

**COMUNE DI ORISTANO**  
**PROVINCIA DI ORISTANO**

*Progetto di Variante non sostanziale del Comparto "B"  
del Piano di Lottizzazione Convenzionato denominato  
"Borgo Verde" in località Sa Rodia ad Oristano*

**RELAZIONE PAESAGGISTICA**

Il TECNICO

Arch. Aron Murgia

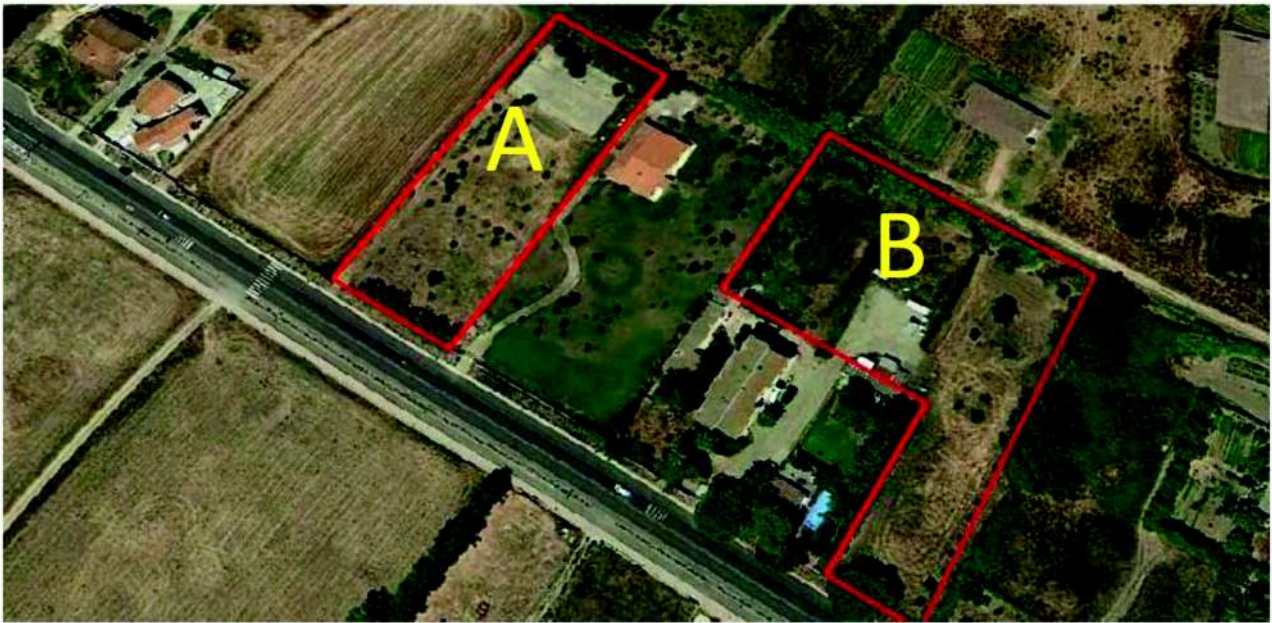
Committente

Dott. Pietro Giuseppe Vacca e Piu'

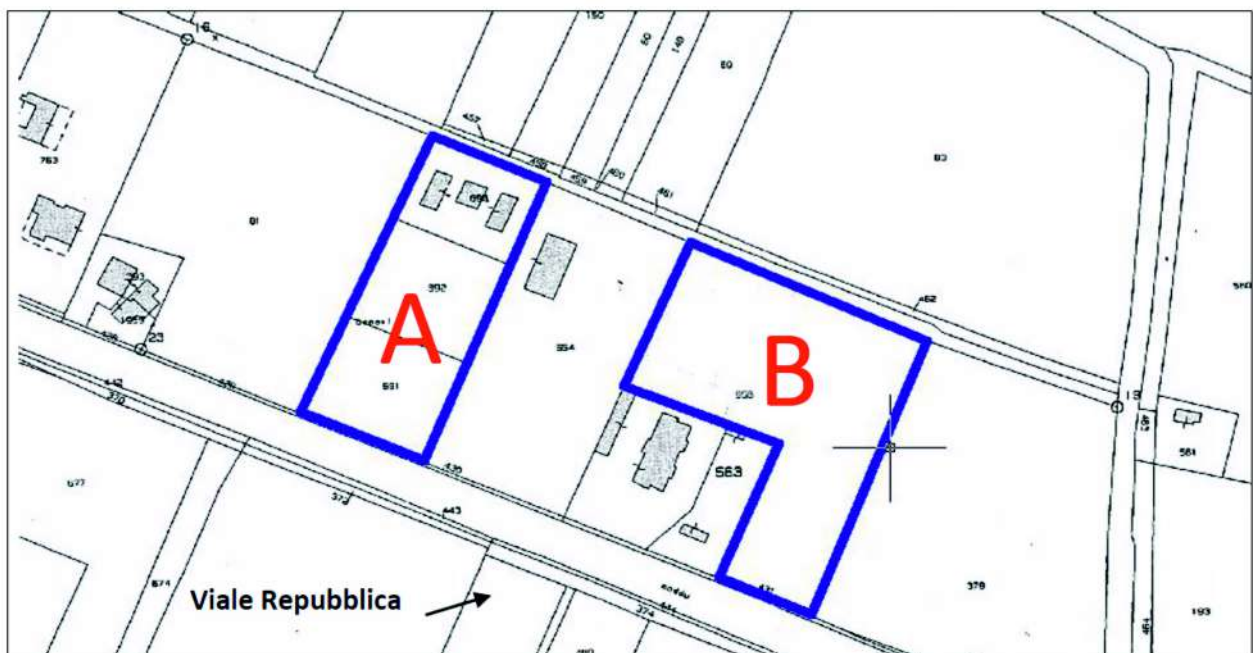
Oristano 10 .02.2026



della città, hanno originato lo sviluppo urbano di Oristano.



(Figura 2 – ubicazione dell'area – VISTA SATELLITARE COMPARTI DISTINTI)



(Figura 3 – ubicazione dell'area – VISTA CATASTALE COMPARTI DISTINTI)

## 1.2 Livelli di tutela operanti nell'area di intervento

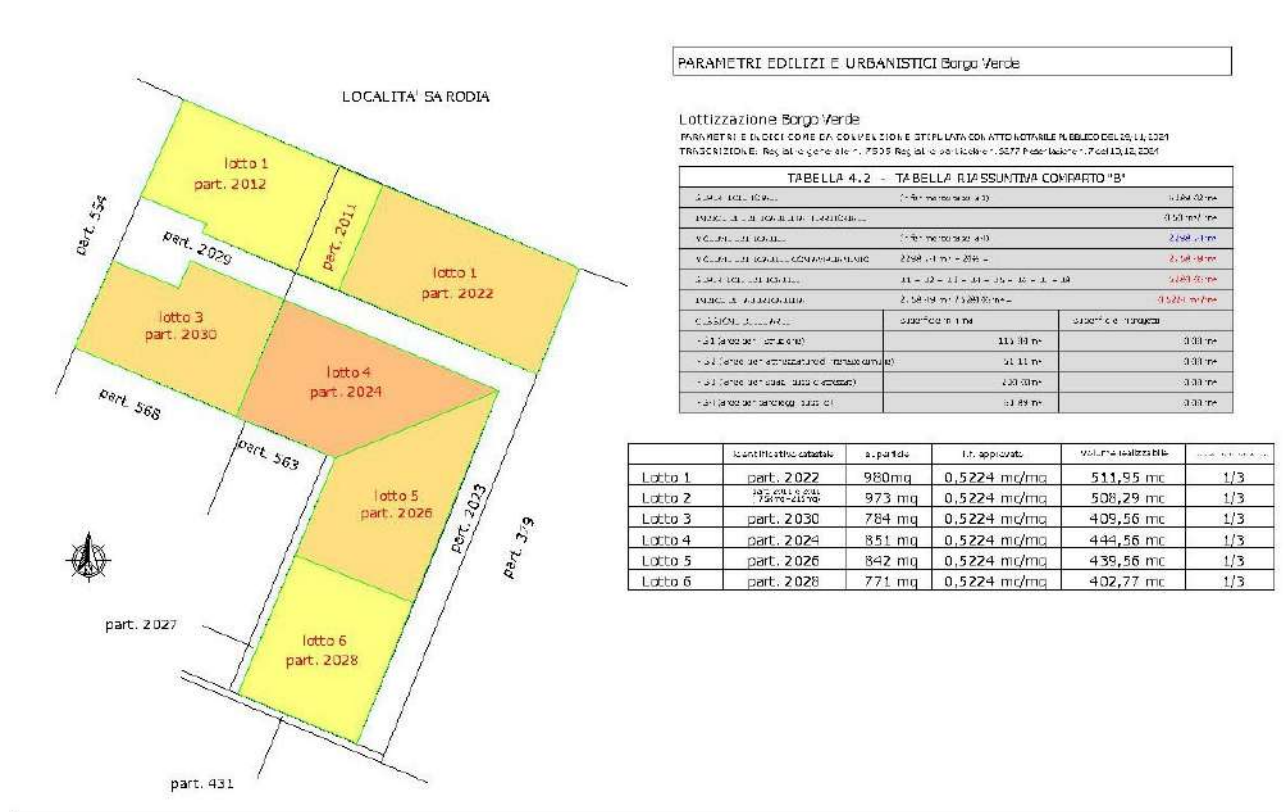
L'area non è sottoposta a specifiche tutele, se non quelle prescritte da due strumenti sovraordinati alla pianificazione attuativa, ovvero il Piano Paesaggistico Territoriale (PPR) e il Piano di Assetto Idrogeologico (PAI).

Per quanto concerne il PPR, l'area appartiene allo "Ambito Costiero n. 9 - Golfo di Oristano" (figura 2). All'interno di tale Ambito, l'area fa parte della perimetrazione del bene paesaggistico tutelato "fascia costiera". La fascia costiera è un bene paesaggistico d'insieme a valenza ambientale tutelato dal PPR. Essa costituisce una risorsa strategica fondamentale per lo sviluppo sostenibile del territorio regionale e necessita pertanto di pianificazione e gestione integrata. Nella fascia costiera

valgono le prescrizioni di cui all'articolo 15 delle Norme Tecniche di Attuazione del PPR e quelle dei singoli beni paesaggistici eventualmente ricadenti all'interno della sua perimetrazione (nel caso in esame non è presente alcun bene); con valore di prescrizione, sono vietate le nuove strade extraurbane di dimensioni superiori a due corsie, fatte salve quelle di preminente interesse statale e regionale.

Rispetto al PAI, l'area è classificata come "Hi 1", ossia a pericolosità idraulica moderata. In tali aree compete agli strumenti urbanistici, ai regolamenti edilizi ed ai piani di settore vigenti disciplinare l'uso del territorio e delle risorse naturali, ed in particolare le opere sul patrimonio edilizio esistente, i mutamenti di destinazione, le nuove costruzioni, la realizzazione di nuovi impianti, opere ed infrastrutture a rete e puntuali pubbliche o di interesse pubblico, i nuovi insediamenti produttivi commerciali e di servizi, le ristrutturazioni urbanistiche e tutti gli altri interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia. Pertanto le prescrizioni vigenti sono quelle contenute nel PUC e nel regolamento edilizio del Comune di Oristano.

Nel grafico: la nuova suddivisione dei terreni.



## 2.2 Previsione degli effetti delle trasformazioni

Le trasformazioni apportate dall'intervento sono da intendersi positive per la zona urbanistica interessata. Infatti, già nelle valutazioni a suo tempo effettuate dal Comune di Oristano per l'adeguamento del proprio PUC al PPR, sono stati tracciati i caratteri connotativi del territorio, della sua identità e delle peculiarità paesaggistiche, analizzando le interazioni tra gli aspetti storico-culturali dell'ambiente naturale e antropizzato e sono state definite le condizioni di assetto necessarie per realizzare un sistema di sviluppo sostenibile a livello locale.

In esito a tali valutazioni, l'area interessata dall'intervento è stata classificata come "sottozona C2ru – riqualificazione urbanistica di aree prive di pianificazione attuativa". Tali aree necessitano di Piani di riqualificazione urbanistica, di iniziativa privata o pubblica, per essere regolamentate e integrate nel tessuto urbano. Sono infatti quasi del tutto prive delle opere di urbanizzazione primaria (rete idrica, fognature, strade di quartiere ed illuminazione pubblica). L'intento della presente proposta di piano è quello di creare due comparti funzionalmente indipendenti, aventi caratteristiche tali da potersi raccordare, oltre che col contesto esistente, con eventuali piani di attuazione promossi in futuro dai proprietari dei lotti adiacenti.

Per quanto concerne l'impatto ambientale dell'intervento, esso sarà ulteriormente ridotto dal fatto che i comparti, indicati come comparti "A" e "B" nel precedente paragrafo, costituiranno un "ambito ad impatto zero", o ad impatto "quasi-zero". Con questa definizione si intende che nella realizzazione di questi comparti verranno utilizzati materiali e tecnologie che, allo stato attuale dell'arte e delle conoscenze, si può ritenere producano un impatto ambientale minimo.

La tipologia edilizia impiegata sarà quella delle case ecologiche in legno prefabbricate o materiali equipollenti. Ogni singolo edificio dovrà realizzare nell'arco dell'anno un bilancio energetico prossimo a zero, ossia il sistema edificio-impianto dovrà essere progettato in maniera tale che la somma algebrica dell'energia "consumata" (segno negativo) e di quella "generata" (segno positivo) dall'edificio nell'arco dell'anno sia circa uguale a zero. Ciò è ovviamente possibile soltanto prevedendo un involucro edilizio che presenti una trasmittanza termica assai bassa (al di sotto dei minimi previsti dalle norme) e grazie all'impiego adeguatamente combinato di impianti ad energia rinnovabile per la produzione di elettricità e di calore. In particolare si prevede l'impiego sinergico di fotovoltaico, solare termico e pompe di calore ad alta efficienza per soddisfare i requisiti sopra esposti.

### **2.3 Elementi di compensazione e di mitigazione necessari**

Stanti le precedenti considerazioni, non è prevista alcuna opera di mitigazione. L'intervento in progetto rappresenterà un'attuazione delle previsioni di sviluppo dell'assetto urbanistico indicate nel PUC. L'intervento nel suo insieme rappresenterà la prospettata evoluzione del contesto paesaggistico, con la dotazione dei servizi e degli elementi di arredo urbano necessari.

Le varie unità abitative saranno caratterizzate da uno stile architettonico unitario costituito da linee contemporanee, tetto piano, colori chiari. Grande importanza sarà data cura del verde nelle pertinenze private: saranno messe a dimora piante a medio e alto fusto. Qualificanti risulteranno la perfetta finitura delle strade con segnaletica, dei marciapiedi (privi di barriere architettoniche) e di tutto il tessuto urbano che si verrà a creare.

### **2.4 Conclusioni**

Per quanto esposto la realizzazione dell'intervento in progetto, avrà sicuramente benefiche ricadute anche relativamente al contesto esistente. Coerentemente con gli indirizzi richiamati dalla Scheda d'Ambito n.9 "Golfo di Oristano" del PPR, l'espansione urbana in progetto avverrà nel pieno rispetto delle esigenze legate al mantenimento della funzionalità ambientale ed alla restituzione di un livello alto di qualità del paesaggio urbano. Le dotazioni di servizi, il carattere di finitura degli immobili, della viabilità, dei marciapiedi, e specialmente l'indirizzo ad "impatto zero" saranno punti di forza caratterizzanti l'intervento in progetto.

SIMULAZIONI TRIDIMENSIONALI:

*1) STATO DI FATTO (INGRESSO LOTTIZZAZIONE)*



*1) SIMULAZIONE (INGRESSO LOTTIZZAZIONE E VILLETTE ADIACENTI ALLA STRADINA DI PENETRAZIONE)*



*2) STATO DI FATTO (STRADA DI PENETRAZIONE, PARTE TERMINALE ADIACENTE ALLE VILLETTE SITUATE SUL RETRO)*





2) *SIMULAZIONE (STRADA DI PENETRAZIONE, PARTE TERMINALE ADIACENTE ALLE VILLETTE SITUATE SUL RETRO)*



3) *STATO DI FATTO (STRADA RETRO)*

*4) SIMULAZIONE (STRADA RETRO)*



*2) STATO DI FATTO (STRADA DI PENETRAZIONE, PARTE TERMINALE ADIACENTE ALLE VILLETTE SITUATE SUL RETRO – VISTA 2)*

