

Progettista STS Studio Tecnico via Torbeno Falliti n. 14 - 09170 Oristano (OR) Tel. 340.9938608 sts.studio.or@gmail.com Arch. Aron Murgia via Cagliari n. 165 - 09170 Oristano (OR) Tel. 328.0552861 aronmurgia@hotmail.com		Timbro e Firma dei Progettisti	
Committente - Sig. Giorgio FIGUS - Sig. Antonio DESSI' - Sig. Ivan ARANGINO - Sig.ra Cristiana MELIS - Sig. Sandro MELIS		Firma Committenti	
Progetto PIANO DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA, DENOMINATO BORGO VERDE, "AMBITO AD IMPATTO ZERO", AREA ORISTANO NORD-OVEST - VIALE REPUBBLICA - ORISTANO			
Oggetto Tavola RELAZIONE PAESAGGISTICA			
Collaboratori - Geom. Davide Pulisci		Relazione 02	
Codice Documento - 003.lott.Sa.Rodia.2016	Scala di Progetto	Data emissione 28.06.2016	

1.0 Stato attuale del bene paesaggistico interessato

1.1 Descrizione del contesto paesaggistico e dell'area di intervento

L'area di intervento è situata all'interno di una parte di territorio che il Piano Urbanistico Comunale di Oristano classifica come "zona omogenea C".

Sono classificate “zone omogenee C” le parti di territorio destinate a nuovi insediamenti residenziali che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga determinati parametri volumetrici.

All'interno delle zone "C" sono individuabili diverse sottozone: l'area di intervento è ricompresa all'interno della sottozona "C2ru – aree di riqualificazione urbanistica prive di Piani attuativi".

La zona è caratterizzata da un edificato urbano diffuso, caratterizzato da discontinuità insediativa, prevalentemente di tipo residenziale monofamiliare, localizzato nell'ambito agricolo limitrofo alle espansioni recenti.

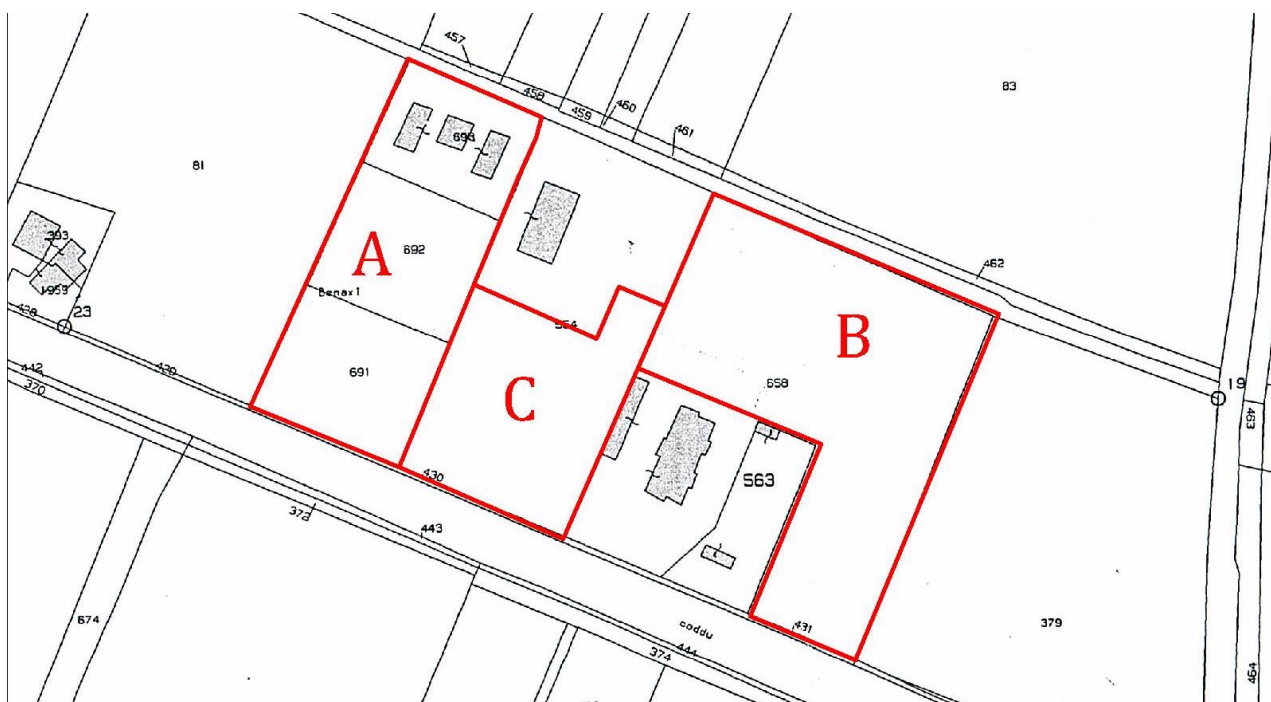
L'area di intervento si colloca sul lato nord della direttrice di espansione tracciata verso Ovest da Viale Repubblica (figura 1), lungo la quale sono sorte le prime costruzioni che, a partire degli anni cinquanta, partendo dal perimetro del centro di antica e prima formazione della città, hanno originato lo sviluppo urbano di Oristano.



(Figura 1 – ubicazione dell'area – VISTA SATELLITARE)



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

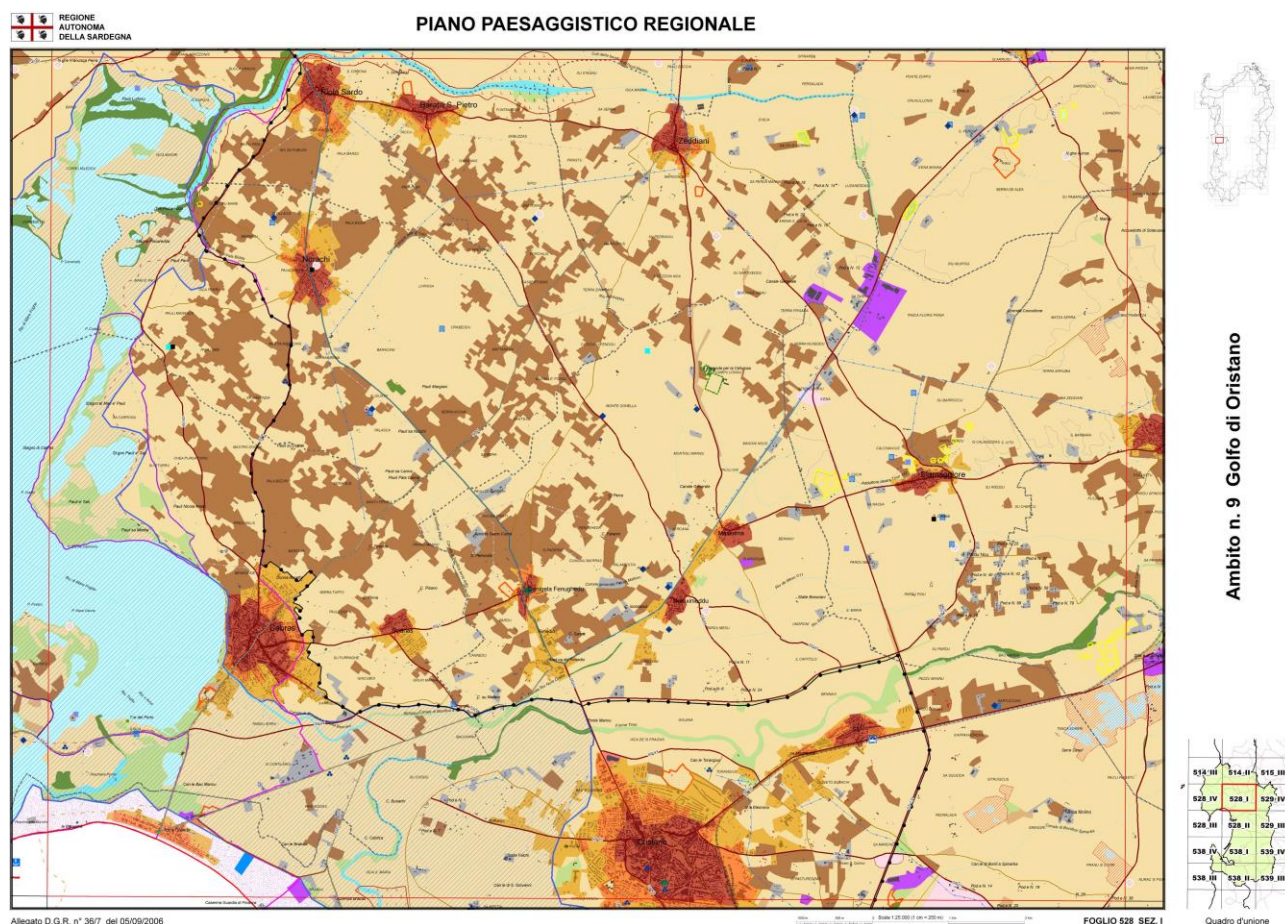


(Figura 3 – ubicazione dell'area – VISTA CATASTALE COMPARTI DISTINTI)

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.

1.3 Rappresentazione fotografica dello stato attuale



FOTOGRAFIA 1 – STATO ATTUALE



FOTOGRAFIA 2 – STATO ATTUALE



FOTOGRAFIA 3 – STATO ATTUALE



FOTOGRAFIA 4 – STATO ATTUALE

2.0 Impatti sul paesaggio delle trasformazioni proposte

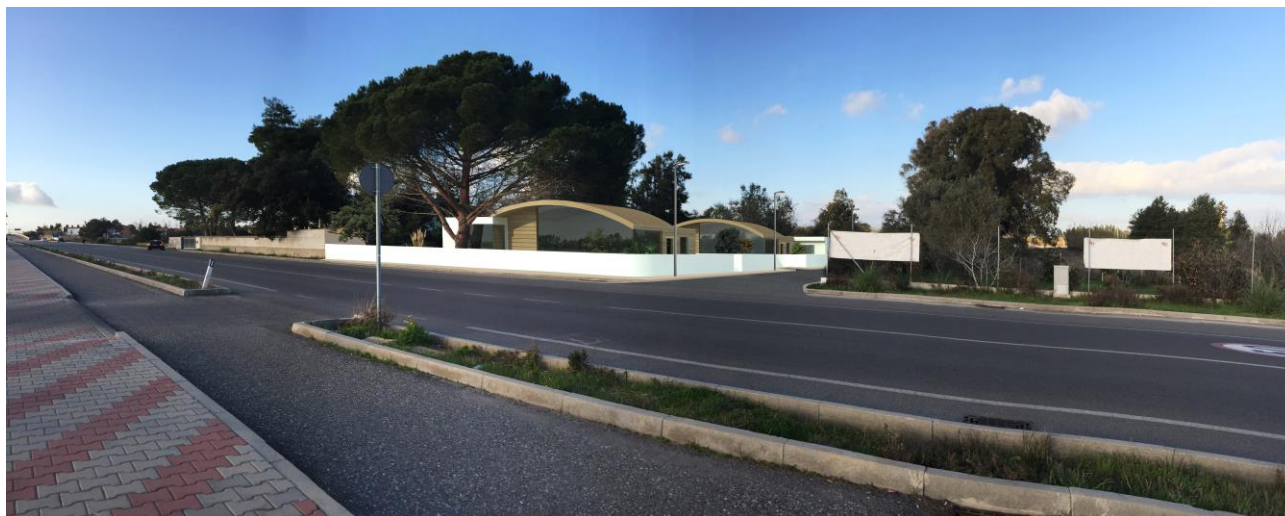
2.1 Foto simulazione dello stato dei luoghi post intervento



FOTOINSERIMENTO 1 – POST INTERVENTO



FOTOINSERIMENTO 2 – POST INTERVENTO



FOTOINSERIMENTO 3 – POST INTERVENTO



FOTOINSERIMENTO 4 – POST INTERVENTO

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 tre 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”, “B” e “C” 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.

Il trattamento delle acque reflue sarà effettuato attraverso un sistema di depurazione naturale, per mezzo di un impianto ad evapotraspirazione. Tale impianto, in condizioni ordinarie di funzionamento non produce scarico di reflui, pertanto non ci saranno scarichi recapitati in pubblica fognatura, fino a che non verrà realizzata la rete di fognatura pubblica, al momento non presente. In tal modo si eviterà l'impatto sul corpo idrico recettore e si ridurrà il carico sul depuratore.

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. Qualificanti risulteranno la perfetta finitura delle strade con segnaletica, 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.