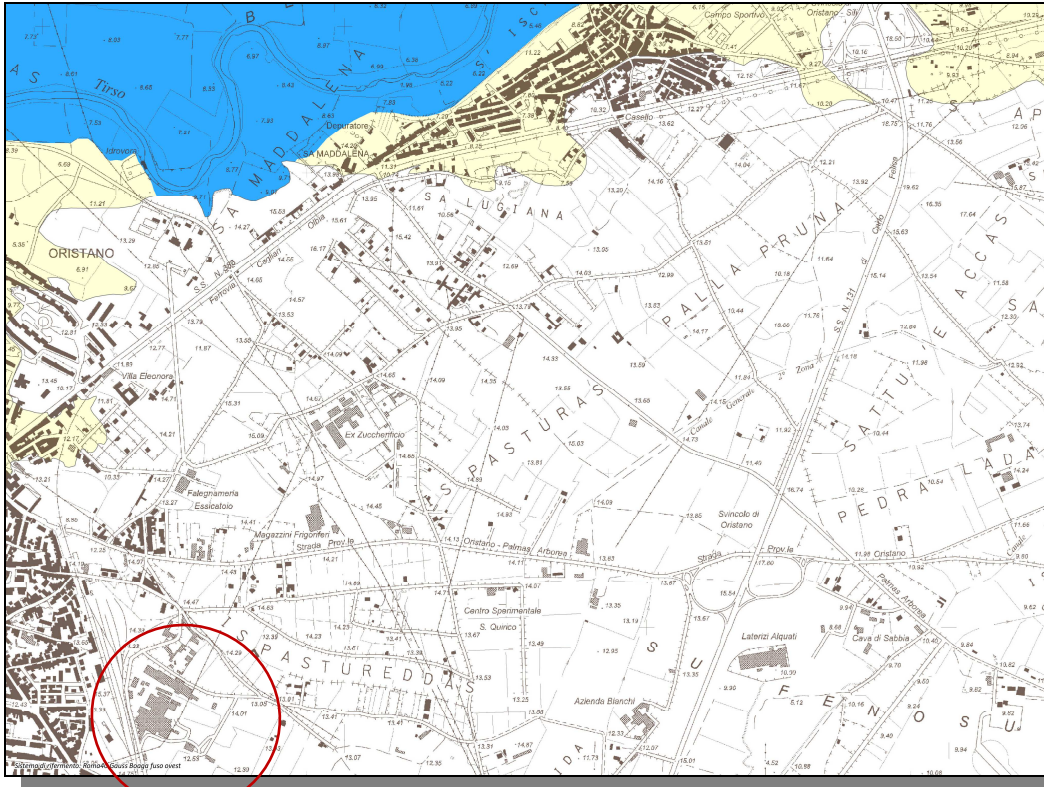
schema dell'assetto geologico e deflusso delle acque superficiali nell'area vasta



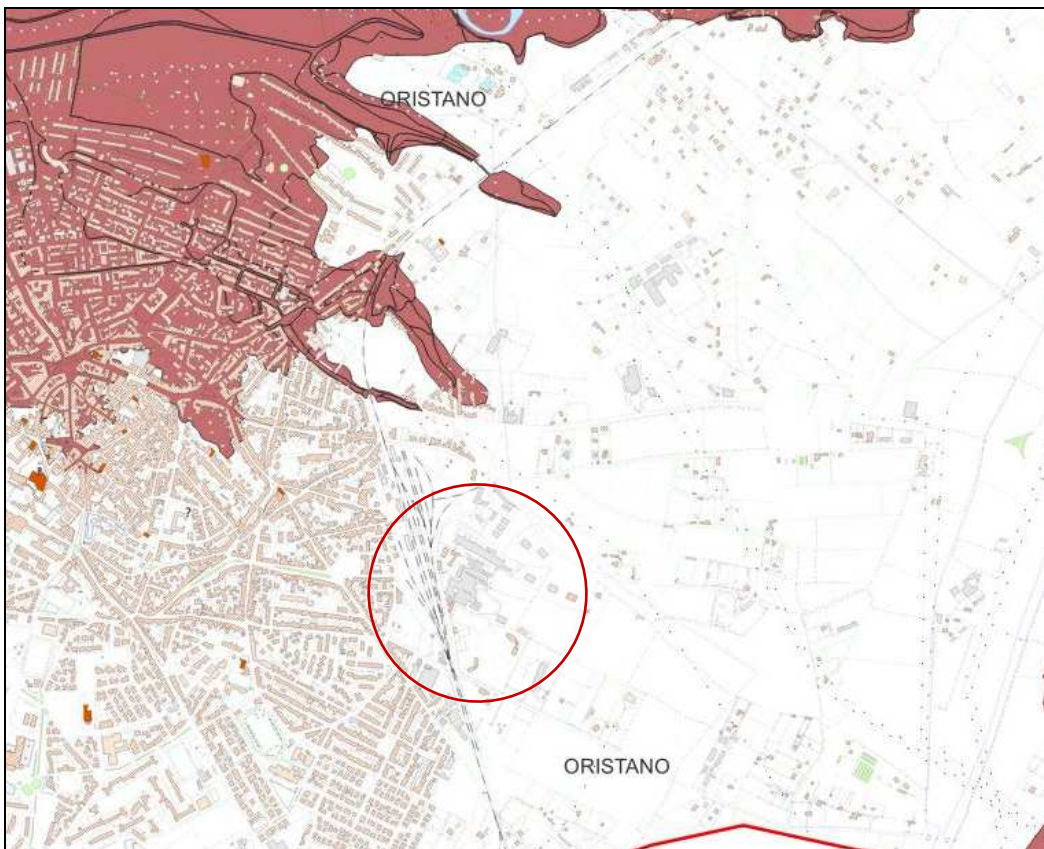
classi di rischio idraulico nell'area vasta (fonte PAI)



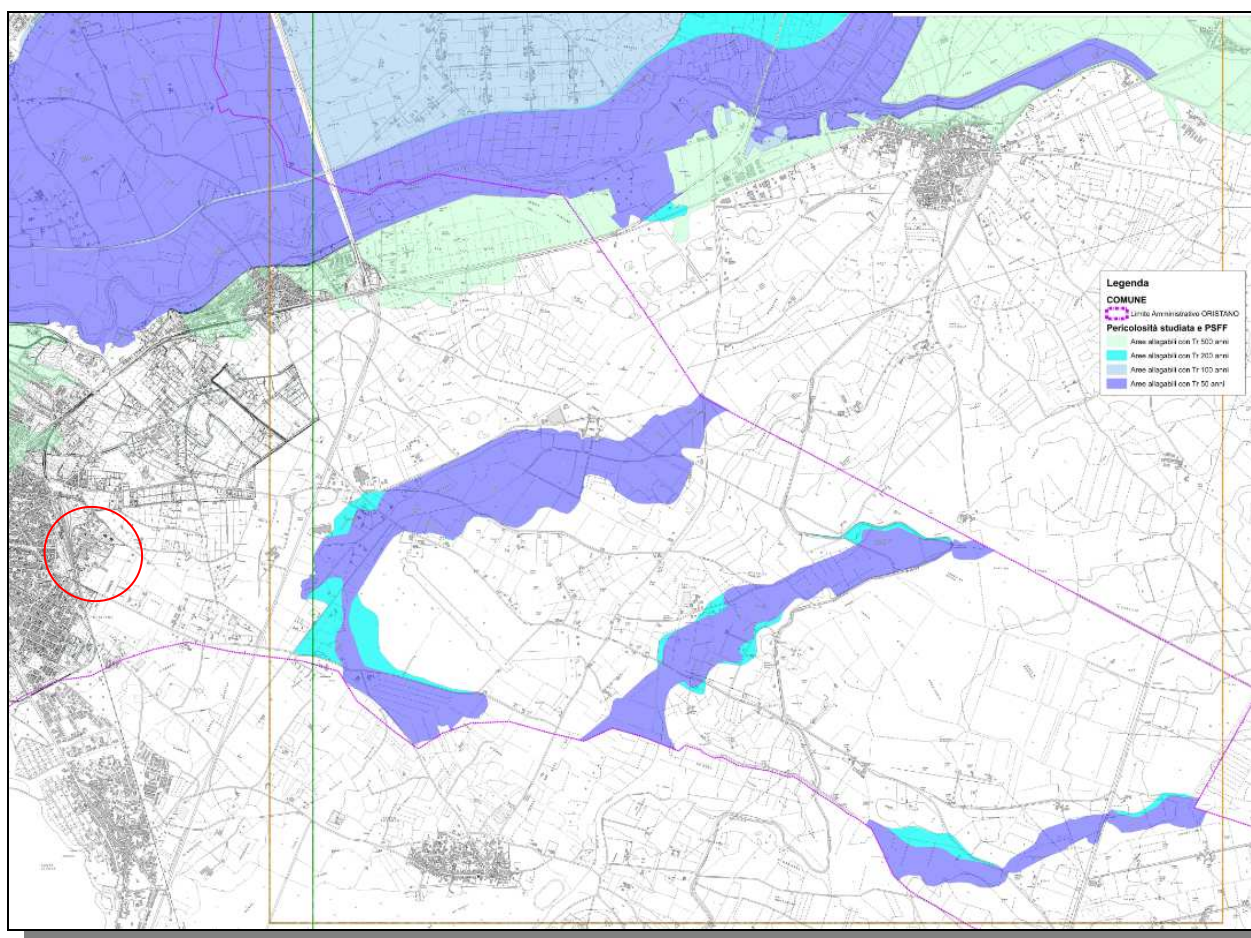
fasce di inondabilità e corrispondenti tempi di ritorno (fonte PSFF)



mapa della pericolosità di alluvione (fonte PGRA)



mapa della pericolosità di alluvione, PGRA aggiornamento, 2° ciclo di pianificazione, Geoportale Sardegna



fasce di inondabilità e corrispondenti tempi di ritorno (fonte Studio di compatibilità idraulica, geologica e geotecnica del Comune di Oristano)

Inoltre l'area non è gravata da perimetrazione di rischio geomorfologico (Hg4, Hg3, Hg2, Hg1).
La situazione, al riguardo, è illustrata nella seguente tavola.



Legenda

Pericolosità da frana (studio)

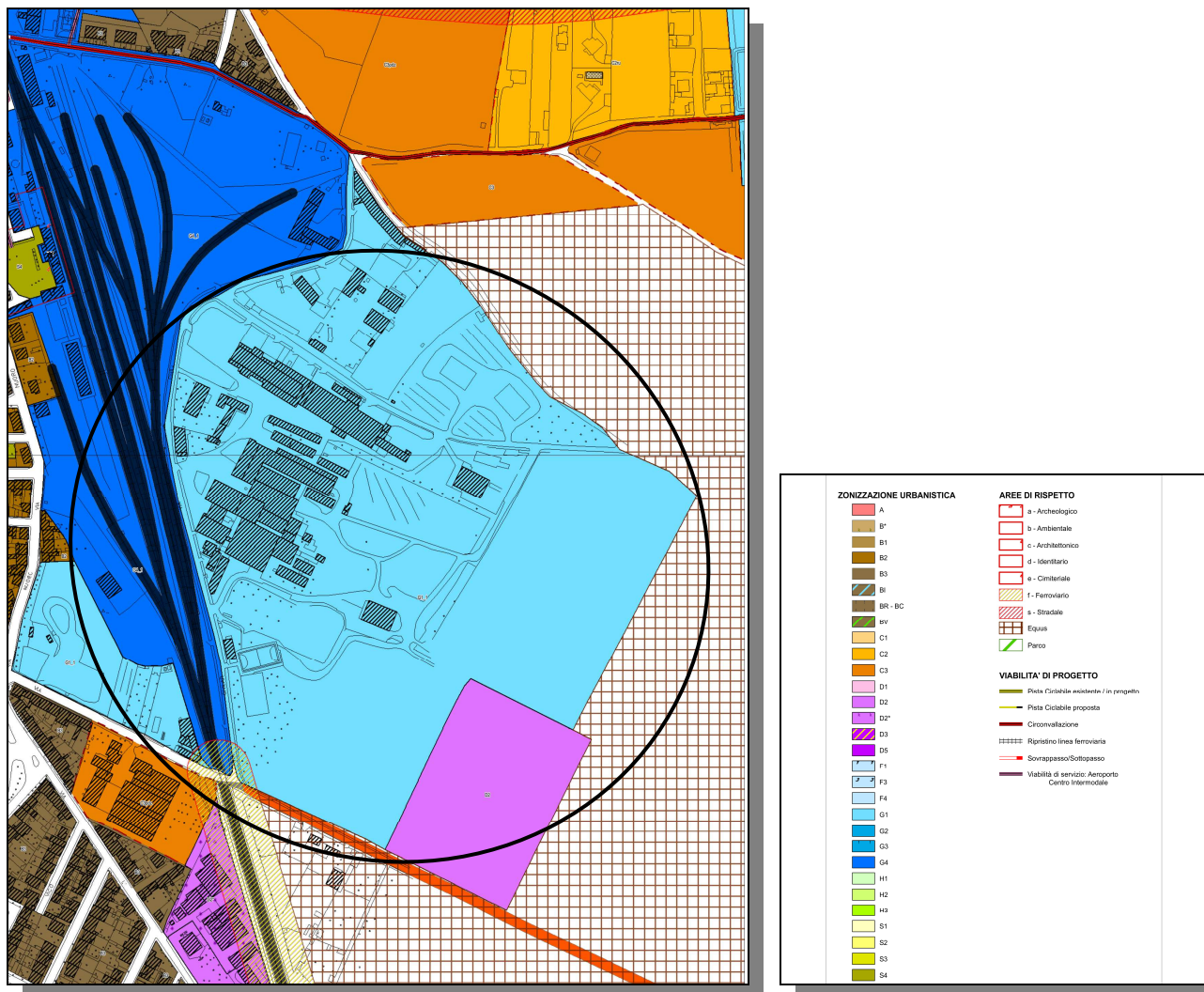
Pericolo

	Area studiata ma non interessata da fenomeni franosi attuali o potenziali
	Hg01 Fenomeni franosi, presenti o potenziali, marginali
	Hg02 Zone con frane stabilizzate non più riattivabili nelle condizioni climatiche attuali a meno di interventi antropici, zone in cui esistono condizioni geologiche e morfologiche sfavorevoli alla stabilità dei versanti ma prive al momento di indicazioni morfologiche di movimenti gravitativi.
	Hg03 Zone con frane quiescenti con tempi di riattivazione pluriennali o pluridecennali; zone di possibile espansione areale di frane quiescenti; zone con indizi geomorfologici di instabilità dei versanti potenziale; frane di neoformazione presumibilmente in tempi pluriennali o pluridecennali.
	Hg04 Zone in cui sono presenti frane attive, continue o stagionali; zone in cui è prevista l'espansione areale di una frana attiva; zone in cui sono presenti evidenze geomorfologiche di movimenti incipienti.

carta della pericolosità da frana (fonte Studio di compatibilità geologica e geotecnica del Comune di Oristano, art.8, comma 2, NA del PAI)

Il vigente PUC di Oristano è adeguato al PPR 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 PUC è posta in zona omogenea G, sottozona G1_1, che consente la realizzazione delle previsioni dello strumento urbanistico attraverso la definizione di un piano attuativo.



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 NTA del PUC: 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 e tutte quelle infrastrutture di area vasta.

Destinazioni d'uso consentite:

Uffici pubblici e privati di interesse collettivo;

Servizi per l'istruzione secondaria, superiore o universitaria;

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

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

Attività ricettive alberghiere ed extralberghiere, centri congressi e servizi connessi;
Impianti per attività culturali, sportive e ricreative;
Attività commerciali al dettaglio e all'ingrosso, mercati rionali, 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;
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 rionali, 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 ai precedenti;
Altre destinazioni d'uso compatibili con la vocazione della sottozona di riferimento.

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

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

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

Parametri urbanistici-edilizi

Indice di edificabilità territoriale massimo 4 mc/mq;
Cessioni per standard pari al 10% della superficie territoriale; le cessioni devono essere totalmente reperite nell'ambito di intervento e saranno destinate a verde attrezzato S3 e a parcheggi pubblici S4, secondo le indicazioni dell'Amministrazione.

Rapporto di copertura pari al 60% della superficie fondiaria;
Altezza massima pari a 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 del lotto e del contesto paesaggistico con riferimenti storici

L'area oggetto della pianificazione attuativa in variante è sita in Oristano a breve distanza dalla linea ferroviaria e dal complesso intermodale dei trasporti, nell'immediata periferia orientale della Città.

È costituita dal compendio delimitato nel suo insieme da strade comunali e cioè dal primo tratto del prolungamento di via Ozieri, da un tratto della via Ghilarza, dalla traversa di questa denominata catastalmente "de Is Antas" e per il resto dal residuo territorio agricolo.



Da Google Earth

In quest'ambito territoriale, in realtà, il processo di costituzione e consolidamento dello stato di edificazione e d'uso, oggi esistente, si è sviluppato a partire da tempi remoti, ben antecedenti alla creazione delle linee viaria e ferroviaria, 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, servizi.

Tuttavia, sullo sfondo –soprattutto allontanandosi progressivamente dalle aree più intensamente urbanizzate– ancora sono distinguibili i caratteri di un sistema semi-naturale, l'assetto fondiario, l'assetto agricolo, con i pascoli (*Is Pasturas*) e le Aie comunali e private (*Is Argiolas*).

Percorrendo lo storico, inalterato assetto viario si colgono le progressive e successive sedimentazioni ambientali e paesaggistiche nel contesto.

Giova, allo scopo, risalire alle connotazioni storiche. Ripercorrere brevemente quell'emozione che ci è proposta dallo scorcio visuale di una storia minore. Dalla palpabile narrazione di quelle pur modeste vestigia che ancora ci dicono delle cure quotidiane di quell'antico viandante dell'assoluta contrada.

Giova l'evocazione dai ricordi di quell'anima della Città e di quell'angolo del suo territorio.

Che trova assonanze e risonanze nel sentire di coloro che quel territorio hanno direttamente vissuto o percepito attraverso atavici ricordi.

Per non offuscare ulteriormente le antiche configurazioni e connotazioni, per preservare in qualche modo la memoria storica di quest'ambito territoriale, si vogliono programmare le nuove funzioni e fruizioni attraverso un inserimento morbido, progressivo e rispettoso delle qualità naturali, paesaggistiche e antropiche del contesto.

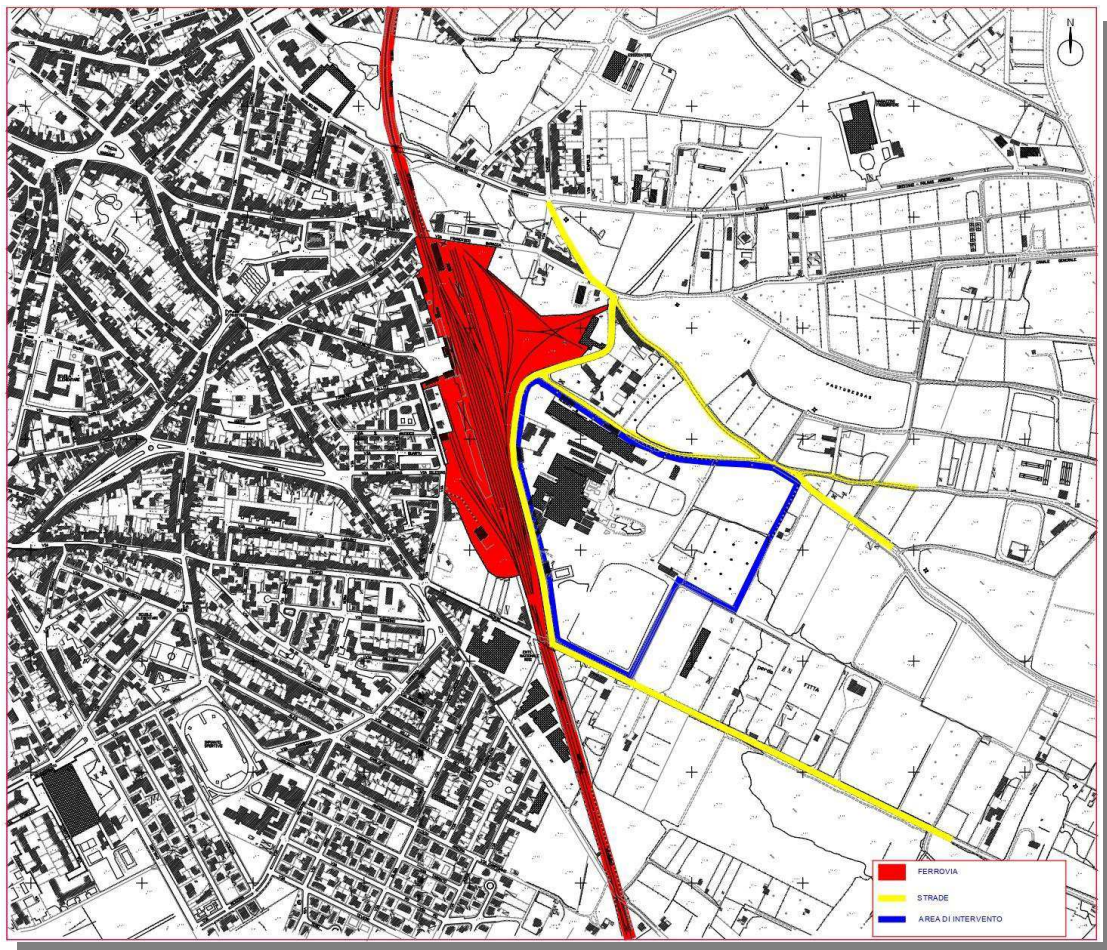
Un contesto che sfuma, progressivamente, da un margine urbano sfrangiato e uno stato tipicamente periurbano verso il territorio aperto, ma vissuto, di un'area rurale pur nettamente e anticamente antropizzata.

In questo senso viene a collocarsi anche il parco urbano "Oristano Est" che si configura come una interfaccia nuova, meno aspra e più duttile, tra le aree intensamente urbanizzate e quella fascia più vivibile e gradevole che sfuma, ancora, a sua volta, più oltre, verso le aree ancora a prevalente vocazione agricola.



schema di riqualificazione funzionale territoriale "Oristano Est" e ubicazione dell'intervento

Quindi, anche l'intervento del parco urbano viene a favorire la tendenza alla progressiva ricucitura dei diversi ambiti, alla interconnessione delle diverse funzioni territoriali, rispetto a quella dura cesura rappresentata dalle infrastrutture della mobilità e dei trasporti.



ubicazione dell'area nel contesto infrastrutturale

Nel particolare dell'ambito territoriale nel quale si interviene con la presente variante del piano attuativo, sono evidenti le interrelazioni spaziali e funzionali dell'area lottizzata con gli insediamenti vicini e coll'ampia porzione del territorio in cui è compresa.

La storica viabilità ha fortemente caratterizzato il comparto.



immagine recente, da Google Earth

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.

Si possono riconoscere diversi nuclei edificati.

In particolar modo, a cavallo tra le due strade vicinali, spicca l’emergenza del vecchio “Carcere militare” il cui recente, parziale e, per certi versi, discutibile intervento di restauro ha confermato gli storici tipi edilizi e i caratteri architettonici.

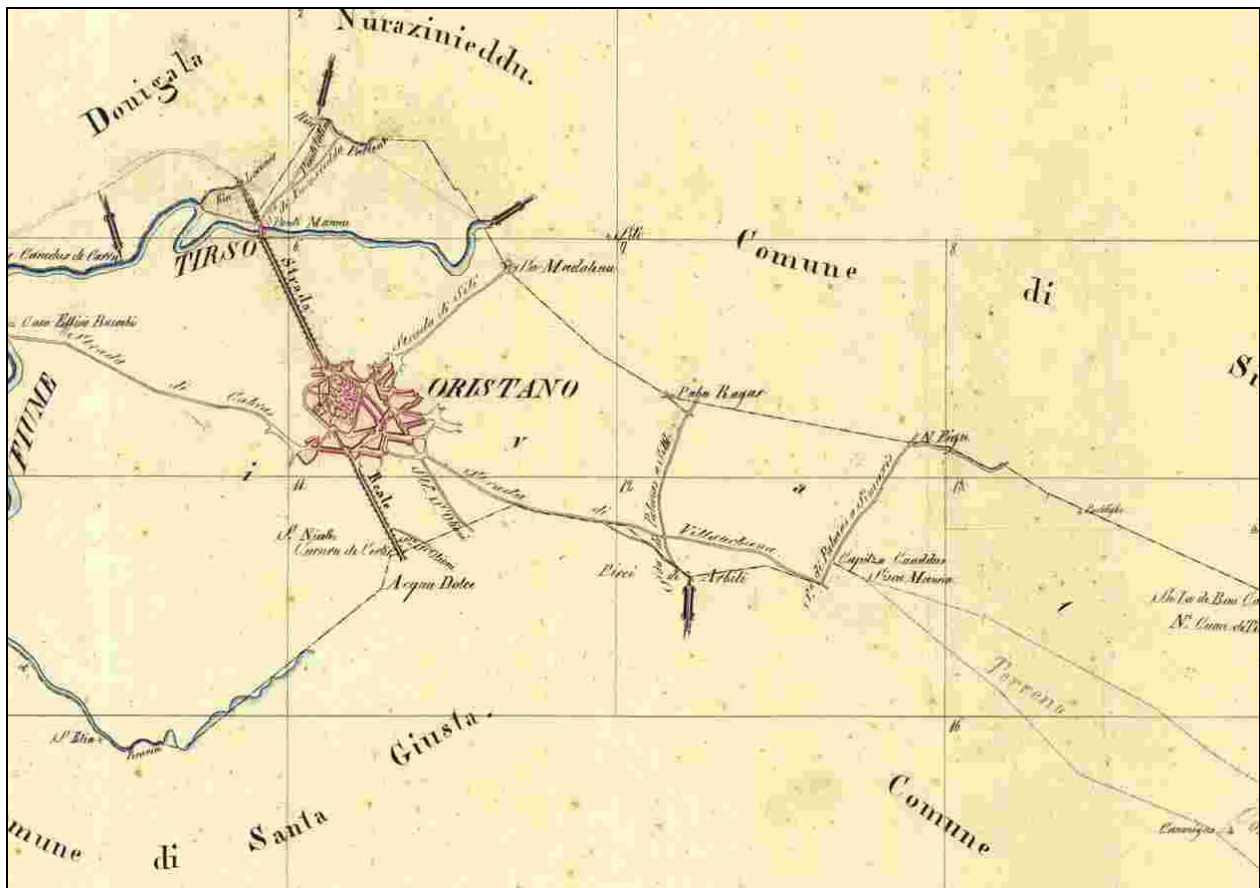


la stessa inquadratura precedente nel 1945, Archivio privato Artyomovsk

Nell'area oggetto di pianificazione, soprattutto in una sua ampia porzione, ci è proposto un tessuto fortemente definito e consolidato in termini di infrastrutturazione e di edificazione con numerosi corpi di variegata dimensione planimetrica e altimetrica.

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

Un pregevole nucleo di fabbricati, infatti, è da mettere in relazione alla molto nota attività di ceramica e di produzione di laterizi (perciò ancora oggi la zona è talora chiamata "*Ceramica*") ed alle ancor più risalenti attività produttive casearie, ma a questi si sommano –altrettanto rilevanti nella consistenza volumetrica, ma certamente meno significativi nei caratteri architettonici e nella caratterizzazione dell'identità d'insieme– i nuclei edilizi relativi alle diverse e separate attività commerciali, all'agricoltura ed alla zootecnia, agli insediamenti residenziali sparsi nell'agro.





sequenza di rappresentazioni catastali dal 1850 agli anni '60 del '900, Archivio Columbola

È dunque indispensabile –e questo è l'intento– risolvere unitariamente la programmazione attuativa del comparto territoriale, anche tenendo presenti i suoi specifici risvolti e le interrelazioni di ordine ambientale, paesaggistico, storico, culturale ed economico dei differenti settori interni, nella considerazione delle finalità e modalità di programmazione dettate dal Piano Urbanistico –già adeguato al Piano Paesaggistico– secondo gli indirizzi e le sintesi del Piano Strategico.

Alle date cui si riferisce l'impianto edilizio e l'origine delle 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, stanti l'inefficacia e l'invalidità della normativa urbanistica comunale statuite da diverse pronunce giurisdizionali.

Con l'avvento delle leggi ambientali e del PPR si afferma una più profonda sensibilità paesaggistica, si consolida una più sentita attenzione anche verso gli aspetti immateriali, percettivi e connotativi.

Di fatto, talvolta, gli edifici esistenti sono in evidente disuso o investiti da un progressivo e sempre più pronunciato stato di degrado, talora fino alla collabenza.

Sotto il profilo dell'infrastrutturazione, questa porzione di territorio edificata è servita e dotata, in relazione alle diverse fasi di antropizzazione, di importanti opere di urbanizzazione primaria: strade comunali in parte asfaltate, reti elettriche connesse, in bassa e media tensione, con la rete di distribuzione ENEL-Terna, rete telefonica e di trasmissione di dati, reti di distribuzione idrica.

Alcune porzioni isolate e residuali del comparto presentano, ancora poco alterate, quelle caratteristiche di un territorio soggetto a utilizzazione agricolo-zootecnica per la finalità economica che le era propria, evidentemente, da tempi ancora più risalenti rispetto a quelle fasi, residenziale e produttiva, a cui si è sopra accennato per le porzioni ora prevalenti.

Tipologia dell'intervento

La presente proposta progettuale rappresenta una variante urbanistica non sostanziale alla pianificazione urbanistica di dettaglio esistente, costituita dal Piano di Lottizzazione convenzionata di iniziativa privata "Is Argiolas", relativa a un'area compresa nel comparto di *zona G, sottozona G1_1*, come definito dal PUC. È prevista la realizzazione di un unico lotto funzionale a' fini dell'insediamento di diversi tipi di servizi –tra quelli ammissibili ai sensi del PUC– compresi nelle seguenti categorie di specificazioni, secondo quanto illustrate nelle allegate tavole grafiche:

- 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;
 - 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 e, in particolare, correlabili col sistema della mobilità e dei trasporti;
- Le suddette specificazioni sono afferenti alle seguenti categorie funzionali urbanisticamente rilevanti (come definite dall'art. 11 della LR 23/1985): "turistico-ricettiva", "artigianale e industriale" e "direzionale, commerciale e socio-sanitaria".
- Le destinazioni d'uso edilizie delle singole unità immobiliari saranno definite dal titolo abilitativo edilizio, all'interno delle predette categorie funzionali e delle relative specificazioni del PUC.



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



aerofoto del 27.07.2013 (fonte Google)

Descrizione dell'intervento

Nel corso dell'effettiva realizzazione del Piano di lottizzazione convenzionata "Is Argiolas" –e con l'approfondimento della conoscenza delle necessità e domanda di servizi sul territorio– è emersa l'utilità e l'opportunità di effettuare una calibrazione dell'intervento di pianificazione originariamente proposto, pur lasciando inalterati i principi e i criteri di programmazione individuati in quella sede e le finalità dell'originario Piano.

Da tale opportunità è scaturita, dunque, la presente variante che lascia immodificate l'area di intervento e le opere di infrastrutturazione ed urbanizzazione –già progettualmente definite in sede esecutiva ed in fase di prossima "cantierizzazione"– e la previsione finale di un unico lotto funzionale.

Si intende, invece, col presente intervento di variante, prevedere una più utile e più efficace distribuzione dei volumi interni al lotto, in relazione all'intento di integrare e correlare le funzioni insediate e insediabili e in risposta alle effettive necessità e domanda di servizi e, ancora in questo senso, di migliorare alcune parti del tracciato della viabilità privata interna al lotto e la distribuzione delle aree per parcheggio interne al lotto.

Si conferma, anche con la presente variante, la finalità di implementare e concretizzare lo sviluppo armonico dell'area oggetto di intervento, in sintonia con le previsioni pianificatorie del PUC e con le opportunità funzionali già realizzate, in corso di realizzazione o di prossimo insediamento, sia di iniziativa privata che pubblica, relative al contesto territoriale.

Il reale coordinamento con la pianificazione primaria comunale si integra mediante l'attribuzione di un complessivo, organico senso funzionale al lotto, nell'ambito di un'area per servizi destinati ad un bacino vasto.

Allo stato attuale, si rileva sul lotto un'esistente, parziale edificazione –già funzionale agli storici usi del comparto– la cui consistenza volumetrica e tipologica si intende preservare e destinare ad un riuso compatibile con l'intervento pianificatorio proposto, mantenendo invariato il limitato incremento volumetrico già previsto nel Piano originario che, nella presente variante, verrà in parte diversamente modulato (pur rimanendo invariato il totale delle volumetrie previste) favorendo in tal modo, più efficacemente rispetto alle previsioni del Piano originario, lo sviluppo della funzionalità del lotto complessivamente coordinata.

Si deve confermare, anche con la presente variante, l'intento iniziale di attribuire una specifica funzione al lotto nella visione unitaria di un contesto destinato a servizi generali, cioè nell'ambito delle previsioni primarie e d'area vasta proprie degli interventi sovraordinati, nel sostanziale rispetto delle caratteristiche tipologiche e formali di derivazione tradizionale tipiche della zona, con la valorizzazione e la fruizione degli ampi spazi, nella prospettiva di uno sviluppo del comparto anche in rapporto con le varie iniziative di carattere turistico che si possono prevedere sul territorio e anche in relazione e ad integrazione col sistema della mobilità e dei trasporti che caratterizza la zona orientale della Città.

La rigenerazione funzionale dell'intero complesso passa attraverso i preliminari recupero e adattamento delle strutture edilizie esistenti alle nuove relazioni.

Gli edifici esistenti risalgono a tempi passati e a funzioni diverse e talvolta non risulta agevole l'adattamento alle nuove esigenze e alle prospettive di riuso.

L'adattamento morfologico delle strutture esistenti deve passare, secondo i casi, attraverso alla realizzazione di pur modesti e parziali ampliamenti ovvero di rimaneggiamenti formali ovvero di diverse disposizioni.

Tali esigenze sono emerse nel corso degli interventi manutentivi agli involucri edilizi, successivamente alla definizione dell'originario Piano di lottizzazione convenzionata, e da qui si è palesata la convenienza e l'opportunità di parziale rimodulazione formale anche delle nuove volumetrie già previste dal Piano originario, al fine di ottenere un compiuto raggiungimento delle finalità della programmazione.

In questo senso, si è inteso utilizzare lo strumento della presente variante urbanistica per plasmare più utilmente le volumetrie –quelle esistenti e quelle previste– agli obiettivi di riuso complessivo dell'area pianificata, lasciando comunque del tutto inalterati, rispetto alla previsione dell'originario Piano, il dimensionamento volumetrico complessivo, il perimetro dell'area di intervento, gli indici di fabbricabilità, le dotazioni di spazi pubblici e/o ad uso pubblico.

Si conferma, anche in questa sede, la scelta progettuale iniziale di evitare 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.

Si intende, invece, migliorare la qualità percettiva generale del complesso, modulando e plasmando i linguaggi architettonici e la complementarietà scenica degli spazi e accrescere l'integrazione funzionale col contesto territoriale, talvolta volutamente con soluzioni apparentemente dissonanti

ma che invece esaltano la percezione dei diversi caratteri architettonici dei diversi corpi e la complementarietà funzionale.

Parametri di lettura di qualità e criticità paesaggistiche dell'area oggetto di pianificazione inserita nel contesto

Componenti ambientali coinvolte:

Le caratteristiche dell'area nelle quali l'intervento viene a collocarsi, non evidenziano sensibilità specifiche, sotto il profilo ambientale e paesaggistico, 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 sede di insediamenti prevalentemente produttivi che progressivamente sfuma da un contesto tipicamente periurbano in una periferia sfrangiata qual'è l'immediato circondario della città di Oristano.

La risalente urbanizzazione della regione è dimostrata anche dalla presenza di viabilità pienamente definita e di gran parte dell'infrastrutturazione primaria.

Di grande impatto percettivo e antropico è il complesso intermodale dei trasporti.

Nelle porzioni di area ove sfumano le connotazioni prettamente insediative urbane si riscontrano ancora 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 sistemi e dei caratteri naturali.

Gli originari assetti fondiario e viario non subiscono modificazioni e interferenze in conseguenza del presente intervento.

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

L'area complessivamente risulta alterata nei suoi caratteri morfologici a seguito dell'edificazione e 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 attualmente 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 sequenza di destinazioni d'uso dell'area assunte in varie epoche.

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

Effetti paesaggistici conseguenti alla realizzazione dell'intervento e mitigazione dell'impatto

L'intervento progettato risultava iscritto, sin dall'origine, in un contesto completamente urbanizzato per un risalente insediamento prevalentemente produttivo, ma interessato da un sopraggiunto degrado generale, con progressivo infievolimento delle qualità paesaggistiche conseguenti al progressivo degrado dei caratteri morfologici e visivi e delle utilità funzionali.

L'intervento, sin dall'origine, era stato concepito per comportare un impatto visivo modesto in relazione alle relativamente contenute volumetrie di nuova realizzazione, ma con l'intento di intervenire nella riqualificazione e nel riuso di strutture edilizie sostanzialmente dismesse.

La variante proposta non solo conferma gli originari indirizzi progettuali, ma li rafforza nel senso che la realizzazione di una più efficace integrazione funzionale fra i vari corpi costituenti il complesso (nella nuova suddivisione proposta con la presente variante) consente di appianarne anche le interrelazioni formali, raccordando utilmente i caratteri architettonici talora mutuamente dissonanti, integrarne la complementarietà con percorsi pedonali esterni e aree scoperte di fruizione collettiva, entrambi esaltati nelle componenti arboree e vegetazionali, che vengono a costituire il tessuto connettivo del complesso.

Così, le asperità percettive vengono smussate, vengono costruite nuove relazioni col contesto e nel contesto rivitalizzato naturalisticamente e ambientalistamente, viene riportata alla luce una consapevolezza paesaggistica che era andata a offuscarsi nel degrado.

Pertanto, ben lungi da imporre nuovi carichi paesaggistici, l'intervento proposto mitiga il negativo impatto visivo e percettivo di un'area e di un territorio il cui attuale degrado offusca e nasconde le intrinseche qualità, per restituirlo ad una consona percezione e fruizione.

Anche le opere complementari e gli impianti tecnici sono progettati per facilitare la valorizzazione e la possibilità di fruizione degli ampi spazi in un ambito naturalisticamente e paesaggisticamente riqualificato.

Le finalità di programmazione e gli accorgimenti adottati contribuiscono al ristabilimento dell'equilibrio urbanistico e delle relazioni interne di un quadrante della città, leggibili negli intenti degli strumenti di governo del territorio e nelle volontà pianificatorie sovraordinate.

Tali benefici rendono quasi impercettibile il pur relativamente modesto incremento volumetrico che, peraltro, è reso gradevole e assolutamente compatibile –per conformazione, materiali e colori– all'edificato preesistente ed al residuo contesto scenico.

La particolare cura posta nella composizione architettonica, nella scelta dei materiali e dei colori, nella forma e design delle apparecchiature e componenti impiantistiche, favorisce il recupero di funzioni gradite e ambite nel compendio territoriale, di valore per l'intera Città, e restituisce dignità e qualità all'area studiata.

Inoltre, la particolare attenzione attribuita alla vegetazione, sia con l'impianto di nuovi esemplari, sia col reimpianto nelle porzioni di contorno in cui possa risultare deteriorata, implementa e favorisce l'importante e positivo processo di rinaturalizzazione spontanea già in atto con la ricrescita della "macchia mediterranea".

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 rispetto agli attuali livelli.

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).

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, per 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 e paesaggistici potenzialmente correlabili all'intervento conseguono unicamente 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 fotorealistiche di inserimento nel paesaggio



inquadramento generale - situazione ante e post intervento (Foto Google Earth)

Fotosimulazione 1



ante intervento



post intervento

Fotosimulazione 2



ante intervento



post intervento

Fotosimulazione 3



ante intervento



post intervento

Data a Oristano li 5 di Ottobre del 2025

Dott. Ernesto Pia
Ingegnere civile e ambientale