COMUNE DI ORISTANO

Provincia di Oristano

Studio Tecnico Associato "EGERIA"
Via V. Alfieri 21, Oristano
Tel/Fax 078378797
E-mail : sa.egeria@tiscali.it
C.F./P.ta I.V.A. 01050050952

PIANO DI LOTTIZZAZIONE IN LOCALITA' SA RODIA

ZONA C2ru

PIERI LUCA
2024.01.09 10:07:19
CN=PIERI LUCA
C=IT
2.5.4.5=TINIT-PRILCU72R01D612W
2.5.4.42=LUCA

MIRIAM CARBONI
2024.01.09 10:30:52

ELABORATO

F

RELAZIONE PAESAGGISTICA

I COMMITTENTI:

Feijoa Srl

TekRef Srl

I PROGETTISTI:

- Dott. Ing. Andrea Lutzu
- Dott. Ing. Alberto Lutzu

LUTZU ALBERTO
11.01.2024 09:23:02 GMT+00:00
Firmato digitalmente da
ANDREA LUTZU
CN = ANDREA LUTZU
C = IT

COLLABORATORI:

- Dott. Ing. Mauro Atzeni
- Dott. Arch. Francesco Cuozzo

IL DIRIG. - RESP.

IL SINDACO

Oristano, lì

RELAZIONE PAESAGGISTICA

PREMESSA

L'intervento oggetto della presente relazione prevede la realizzazione di una lottizzazione in località "Sa Rodia – Sa Cungia de Ponti Mannu" nella periferia nord-ovest del Comune di Oristano, attualmente con accesso da strada sterrata comunale che dalla rotonda di viale Repubblica percorre l'argine del fiume Tirso.

La superficie territoriale dell'intervento è di 13.600 m^2. La zona urbanistica è classificata dal P.U.C. di Oristano come zona C2ru di riqualificazione urbanistica con indice territoriale di 0.5 m^3/abitante.

ANALISI DELLO STATO ATTUALE

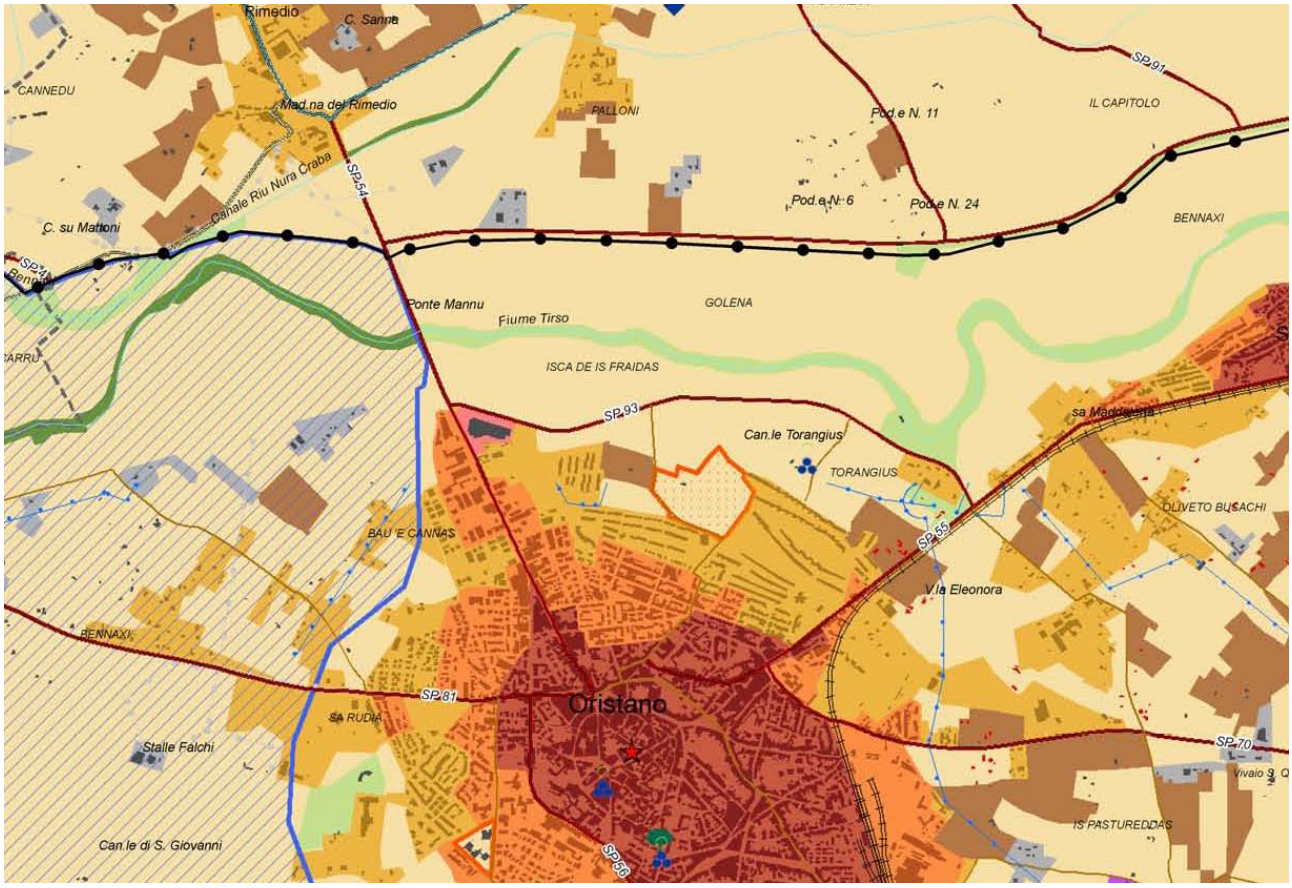
a.1 Descrizione dei caratteri paesaggistici dell'area d'intervento

La città di Oristano rientra territorialmente nell'Ambito n°9 del Piano Paesaggistico Regionale. L'ambito comprende l'intero Golfo di Oristano che si estende dal promontorio di Capo San Marco al Promontorio di Capo Frasca. Tra gli insediamenti sulla fascia costiera, Oristano è certamente tra i più importanti. L'assetto insediativo del P.P.R. suddivide l'abitato della città secondo tre tematismi principali: le espansioni recenti, le espansioni fino agli anni 50 e il centro di antica e prima formazione. Le aree limitrofe e adiacenti all'abitato sono definite dal P.P.R. come componenti di Paesaggio appartenenti alle aree con valenza ambientale, ovvero learee ad utilizzazione agro forestale, colture erbacee specializzate e aree incolte, nonché impianti boschivi artificiali.

L'ambito urbano è delimitato in prevalenza da aree dedicate alla coltivazione di erbacee specializzate e arboree.

I lotti di terreno oggetto della lottizzazione si trovano lungo la strada sterrata che percorre l'argine e si ricongiunge alla via Sebastiano Mele e alla S.P. 54 all'ingresso nord della città.

Si tratta di una fascia di territorio periferica, caratterizzata dalla presenza di case sparse in agro e forte incongruenza con il paesaggio rurale circostante.



Stralcio carta PPR Ambito 09 Golfo di Oristano

Ortofoto Oristano - zona nord ovest

a.2 Livelli di tutela operanti nel contesto paesaggistico

- Area costiera P.P.R. e tutele P.P.R. anche recepite dal P.U.C. di Oristano.

In tali aree sono gli strumenti urbanistici e i regolamenti edilizi a disciplinare l'uso del territorio, delle risorse naturali, delle nuove costruzioni e in genere gli interventi di trasformazione urbanistica ededilizia; pertanto, si applicheranno al caso specifico le prescrizioni del PUC di Oristano, essendo strumento urbanistico vigente.

Il fondo su cui andremo ad operare rientra nella zona C2ru di riqualificazione urbanistica indicata dal PUC di Oristano.

Sono aree antropizzate, ai limiti dell'edificato urbano e necessitano di piani di riqualificazione urbanistica di iniziativa privata e/o pubblica per essere regolamentati e inglobati nel tessuto urbano, secondo le linee guida di intervento approvate dal Consiglio Comunale.

a.3 Inquadramento climatico

I dati sono tratti in modo quasi integrale dal PUL di Oristano.

Le osservazioni si riferiscono ad un periodo compreso e tra il 1922 e i1 1992 e si fondanosulle stazioni di Cabras, Riola, Cantoniera Cadreas, Capo Frasca, Oristano, Santa Giusta eSanta Lucia. Di queste solo quelle di Capo Frasca (91 m slm), Santa Giusta (10 m slm) eSanta Lucia (8 m slm) registrano, oltre alla pluviometria, le temperature e la ventosità, quelledi Capo Frasca e di Santa Lucia rilevano l'umidità dell'aria, mentre quella di S. Lucial'eliofania.

Temperature (T)

- T media annua = 16,3°C; escursione termica compresa tra i 14,2°C; escursionetermica giornaliera compresa tra i 6,1°C ed i 12°C; mese più freddo gennaio con T.media di 9,6°C, TT più fredde a dicembre e febbraio; mesi più caldi luglio e agosto(valori medi di T max ca 30°C) con T max 37-38°C.

Soleggiamento

- 8-9 h in inverno, 14 -16 h in estate.

Pluviometria

- 629,2 mm/anno (si riducono nella zona strettamente costiera a poco più di 500 mm/a),95,6 mm/mese media nel mese più piovoso, dicembre; 2,3 mm/mese media mese piùsecco, luglio; 79,4 mm/giorno massimo pluviometrico in 24 ore registrato (1933); 61-70 gg giorni piovosi mediamente/anno.

Le precipitazioni sono concentrate nel periodo autunno-inverno con dicembre mese piùpio-

voso. Il periodo estivo è caratterizzato da accentuata aridità, con anni in cui il periodosecco dura anche per otto mesi. Nei mesi di gennaio- febbraio, si possono verificarefenomeni di tempo secco: secche di gennaio.

All'andamento tipico mediterraneo delle precipitazioni corrispondono due periodipiovosi, inverno e primavera, con pioggia concentrata nel periodo invernale ed estatirigorosamente asciutte con rari eventi temporaleschi. La primavera è generalmente scarsadi pioggia mentre l'autunno è più ricco dell'inverno. Le precipitazioni nevose sono rarissime.

Igrometria

Valori di umidità relativa alla stazione di Oristano sono dell'ordine del'84% in gennaio,82% in aprile, 77% in luglio e 80% in ottobre.

Parametri climatici	MESI - STAGIONI - ANNO																
	G	F	M	A	M	G	L	A	S	O	N	D	INV	PRI	EST	AUT	-
T max. media °C(C. Frasca)	13.4	13.7	14.8	17.0	20.8	24.6	28.0	28.4	25.9	22.2	17.5	14.4	13.8	17.5	27	21.9	20.1
T min. media °C (C. Frasca)	7.4	7.4	8.6	10.3	13.3	17.0	19.9	20.4	18.3	15.1	11.3	8.6	7.8	10.7	19.1	14.9	13.1
Piogge (mm)	82.5	66.1	51.8	47.7	28.4	11.7	4.4	6.4	41.9	62.7	103.7	71.4	220	127.9	22.5	208.3	578.7
GG pioggia (≥ 1 mm)	9	9	8	7	4	2	1	1	4	7	10	10	28	19	4	21	72
Umidità relativa (%)	85	86	85	82	80	77	76	78	77	79	81	82	84.3	82.3	77	79	80.7

Barometria (al livello del mare)

- 1015,2 mb pressione atmosferica media annua; 1015,7 mb massimo di nel mese diluglio; 1014,5 mb minimo di nei mesi di gennaio e aprile. La pressione atmosfericamedia annua assume valori di 1015,2 mb.

Aspetti anemologici:

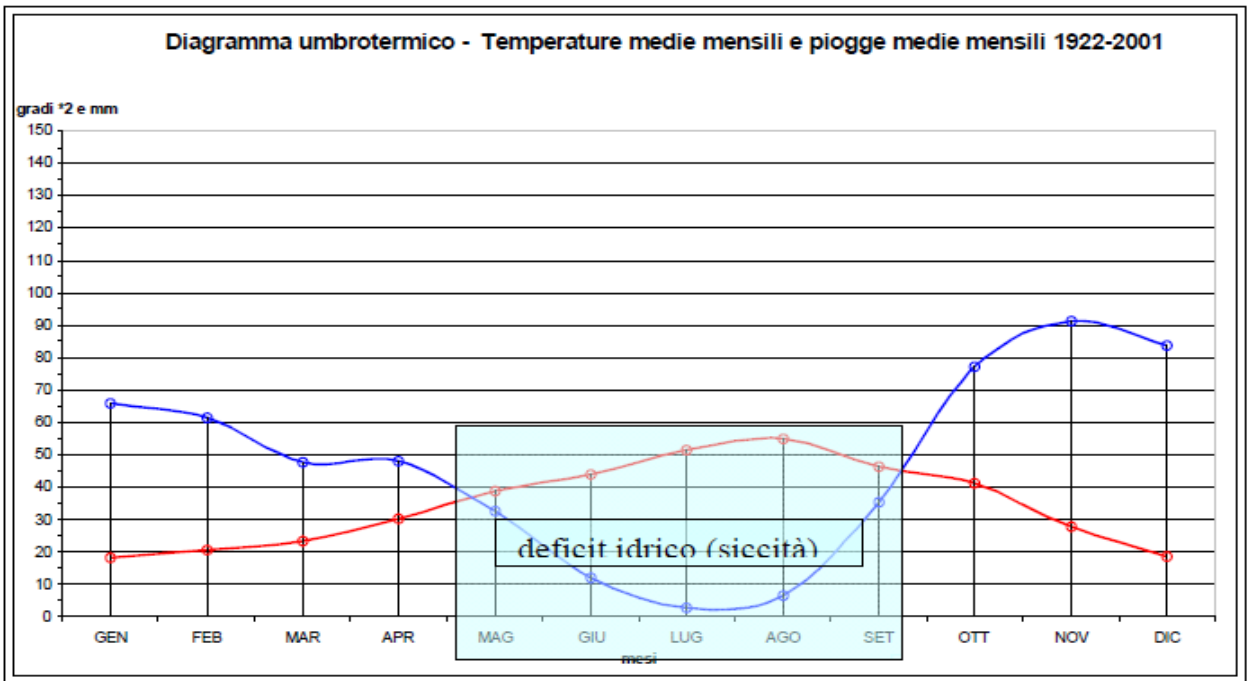
Il vento è un parametro che caratterizza le forme ed il funzionamento del Golfo diOristano di cui fa parte la Città. In uno scenario nel quale la costa occidentale sarda è interessata dai grandimovimenti di masse d'acqua del mediterraneo (i più cospicui che si registrino), l'area diOristano, nonostante l'azione mitigatrice del Golfo (ridosso), è caratterizzata daun'elevata ventosità i cui venti dominanti provengono dal IV quadrante (maestrale e diponente) e che possono raggiungere e superare la velocità di 25 m/s, e quelli provenientidal II e III quadrante (scirocco e libeccio).

Secondo la stazione Cirras (v. tab.), prevalgono i venti di NO, con il 22,7% sultotale delle osservazioni. Seguono il ponente (14,7%), il levante (11,6%) e la tramontana (11,5%) mentre gli altri hanno frequenze inferiori al 10%.

Dati anemometrici rif. stazione Cirras	N	NE	E	SE	S	SO	O	NO	CALMA
V<0.5 m/s									
V media	6.9	4.6	3.3	4.5	5.7	5.4	5.1	6.7	
V massima	37.7	29.7	23.7	21.1	20.6	19.9	24.3	27.6	
Frequenza %	*11.5*	*9.8*	*11.6*	*9.6*	*6.0*	*6.0*	*14.7*	*22.7*	*5,.9 =22 gg calma*

Diagramma climatico

Con il diagramma di BagnoulsGaussen - Walter e Lieth (1960), interpolando datitermici e pluviometrici, si ottiene una sintesi climatica (mesi/anno) che evidenzia periodia > o < grado di siccità (xerofilia). Il diagramma relaziona valori medi di Pioggia e Tannui (in mesi) delimitando un deficit idrico estivo, dalla terza decade di maggio asettembre con bilancio termico/idrico negativo descritto dall'area sottesa alle due curve,pioggia e temperature annuali.



a.4 inquadramento geologico e idrogeologico

Lo studio geologico eseguito per la redazione del piano di lottizzazione inquadra la zona come attraversata da corsi d'acqua il cui principale è il fiume tirso, generando depositi alluvionali rappresentati da sabbie e limi bruni con rare ghiaie fini e scarsa matrice. Risultano presenti anche barre costituite da ghiaie arrotondate del diametro di circa un centimetro ad elementi di rocce paleozoiche e vulcaniti cenozoiche. I limi argillosi sono diffusi in corrispondenza dei corsi d'acqua che si raccordano con le grandi aree palustri.

Per quanto riguarda l'idrografia superficiale, l'area è poco sviluppata per quanto riguarda i canali di irrigazione e di bonifica, ma risulta nelle immediate vicinanze del fiume Tirso, il maggiore dell'isola. Dall'analisi delle carte tecniche regionali e del P.U.C. di Oristano non risultano altri corsi d'acqua rilevanti o aree di ristagno.

La permeabilità è nel complesso medio-bassa.

Per maggiori informazioni si faccia riferimento alla relazione geologico-geotecnica per il piano di lottizzazione in località Sa Cungia de ponti Mannu, Oristano allegata al presente progetto di lottizzazione.

a.5 inquadramento ambientale

L'edificato in agro del Comune di Oristano ha una diffusione piuttosto capillare su tutto il territorio.

Le uniche eccezioni sono rappresentate da quelle aree dove il comune buonsenso scoraggiava le persone a edificare in prossimità delle aree della golena del Tirso e quella delle risaie, sia per inconsistenza del terreno che per l'insalubrità dei luoghi.

L'edificato è quindi caratterizzato da case sparse e insediamenti specializzati.

Le case sparse sono edificate in territorio agricolo o nelle zone C e G.

Forme di utilizzo attuali

1. usi prevalenti: insediamenti residenziali, servizi (contesto urbano), uso agricolo e zootecnico;
2. edificato: agglomerato urbano con funzioni residenziale, dotatodi urbanizzazioni e reti tecnologiche;
3. strutture, viabilità e/o reti tecnologiche: Tutte quelle connesse con il centro abitato.

Caratteristiche ambientali

Informazioni sulle caratteristiche ambientali del sito in oggetto possono essere desunte dal PUC di Oristano, in particolare attraverso la Tav. 09 detta "Carta della Copertura Vegetale".

In tale carta è possibile notare che i terreni oggetto della lottizzazione sono ubicati in un contesto determinato da seminativi a rotazione e relativamente vicini al corso fluviale del Tirso in cui sono presenti formazioni edafoigrofile ed idrofile.

Sempre dal PUC di Oristano, la Tav.19 A-B definisce la "Naturalità" dove il contesto è a cavallo fra la città, definita come territorio modellato artificialmente ed il territorio agricolo vero e proprio.

Nella carta delle tutele ambientali e degli ambiti di paesaggio (Tav. 22 e 27 del PUC di Ori-

stano), i terreni in oggetto risultano completamente estranei alla fascia di rispetto dei 300 metri dal fiume Tirso e lontane da zone percorse da incendi (secondo la Legge 353/2000).

Naturalità complessiva

I livelli di naturalità sono definiti dalle carte del PUC precedentemente esposte. L'area è caratterizzata da seminativi a rotazione e interposta fra l'ambito fluviale e quello urbano-industriale della periferia ovest di Oristano.

Cenni storici

La Città di Oristano ed il suo territorio ospitano una straordinaria molteplicità di manifestazioni architettoniche, storiche ed archeologiche oltre che culturali, sia dal punto di vista paesaggistico che identitario; pertanto, sarebbe impossibile scrivere qui con senso di completezza una storia della città o delle borgate circostanti.

Sia il nucleo di Oristano che Donigala, hanno le loro prime manifestazioni architettoniche a carattere urbanistico fra il 900 ed il 1000 dc, sebbene non possa essere trascurata la circostanza di una intensa frequentazione del territorio sin dal periodo protostorico.

È difatti, di questo periodo (circa il IV millennio a.C.), l'insediamento prenuragico di Bau Procos, poco distante dall'area descritta in questa relazione.

In tale insediamento sono documentati gli aspetti della cultura di Ozieri e di Monte Claro, nonché un insediamento romano di età imperiale.

Aristanis, sorta vicino all' l'antica città fenicia di Othoca (S.Giusta), divenne un centro di fondamentale importanza in seguito al trasferimento della sede vescovile ad opera dell'arcivescovo arborenseTheoto. Prima di questa data, è ragionevole supporre che vi fosse un borgo abitato da contadini ed allevatori cresciuto all'ombra della città di Tharros e di altri borghi limitrofi.

Il trasferimento della sede vescovile fu probabilmente dovuto alle numerose incursioni saracene che in quegli anni imperversavano lungo le coste occidentali della Sardegna.

La nuova città sorse protetta dagli stagni su cui sorgeva e dal corso del fiume più importante della regione: il Tirso.

In epoca medioevale, Oristano fu il capoluogo del Giudicato d' Arborea. Il periodo successivo all'anno 1000 è caratterizzato dalle guerre fra il giudicato di arborea e gli altri regni, Oristano venne distrutta dal giudice di Cagliari Guglielmo I Salusio IV e successivamente ricostruita apportando notevoli miglioramenti alle antiche fortificazioni.

Il Giudice Barisone edificò circa ventotto torri e innalzò le mura cittadine fino a dieci o dodici metri di altezza.

La reggia del giudicato di Arborea si trovava nell'attuale Piazza Mannu.

Nel 1324 il Giudicato di Arborea si alleò con i catalani e gli aragonesi per la conquista dei territori pisani, passando successivamente a contrastare gli stessi dalla conquista dell'isola per unificare il Regno di Sardegna. La lunga guerra che ne conseguì culminò nel tentativo di egemonia sull'intera isola operato dal giudice Mariano IV d'Arborea e dai suoi figli Ugone II ed Eleonora.

Il giudicato D'arborea fu il più longevo e cessò di esistere nell'anno 1420 quando l'ultimo sovrano Guglielmo III di Narbona cedette la città per denaro agli Aragonesi in seguito ad una sconfitta militare.

Sotto la Giudicessa Eleonora d'Arborea, la città di Oristano conobbe il suo momento di maggior splendore. Condottiera di gran carattere, contrastò con grande tenacia i tentativi di conquista degli spagnoli, ma la sua fama è legata maggiormente alla promulgazione della "carta de logu" il codice di leggi civile, penale e rurale comprendente 198 capitoli che poneva particolare attenzione alla famiglia, alla condizione della donna, al territorio, all'ambiente e all'istituzione dei principi giuridici moderni.

Tale codice di leggi rimase in auge fino all'emanazione del codice di Carlo Felice nell'anno 1817.

Durante il periodo giudicale, l'assetto urbanistico della città era tipicamente medioevale: case piccole disposte in maniera compatta all'interno delle mura di fortificazione, strade strette e tortuose con l'apertura di piccole e sporadiche piazze. Le case dei poveri erano costruite con il mattone tipico del luogo: il "ladiri".

Tale assetto urbanistico permase fino alla seconda metà del XIX° secolo quando vennero apportati dei cambiamenti quali la trasformazione delle strette viuzze del centro storico in altre più larghe quali corso Umberto, l'apertura di piazza Eleonora d'Arborea e le contrade attigue.

Vennero abbattute alcune delle numerose torri, come per esempio quella di Porta Mari detta di San Filippo e furono abbattuti alcuni larghi tratti di mura.

Successivamente il giudicato venne trasformato in marchesatoe Leonardo Alagon, ultimo marchese di Oristano, tentò di rivendicare i propri territori con una sommossa che terminò in seguito alla sconfitta del suo esercito nei pressi di Macomer. Il marchesato fu così definitivamente annesso all'Aragona.

Dal 1479, Oristano venne elevata al rango di Città Regia dando così inizio al periodo di incontrastato dominio spagnolo che portò l'isola verso il declino, fra un'epidemia di peste e una scorreria piratesca.

Verso la fine del 1600, Oristano divenne l'ultima fra le città regie della Sardegna, privata delle funzioni amministrative, conobbe un triste periodo di declino.

Il primo re di Sardegna di casa Savoia, Amedeo II, si prodigò per riportare l'ordine nell'isola che andava assumendo connotati inquietanti: nel XVIII secolo il malcontento della popolazione sarda sfociò in un movimento di rivolta che portò la classe povera a lottare per la conquista di condizioni di vita migliori.

Nel 1839, il Re Carlo Alberto decise di abolire il feudalesimo e unificò la Sardegna al Piemonte sotto un'unica legislazione. L'isola rinunciò alla propria autonomia a patto di accettare l'amministrazione dei Savoia.

Rappresentazione fotografica dello stato attuale

Di seguito sono rappresentate diverse foto del contesto paesaggistico nella situazione attuale

Foto 1

Foto 2

Foto 3

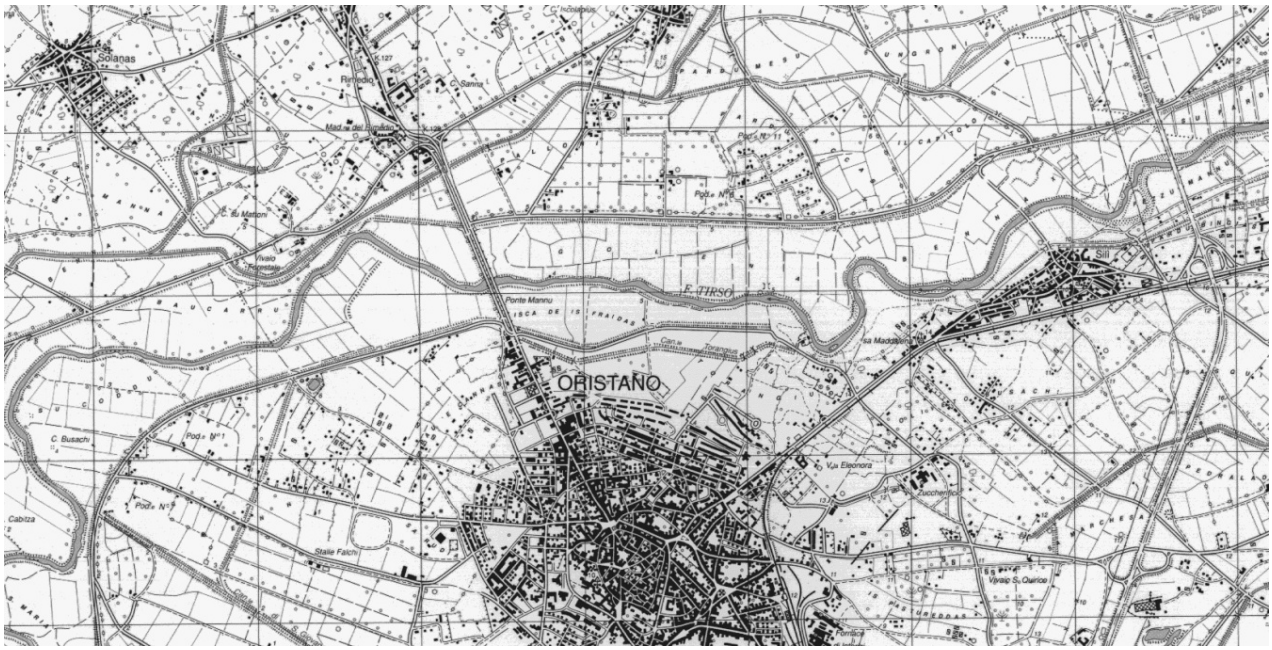
ELABORATI DI PROGETTO

b.1 Inquadramento generale

L'area in esame è situataa ovest di Oristano e topograficamente inquadrata nelle seguenti carte:

Carta Topografica d'Italia (I.G.M.I. – ediz. 1993) scala 1:25000, foglio n° 528 sezione:

I - ORISTANO NORD



b.2 Area di progetto.

I terreni interessati dal progetto di lottizzazione per iniziativa privata hanno complessivamente una superficie di 13.600 m^2. L'accesso avverrà dalla strada comunale che collega la SP di

circonvallazione nord-ovest (attualmente in fase di realizzazione) con l'ingresso ovest di Oristano (viale Repubblica).

L'area assume una rilevante importanza per la sua posizione geografica e per il futuro assetto della città di Oristano, dove sorgeranno (e attualmente stanno sorgendo) altre lottizzazioni che consentiranno al territorio di assumere sempre più una vocazione residenziale volta ad una più ampia riqualificazione urbanistica. Nelle immediate vicinanze è presente uno degli ingressi principali della città, che attraverso il ponte del Brabau collega la città con le aree marine e la frazione di Torregrande. Nell'area oggetto di intervento, sussiste attualmente un unico fabbricato edificato con regolare licenza edilizia e dotato di modesta volumetria rispetto alle opere proposte in progetto.

Catastalmente, i terreni sono distinti al Foglio 5, mappali 386,387,457 e 664.

b.3 Opere in lottizzazione e caratteri tipologici

Il piano di lottizzazione prevede la realizzazione su una superficie territoriale di 13.600 m^2 di una volumetria complessiva di 8.160 m^3 con un indice di insediamento pari a 150 m^3/abitante e risultano insediabili 54 abitanti nel complesso.

La dotazione minima per le aree standard da garantire nella lottizzazione, calcolata in base a quanto stabilito dall'art. 6 del Decreto dell'Assessore Regionale dell'Urbanistica n. 2266/U del 20.12.1983 è di 18 m^2/ab, è pari complessivamente a 972,00 m^2, che dovranno essere così differenziate:

- Aree S1 per l'istruzione: 4,5 m^2/ab pari a 243,00 m^2;
- Aree S2 per attrezzature di interesse comune: 2 m^2/ab pari a 108,00 m^2;
- Aree S3 per spazi pubblici attrezzati a parco, gioco e sport: 9 m^2/ab, pari a 486,00 m^2;
- Aree S4 per parcheggi pubblici: 2,50 m^2/abitante, pari a 135,00 m^2.

Di questa dotazione di standard saranno monetizzati, applicando l'art. 2 delle Linee Guida per la monetizzazione degli standard, m^2. 351,00 (vedi tabella allegata con conteggi di verifica alla tav. 7 Planivolumetrico).

Inoltre, complessivamente le superfici previste nel progetto per le strade saranno di m^2 1.394,77, quelle per marciapiedi di m^2 206,55, per parcheggi pubblici m^2 138,59 e per verde attrezzato m^2 693,13 per un totale $m^2$2.433,14.

Fuori dalla monetizzazione degli standard rimangono le superfici per parcheggi pubblici e per verde attrezzato.

Sono previsti anche degli interventi che riguarderanno strade private per m^2 324,37 e verde privato per m^2 439,70.

L'indice di fabbricabilità fondiaria massimo previsto per la zona è di 3 m^3/m^2, con un rapporto di copertura che non dovrà superare 1/3.

L'altezza massima prevista per i fabbricati è di 7,00 m.

Le distanze previste sono di 5 metri dal confine (in modo da garantire una distanza minima

di 10 metri tra pareti finestrate), e di 3 metri dal filo stradale.

Le tipologie edilizie prevedono case a patio di ampie dimensioni con giardino privato e piccole piscine. Gli elementi di finitura saranno tipici del luogo con murature intonacate al civile, coperture a terrazza, infissi in legno di colori medio-chiari. Particolare attenzione sarà posta alla cura del verde privato e del verde pubblico.

ELEMENTI PER LA VALUTAZIONE DELLA COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA

C.1 Simulazione stato modificato

Simulazione planivolumetrica n° 1

Simulazione planivolumetrica n° 2

Simulazione planivolumetrica n° 3

C.2 Previsione degli effetti sul paesaggio

Come si evince dalla descrizione del progetto, dalle tavole grafiche e dalle simulazioni effettuate tramite programmi di render e fotoritocco, si può affermare che l'intervento in oggetto non comporta particolari effetti sul paesaggio poiché si inserisce armoniosamente in un contesto a metà fra il rurale e la città. Le tipologie edilizie proposte non sono estranee al contesto periurbano e in particolar modo della zona di "Sa Rodia". I materiali utilizzati saranno consoni alla ruralità e tipici dell'architettura sarda.

C.3 Eventuali opere di mitigazione e/o misure di compensazione

Quale opera di mitigazione e/o compensazione, è previsto il posizionamento di barriere verdi (alberature e siepi) lungo i confini dei lotti, allo scopo di integrare al meglio le costruzioni in un contesto naturale a cavallo fra il rurale e la città. L'intervento non presenta impatti significativi verso l'ambiente o il paesaggio, dato il suo naturale inserimento in un contesto molto vicino alla zona pienamente urbanizzata.