

COMUNE DI ORISTANO

PROVINCIA DI ORISTANO

# PIANO DI LOTTIZZAZIONE

## "SULIS E PIU"

### ZONA C2ru - LOCALITA' S'ARRODIA

elaborato

**2.7**

## RELAZIONE PAESAGGISTICA

data 30/03/2019

Rev. 01

scala -

file:  
Elaborato 2.7.pdf

cod. committente

Commessa

verificato

approvato

O R I I

0 5 / 1 3

Vacca Giuseppe

Vacca Luciano

Vacca Marco

I Lottizzanti:

Sulis Giuseppe Paolo

Zanda Maria Pina

Carta Anna Maria Ignazia

Nigro Michele

Visti per approvazione:

Progettista incaricato: dr. ing. Gianni Porcu

**COMUNE DI ORISTANO**

**PROVINCIA DI ORISTANO**

**PIANO DI LOTTIZZAZIONE NELLA ZONA DI  
RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA C2ru**

**“SULIS E PIU”**

**LOC. SA RODIA**

**RELAZIONE PAESAGGISTICA**



*Rev. 01 del 30/03/2019*

## PREMESSA

### 1. RICHIEDENTI:

**Maria Pina Zanda, Anna Maria Ignazia Carta, Giuseppe Vacca, Marco Vacca, Luciano Vacca, Giuseppe Paolo Sulis, Michele Nigro**

persona fisica       società       impresa       ente

### 2. TIPOLOGIA DELL'OPERA E/O DELL'INTERVENTO:

**Piano di lottizzazione a scopo edificatorio residenziale.**

**Opere di tipo permanente.**

### 3. OPERA CORRELATA A:

edificio       area di pertinenza o intorno dell'edificio       lotto di terreno  
 strade, corsi d'acqua       territorio aperto

### 4. CARATTERE DELL'INTERVENTO:

temporaneo o stagionale       permanente       a) fisso  
 b) rimovibile

### 5.a DESTINAZIONE D'USO

del manufatto esistente o dell'area interessata (se edificio o area di pertinenza)

residenziale       ricettiva/turistica       industriale/artigianale       agricolo  
 commerciale/direzionale       altro

### 5.b USO ATTUALE DEL SUOLO (se lotto di terreno)

urbano       agricolo       boscato       naturale       non coltivato       altro:

### 6 CONTESTO PAESAGGISTICO DELL'INTERVENTO E/O DELL'OPERA:

centro storico       area urbana       area periurbana       territorio agricolo  
 insediamento sparso       insediamento agricolo       area naturale

## 7. MORFOLOGIA DEL CONTESTO PAESAGGISTICO:

- costa (bassa/alta)       ambito lacustre/vallivo       pianura  
 versante (collinare/montano)       altopiano/promontorio  
 piana valliva (montana/collinare)       terrazzamento       crinale

## 8. UBICAZIONE DELL'OPERA E/O DELL'INTERVENTO:

Si vedano Elaborati di progetto

## 9. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Sono state prodotte due simulazioni fotografiche, la prima aerea e la seconda sul viale Repubblica. Il raffronto tra il contesto paesaggistico attuale e quello post-intervento è allegato in calce alla presente relazione.

10a. ESTREMI DEL PROVVEDIMENTO MINISTERIALE O REGIONALE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO DEL VINCOLO PER IMMOBILI O AREE DICHIARATE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (art. 136 - 141 - 157 Dlgs 42/04):

cose immobili       ville, giardini, parchi       complessi di cose immobili       bellezze panoramiche

estremi del provvedimento di tutela e motivazioni in esso indicate:

**Piano Paesaggistico Regionale, 2006 – territorio costiero**

10b. PRESENZA DI AREE TUTELATE PER LEGGE (art. 142 del Dlgs 42/04):

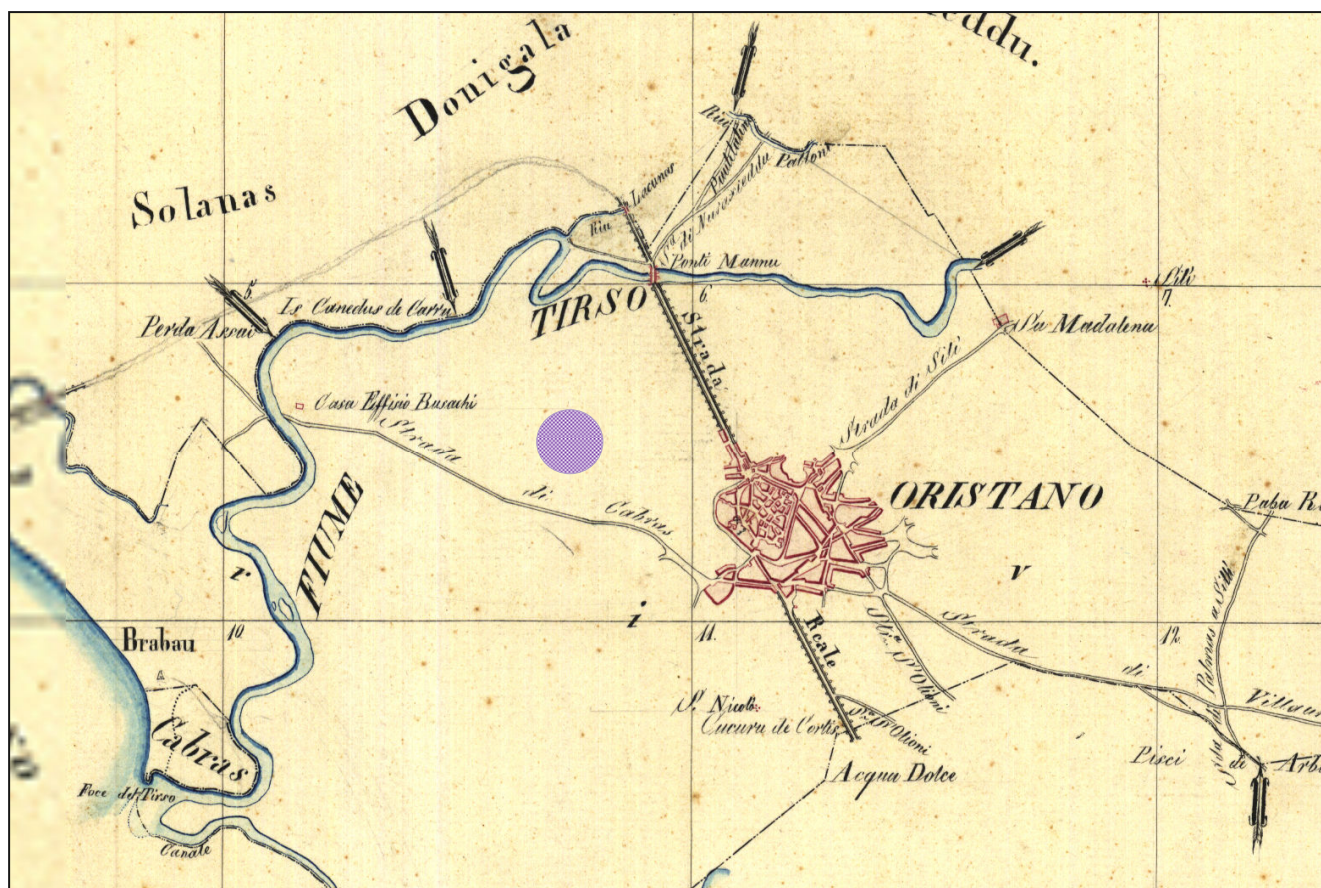
**territori costieri; zone umide (in prossimità).**

## **A. Premesse**

### ***A.1 Cenni storici***

Dagli ultimi studi sull'origine storica di Oristano, prende piede la prova che vuole gli abitanti di Tharros, costretti nel 1070 ad abbandonare la costa a causa delle incursioni saracene, fondatori della città di Oristano la quale sorge sul luogo dell'antica Othoca, sulla via che da Karales (Cagliari) conduceva a Turrus Libyssonis (Porto Torres). La storia di Oristano s'identifica con la storia del Giudicato d'Arborea di cui era, appunto, la città principale. Dopo le vittoriose spedizioni contro il saraceno Mugahid, le repubbliche marinare di Pisa e Genova erano penetrate lentamente nell'isola, incoraggiate dall'importanza strategica della Sardegna. Così, mentre Pisa allacciava rapporti politici ed economici con il Logudoro, la Gallura ed il Cagliaritano, Genova, si guadagnava l'amicizia del giudice Comita d'Arborea che con un atto del 1131 poneva la sua famiglia e Oristano sotto la protezione del comune ligure. Col passare degli anni i tempi della concordia intergiudicale erano finiti: le due repubbliche marinare miravano alla conquista militare della Sardegna. La loro sete di potere contagiò i giudici che cominciarono a farsi guerra tra loro, favorendo i piani continentali. Spinto da Genova, Comita, tentò di usurpare il regno di Torres dopo la morte di Costantino; ma l'erede al trono Gonario, con l'aiuto delle armi pisane, riprese, nel 1130, il giudicato. Più tardi, Barisone succedeva, come figlio di Comita, a Gonario, tentando di divenire re di Sardegna. Invase il giudicato di Cagliari, costringendo il giudice Pietro a rifugiarsi presso il fratello, giudice di Torres, ma l'anno dopo attaccato da nord e da sud e assediato nel castello di Cabras, riuscì a stento a salvarsi con una fuga. Pisa tentava ora di acquisire il completo controllo dell'isola, sostenendo, nel 1192, Guglielmo di Massa giudice di Cagliari, e Costantino di Torres, a muovere contro Pietro, figlio di Barisone giudice di Arborea. Pietro fu imprigionato e il giudicato d'Arborea fu spartito fra Guglielmo e Costantino i quali un anno dopo si dichiararono guerra, e poiché la vittoria del primo fu completa, il secondo dovette rinunciare alla sua parte nel giudicato d'Arborea. A questo punto la storia di Oristano si complica tantissimo, tanto che gli storici non riescono né a precisare i tempi né i luoghi di come accadessero i fatti. Buona parte del 1200 presenta una serie complicata di successioni al titolo di Giudice d'Arborea, tanto che il papa Bonifacio VIII, stanco delle contese a cui la Sardegna era oggetto, concesse nel 1297, il Regnum Sardiniae et Corsicae a Giacomo II. Con ciò il papa non rispettava i diritti del giudicato d'Arborea, che cercò di sopravvivere alleandosi con l'Aragona e stipulando con essa un accordo feudale. Così nel giugno del 1323, le milizie iberiche, invocate dal giudice oristanese Ugone II di Bas, sbarcarono a Palmas di Sulcis e iniziarono la conquista del regnum. Ugone II di Bas morì dieci anni dopo aver realizzato il suo sogno filo-aragonese; ma prima di trovare pace eterna fece in tempo a mettere in dubbio la politica ed i vantaggi del nuovo regime. Ebbe così inizio la ribellione

del giudicato d'Arborea. Il 15 giugno 1354 un il potente esercito aragonese partì alla volta di Alghero da poco ribellatasi. Ma la campagna non fu tanto facile come prevedeva, e, dopo la poco onorevole pace di Sanluri, se ne tornò in patria apportando nel suo Regnum Sardiniae et Corsicae, nel 1355, il Parlamento, primo elemento costitutivo dell'autonomia. Il grande Mariano, giudice d'Arborea, mentre stava per liberare la Sardegna, morì di peste nel 1376; il regno passò quindi ai suoi figli Ugone III (1376-1383) ed Eleonora (1383-1404), la quale continuò eroicamente l'operato del padre reprimendo i focolai di rivolta in tutta l'isola.



Real Corpo di Stato Maggiore Generale (Catasto De Candia) – 1840 ca. – Foglio d'Unione di Oristano

Solo la sua scomparsa nel 1404, allentò la morsa intorno agli aragonesi, i quali nel 1409, a Sanluri, sconfissero definitivamente i miliziani del giudicato arborense. Il giudicato d'Arborea venne concesso come feudo a Leonardo Cubello nel 1410, che diventò marchese di Oristano e conte del Goceano. Alla sua morte gli successe nel 1427 il figlio maggiore Antonio e il fratello di questi Salvatore, nel 1455. La morte di quest'ultimo nel 1470, aprì il problema alla successione; l'erede designato, Leonardo Alagon dovette lottare contro Nicolò Carroz aspirante al feudo. La guerra che ne seguì, rivide accomunati i sardi che, attratti dal magico nome d'Arborea, assunto da Alagon, speravano di liberarsi dal pesante feudalesimo iberico. Nel 1478 si concluse l'ultima guerra sarda. Nei campi di Macomer, il 19 maggio 1478, si venne all'ultimo duello tra Arborea e Aragona che sancì la fine delle rivolte e del giudicato d'Arborea. Nei secoli XVI e XVII, alla miseria causata dalla

rarietà dei commerci, dalla pessima amministrazione, dalla peste e dalla carestia si aggiunsero le rovinose incursioni dei barbari. In questi due secoli Oristano conobbe la fame e la morte. Quando nel 1720 la Sardegna passò in mano al Piemonte, i sardi speravano in un miglioramento immediato della loro condizione. In effetti il nuovo governo portò delle miglurie, ma i problemi della Sardegna erano tali e tanti che né la relativa buona volontà del governo sabauda né i tentativi degli isolani riuscivano a risolverli completamente. Si ebbero nuove sommosse, represses, che si unirono alla carestia, che caratterizzò il XVIII secolo. Nel 1807 Vittorio Emanuele I divise la Sardegna in quindici prefetture, designando Oristano a sede del prefetto, che perse, successivamente, nel 1821. L'Editto di Carlo Alberto del 27 giugno 1837, nello stabilire dei tribunali collegati (Cagliari, Nùoro, Isili, Lanusei, Tempio e Oristano) fece tornare Oristano capoluogo di Prefettura Giudiziaria. Con l'ordinamento amministrativo del nuovo Regno d'Italia, la città di Oristano fu prescelta a capoluogo del circondario, comprendente 105 comuni. Cessava di esserlo con le soppressioni delle sottoprefetture il 2 gennaio del 1927, quando rimase compresa nella provincia di Cagliari. Nel 1953 fu presentato un disegno di legge per istituire in Sardegna una quarta provincia con capoluogo Oristano. Tale disegno fu accolto nel luglio del 1974, quando Oristano divenne capoluogo dell'attuale Provincia di Oristano.

Dal punto di vista dell'accrescimento urbano e del rapporto tra la città ed il suo contesto agrario circostante, al fine di comprendere anche l'evoluzione che ha portato all'assetto urbanistico attuale, risulta interessante leggere la sequenza delle ortofoto dal 1943 a oggi.

I lotti oggetto dello studio di lottizzazione risultano inseriti in uno dei primi nuclei di edificazione in agro, che dall'inizio degli anni '70 hanno goduto dell'importante indice edilizio che all'epoca venne attribuito alle zone agricole.

Nella sequenza delle foto, nella quale il lotto risulta lievemente evidenziato con una mascheratura cromatica gialla in trasparenza, si è evidenziato con tratto continuo arancio il perimetro urbano di Oristano, e con linea arancio discontinua gli accrescimenti "sfrangiati" che, nella seconda metà del XX secolo, hanno trasformato l'agro fertile di "Sa Rodia – Bau 'e Cannas" in un abitato diffuso con caratteri a metà strada tra la periferia urbana e l'insediamento agricolo.

Proprio la necessità di riorganizzare, infrastrutturare e riqualificare questi ambiti di inurbamento spontaneo, hanno dettato l'individuazione di un'ampia zona di Riqualificazione Urbanistica (C2<sub>RU</sub>), nel Piano Urbanistico Comunale di Oristano.

Da questo punto di vista, il Piano di lottizzazione è in effetti un Piano di Riqualificazione Urbanistica, in quanto completa una situazione che, internamente ed esternamente, è già urbanisticamente ben strutturata.



↑ 1943 – Il lotto è al centro di un'ampia zona agricola

Anche nel 1954 la vocazione è esclusivamente agraria ↓

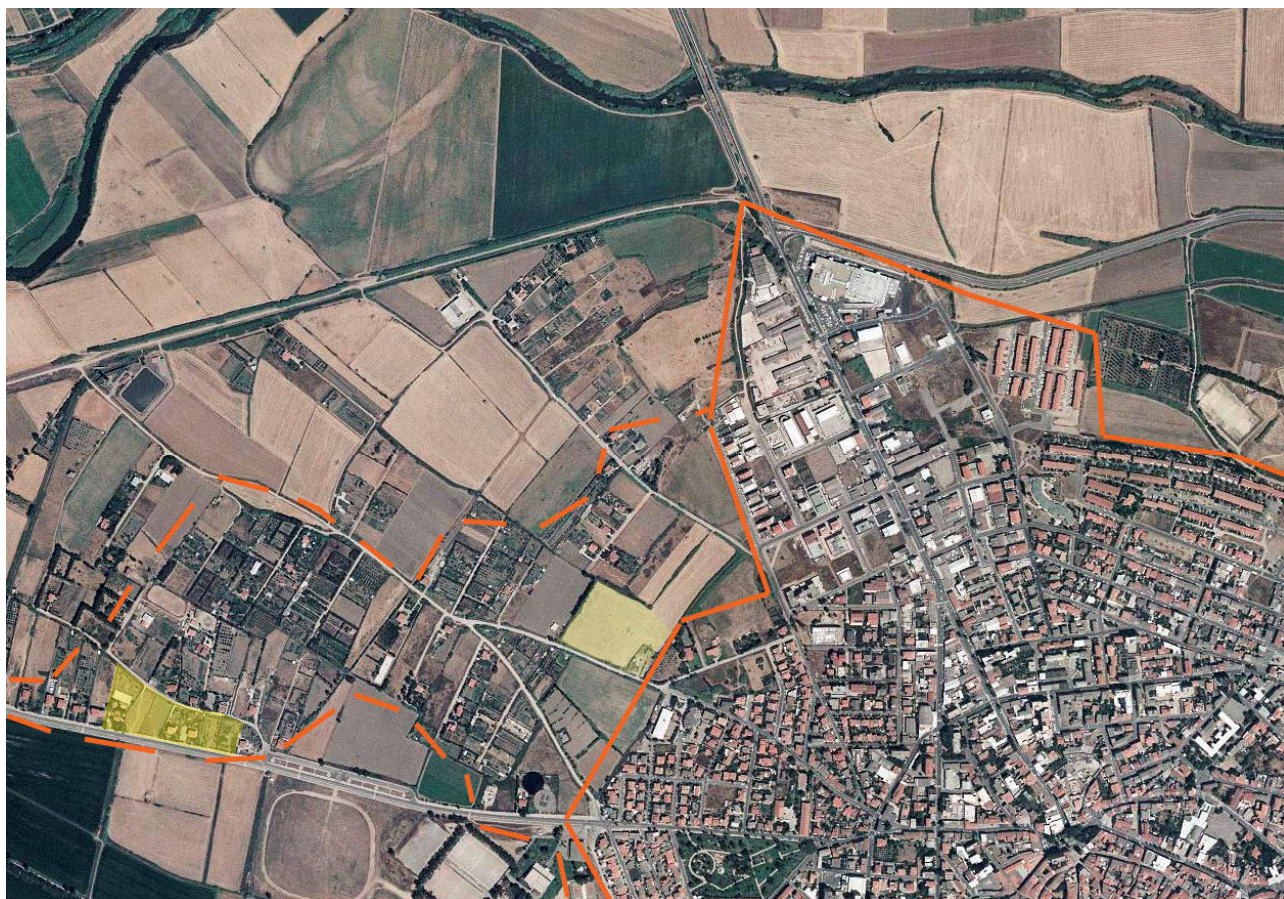






↑ 1977 – La città si accresce, appaiono edifici sparsi nell'agro, e quello in esame è il primo nucleo di edificazione

Nel 2000 il lotto è inserito in un'ampia zona di edificazione sparsa ↓





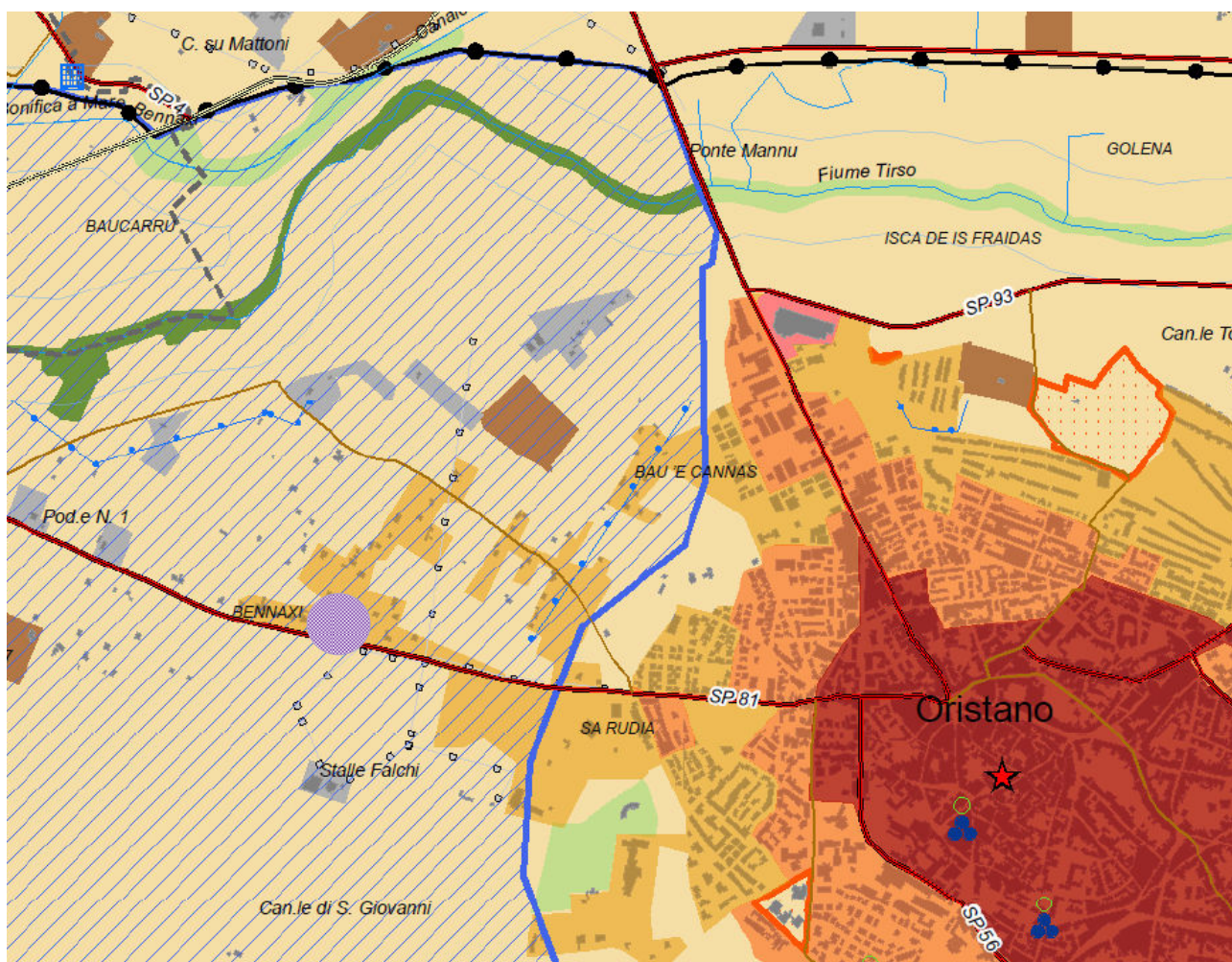
↑ 2006 – L'accrescimento è ormai compiuto e la zona si presenta come una area agricola a forte densità abitativa - 2008 ↓



## A.2 Quadro della pianificazione vigente

### *Pianificazione territoriale*

La zona C2<sub>RU</sub> del territorio comunale di Oristano ricade nel Piano Paesaggistico Regionale – Ambito costiero n° 9. In tale strumento di pianificazione il lotto ricade in ambito agricolo, ai marginii di un'area umida pertinente al tratto terminale del Tirso, dal Ponte Mannu alla Foce. Inoltre, la perimetrazione della Fascia Costiera che racchiude tutta la città di Oristano fa rientrare il bene nelle fattispecie degli artt. 19-20 delle Norme di attuazione del P.P.R., così come ulteriormente modificate e specificate dalle varie Circolari assessoriali e delibere di Giunta Regionale, ovvero bene paesaggistico ex art. 143 D.lgs 42/2004.

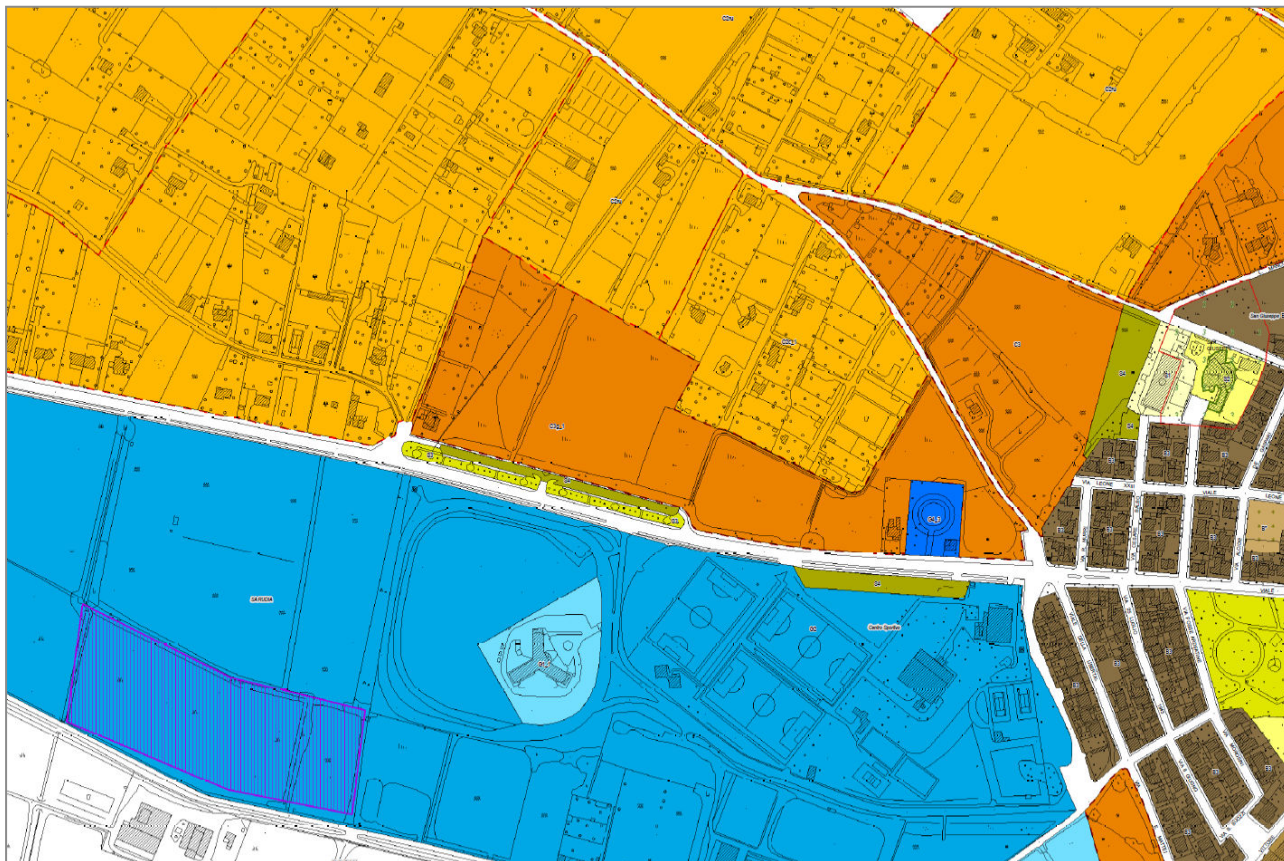


La ripartizione dell'abitato per fasce di accrescimento (rosso-arancio-giallo) ricalca quanto già osservato nelle ortofoto precedenti; il terreno si colloca ai margini occidentali dell'espansione recente

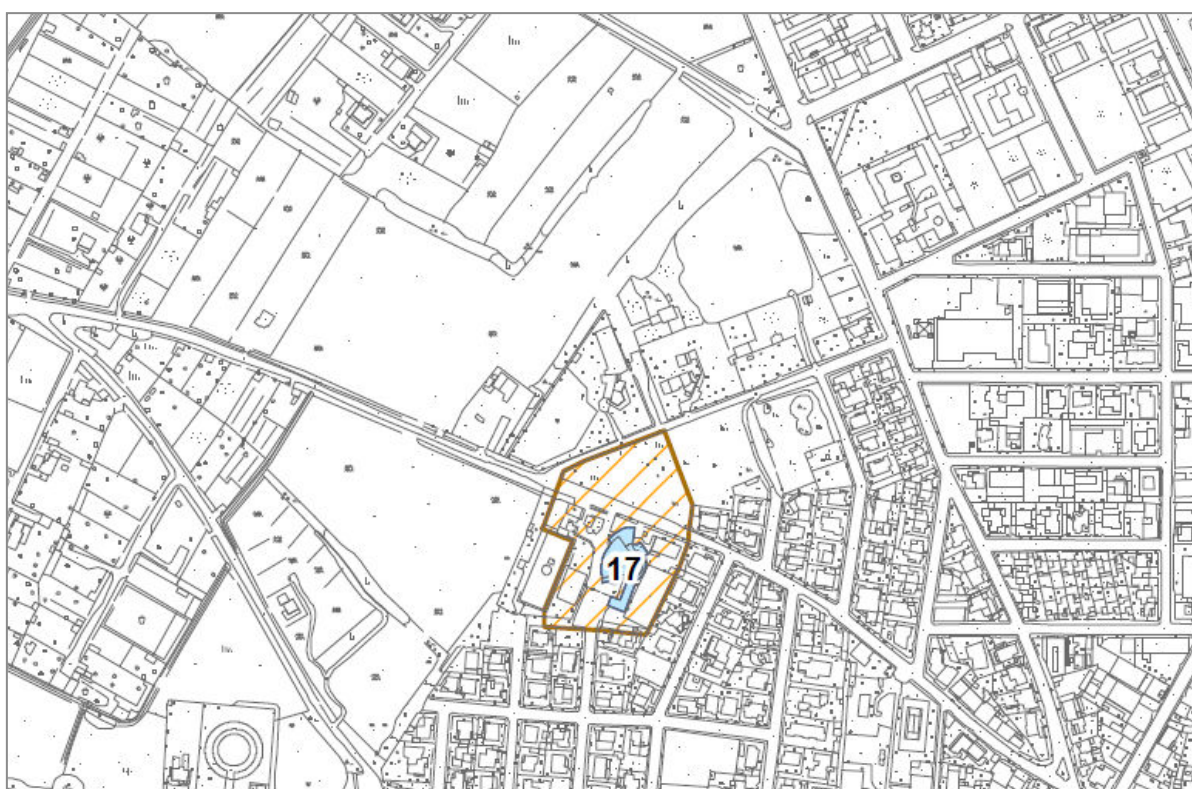
### *Pianificazione generale*

Le zone C2<sub>RU</sub> di Oristano sono definite nello strumento urbanistico generale vigente (PUC approvato in adeguamento al PPR) quali *quelle 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 per la Redazione dei Piani di Riqualificazione Urbanistica nelle aree C2ru e C2ru.f”, approvate dal Commissario Straordinario con Deliberazione n.031 del 13.10.2011.



Nella Carta di individuazione dei beni storico-culturali (Tav. 24A) viene introdotto il “Bene a Tutela Condizionata - N° 17, 6640, Chiesa di S. Giuseppe Lavoratore”



*Chiesa contemporanea con pianta a ventaglio inaugurata negli anni '50, arricchito all'interno da opere singole distribuite tra la grande aula singola e la piccola cappella laterale.*

Tuttavia, l'intera lottizzazione è esterna al perimetro di tutela condizionata. La distanza tra il bene tutelato ed il più vicino edificio della lottizzazione è di oltre 500 m, e non esiste un rapporto di prospicienza diretta.

#### *Pianificazione attuativa*

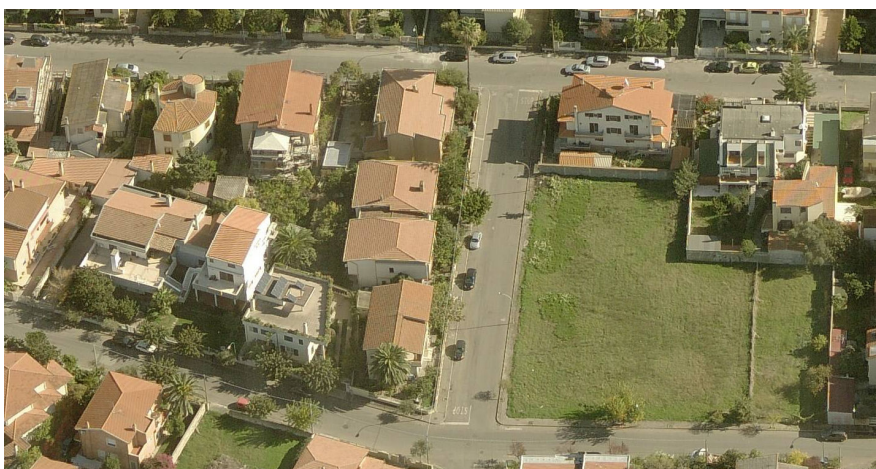
L'articolo 32 delle Norme di Attuazione del PUC e le Linee Guida di cui sopra disciplinano nel dettaglio le modalità cui devono attenersi i piani attuativi nelle zone C2<sub>RU</sub>.

### **A.3 Descrizione dell'edificato urbano attuale nel contesto di riferimento**

L'intervento si pone alle propaggini occidentali di una zona residenziale di Oristano, formatasi a partire dalla fine degli anni '60.

La tipologia prevalente è la villa unifamiliare di tipo isolato o binato, generalmente a due piani fuori terra, raramente tre, di altezza media di circa 7-8 metri, con utilizzo esclusivamente abitativo e generalmente di notevoli dimensioni.

La costruzione ancora recente della gran parte degli edifici non ha ancora generato un ricambio edilizio sulla tipologia primitiva, mentre il recente Piano Urbanistico Comunale, che ha riqualificato urbanisticamente la



destinazione di molte aree periferiche, quali quella in esame, ha innescato un fenomeno accrescitivo che, sebbene in proporzioni ancora embrionali, appare in procinto di diventare diffuso.

Il periodo costruttivo della zona (anni '70-'80-'90 del XX secolo) è stato caratterizzato da una libertà espressiva dei progettisti svincolata da canoni tradizionali. È difficile ricercare una cifra stilistica o tipologica cui riferirsi.



Anche l'edificazione spontanea in agro, sempre avvenuta nel medesimo periodo storico, ha attinto da repertori slegati dalla tradizione campidanese e più riferibili alle ambizioni di vita all'aria aperta i cui modelli più facilmente si ritrovano in pubblicistica periodica del settore (riviste di giardini, case in campagna, etc.) che non nel più ricco repertorio tradizionale della casa a corte.

Per questo motivo, per non contraddire la vocazione e la legittima domanda di una edilizia estensiva e prevalentemente unifamiliare, il progetto viene declinato in uniformità all'edificazione adiacente, con repertori stilistici moderni, linee semplici, grande attenzione al rapporto con la luce e con lo spazio verde circostante, materiali e tecniche costruttive aderenti al luogo, sostenibilità energetica.



#### ***A.4 Descrizione degli interventi***

Ciascun proprietario ha espresso, in considerazione della forte caratterizzazione dei lotti, la volontà di concorrere alla lottizzazione senza stravolgere la traccia degli attuali confini di proprietà. Pertanto, ciascun singolo lottizzante vede soddisfatta, all'interno della sua porzione originaria, l'esigenza di individuazione di lotti edificabili sufficientemente ampi e regolari, previa cessione della propria quota di competenza di standards.

In linea generale, quindi, ciascun proprietario vede crearsi nuovi lotti edificabili con fronte al viale Repubblica e altri con fronte alla retrostante strada vicinale.

A questa regola generale si riferisce anche il lotto del dr. G.P. Sulis, nel quale insiste una serie di edifici (mappale 492) secondo un disegno consolidato che non si intende modificare, mentre la restante porzione (mappale 491) viene suddivisa in tre lotti, tutti con accesso dalla strada vicinale retrostante. Ciò ha comportato per il disegno di questi lotti una conformazione anomala rispetto al disegno del resto dei lotti edificabili.

Fa invece eccezione il lotto di proprietà Nigro, che per espressa volontà del lottizzante viene mantenuto unitario, al netto delle cessioni lungo la strada retrostante.

In ogni caso si è applicato il principio di conservare anche per i nuovi lotti edificabili la tipologia della casa isolata nel lotto, che è quella più diffusa, se non praticamente l'unica, nella zona circostante.

Questo è stato reso possibile dal basso indice territoriale disponibile, e quindi da un uso non intensivo del territorio.

Per quanto riguarda l'edificazione nei singoli lotti, si è preferito assegnare volumetrie identiche ai lotti che originano dal medesimo proprietario, a prescindere dalle differenze di superficie fondiaria. Ciò ha generato un indice fondiario molto basso, sempre inferiore o uguale a 0,6.

Poiché è intenzione dei proprietari attuali di destinare ad uso proprio o dei familiari i futuri lotti edificabili, e dunque non dovendosi massimizzare in chiave speculativa l'edificabilità stessa, non si è ritenuto opportuno accedere alle premialità volumetriche consentite dalle Linee Guida per le zone C2RU.

#### **A.5 La determinazione delle aree di cessione.**

Le superfici attribuite alle cessioni per spazi ad uso pubblico (stante l'esiguità delle aree si è proposto di destinarle a parcheggi, e ad aree verdi e pedonali) sono state determinate nella misura minima delle linee Guida sulla base dell'indice abitativo (150 mc/abitante) e della dotazione minima (18 mq/ab.). Oltre a tali aree, dove necessario, si sono previste anche zone di raccordo stradale con l'attuale struttura viaria.

#### **A.6 EFFETTI CONSEGUENTI ALLA REALIZZAZIONE DELL'OPERA**

Gli effetti paesaggistici conseguenti alla realizzazione dell'opera sono contenuti, come può essere facilmente rilevato dalle simulazioni fotorealistiche in allegato.

Naturalmente si tratta di semplici simulazioni tipologiche, in quanto la progettazione architettonica di dettaglio degli edifici sarà oggetto di approfondimento al momento della richiesta di permesso di costruire.

La distanza tra la strada e l'insediamento, unitamente alle modeste dimensioni in altezza, rendono l'intervento molto poco invadente nella linea dell'orizzonte

L'impatto percettivo deve inoltre essere visto anche in chiave di una ricucitura di tutta la zona, contesto nel quale il presente intervento sarà ancor meglio inserito.

#### **A.7 MITIGAZIONE DELL'IMPATTO DELL'INTERVENTO**

Si rammentano i già citati accorgimenti mediante i quali gli interventi verranno inseriti nel contesto con appropriatezza:

- Altezze modeste. In particolare, si è previsto di adottare altezze modeste sul fronte meridionale, con un degradare di elevazione dalla strada al fondo lotto.

- Caratteri tipologici armonizzati al contesto.
- Distanza di rispetto relativamente alla direttrice stradale principale.
- Grande cura del verde, come filtro visivo, acustico, ambientale.
- Utilizzo di tecniche costruttive e materiali locali, con ricerca di soluzioni che privilegino il basso impatto trasportistico, i materiali provenienti dal riciclo, i materiali biocompatibili, la riduzione dei consumi energetici.
- Utilizzo di segni architettonici semplici, cromie delicate, tetti semplici, integrazione tra spazi interni ed esterni.

Il Progettista



**ALLEGATO: DOCUMENTARIO FOTOGRAFICO CON SIMULAZIONI**

## VISTA AEREA - ATTUALE

La prima immagine è relativa alla veduta a volo d'uccello.  
Il contesto paesaggistico odierno è di un'edificazione percentualmente intensa, pur di carattere estensivo.



## VISTA AEREA - RENDERING

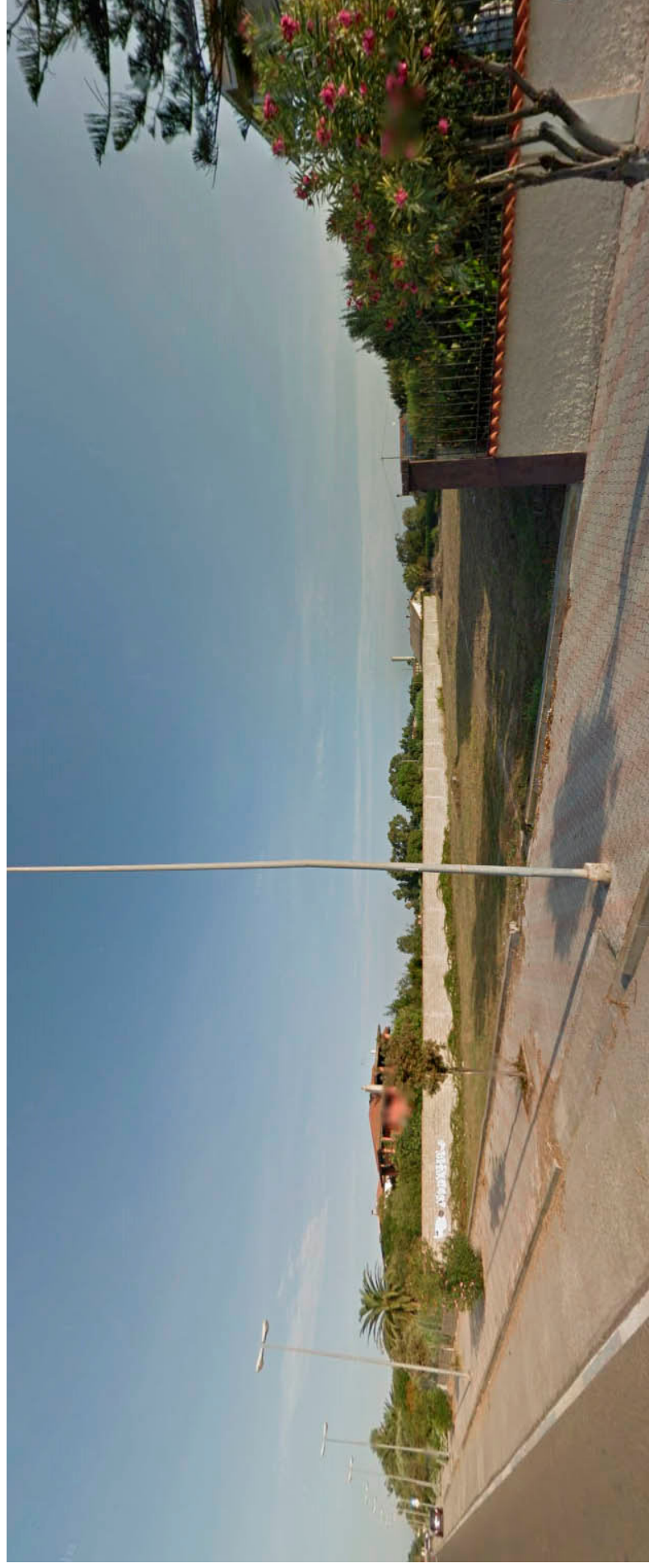
La lottizzazione prevede un completamento dell'edificazione, con criteri di armonizzazione tipologica al contesto.

La distanza dal nastro stradale, con conseguente fascia verde, e la modesta altezza delle abitazioni sul fronte principale aiuta a minimizzare la sottrazione percettiva del paesaggio.



## VIALE REPUBBLICA - ATTUALE

La prospettiva principale, e cioè quella che si gode percorrendo il prolungamento di Viale Repubblica in direzione Cabras-Torregrande, mostra i caratteri dell'edificato diffuso ed i vuoti che la lottizzazione intende colmare.



## VIALE REPUBBLICA - RENDERING

Da questa prospettiva si può percepire che la modesta altezza degli edifici, il verde lungo la strada e le recinzioni basse consentono un rapporto armonico con le linee semplici degli edifici. I tetti ad una sola linea di spiovente, con porzione più bassa verso la strada, limitano ulteriormente la sottrazione di paesaggio operata dall'intervento, e costituiscono una modalità di inserimento nel contesto semplice e priva di segni incongrui.

