



PROVINCIA DI ORISTANO



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA



COMUNE DI ORISTANO

Assessorato degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica
Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica
Territoriale e della Vigilanza Edilizia

Piano Paesaggistico Regionale

Art. 11 delle Norme Tecniche di Attuazione Procedura di Intesa

COMUNE DI ORISTANO

Delibere N. 118 e 117 del 05/09/2007

Gennaio 2008

Ufficio del Piano – Istruttoria tecnica – 17.01.2008



PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Comune di ORISTANO

Attivazione dell'intesa ai sensi dell'art. 11, N.T.A. del P.P.R.

"Le intese tra Regione, Province e Comuni sono orientate alla definizioni di azioni strategiche preordinate a disciplinare le trasformazioni ed il recupero urbanistico del territorio in attuazione delle previsioni del PPR ed orientano gli interventi ammissibili verso obiettivi di qualità paesaggistica basati sul riconoscimento delle valenze storico culturali, ambientali e percettive dei luoghi".

Elenco degli interventi per i quali è stata richiesta l'Intesa

Intervento 1: Progetto per l'accertamento di conformità e l'ampliamento dei locali ad uso agricolo siti in agro di Oristano, località Fenosu

Richiedente: Puddu Enerio

Intervento 2: Progetto per la costruzione di n. 2 impianti distributori carburanti liquidi lungo la strada statale 131 km 93,250, località "Sattu Accas"

Richiedente: Scanu Raimondo

Intervento 3: Realizzazione di un edificio di culto della Congregazione dei Testimoni di Geova, variante al Piano di Lottizzazione, in zona D2 "Consorzio Portixeddu"

Richiedente: Congregazione dei Testimoni di Geova

Intervento 4: Realizzazione di un complesso turistico alberghiero in località Donigala Fenughedu

Richiedente: Guido Bertolusso

Intervento 5: Programma integrato di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale in Oristano, borgata di Torregrande

Richiedente: SIPSA srl e Comune di Oristano

Intervento 6: Riqualificazione urbanistica dell'area storicamente occupata dallo stabilimento Sarda Bitumi di stoccaggio e lavorazione bitumi, nella borgata marina di Torregrande

Richiedente: SARBIT spa e Comune Oristano



— limite 2000 m dalla costa
- - - - - limite 300 m dalla costa

**PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE****Comune di ORISTANO****Attivazione dell'intesa ai sensi dell'art. 11, N.T.A. del P.P.R.**

"Le intese tra Regione, Province e Comuni sono orientate alla definizioni di azioni strategiche preordinate a disciplinare le trasformazioni ed il recupero urbanistico del territorio in attuazione delle previsioni del PPR ed orientano gli interventi ammissibili verso obiettivi di qualità paesaggistica basati sul riconoscimento delle valenze storico culturali, ambientali e percettive dei luoghi".

Valutazione dell'ammissibilità degli interventi

NR	SOGGETTO PROPONENTE	ELENCO INTERVENTI	ZONA URBANISTICA	VOLUMETRIA (mc)	VALUTAZIONE
1	Puddu Enerio	Progetto per l'accertamento di conformità e l'ampliamento dei locali ad uso agricolo siti in agro di Oristano, località Fenosu	E	576 mc in accertamento di conformità (opere connesse alla conduzione del fondo) 42 mc in ampliamento (casa colonica) 484 mc in ampliamento (opere connesse alla conduzione del fondo)	AMMISSIBILE
2	Scanu Raimondo	Progetto per la costruzione di n. 2 impianti distributori carburanti liquidi lungo la strada statale 131 km 93,250, località "Sattu Accas"	E		INTESA NON NECESSARIA
4	Guido Bertolusso	Realizzazione di un complesso turistico alberghiero in località Donigala Fenughedu	E	52118	
3	Congregazione dei Testimoni di Geova	Realizzazione di un edificio di culto della Congregazione dei Testimoni di Geova, variante al Piano di Lottizzazione, in zona D2 "Consorzio Portixeddu"	D	1127	NON AMMISSIBILE
5	SIPSA srl	Programma integrato di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale in Oristano, borgata di Torregrande	G	99903	
6	SARBIT spa e Comune di Oristano	Riqualificazione urbanistica dell'area storicamente occupata dallo stabilimento Sarda Bitumi di stoccaggio e lavorazione bitumi, nella borgata marina di Torregrande	G	20800	AMMISSIBILE



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

Assessorato degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica
Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia

PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Comune di ORISTANO

Attivazione dell'intesa ai sensi dell'art. 11, N.T.A. del P.P.R.

“Le intese tra Regione, Province e Comuni sono orientate alla definizioni di azioni strategiche preordinate a disciplinare le trasformazioni ed il recupero urbanistico del territorio in attuazione delle previsioni del PPR ed orientano gli interventi ammissibili verso obiettivi di qualità paesaggistica basati sul riconoscimento delle valenze storico culturali, ambientali e percettive dei luoghi”.

Intervento 1: Progetto per l'accertamento di conformità e l'ampliamento dei locali ad uso agricolo siti in agro di Oristano, località Fenosu

Richiedente: Puddu Enerio





PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Comune di ORISTANO

Attivazione dell'intesa ai sensi dell'art. 11, N.T.A. del P.P.R.

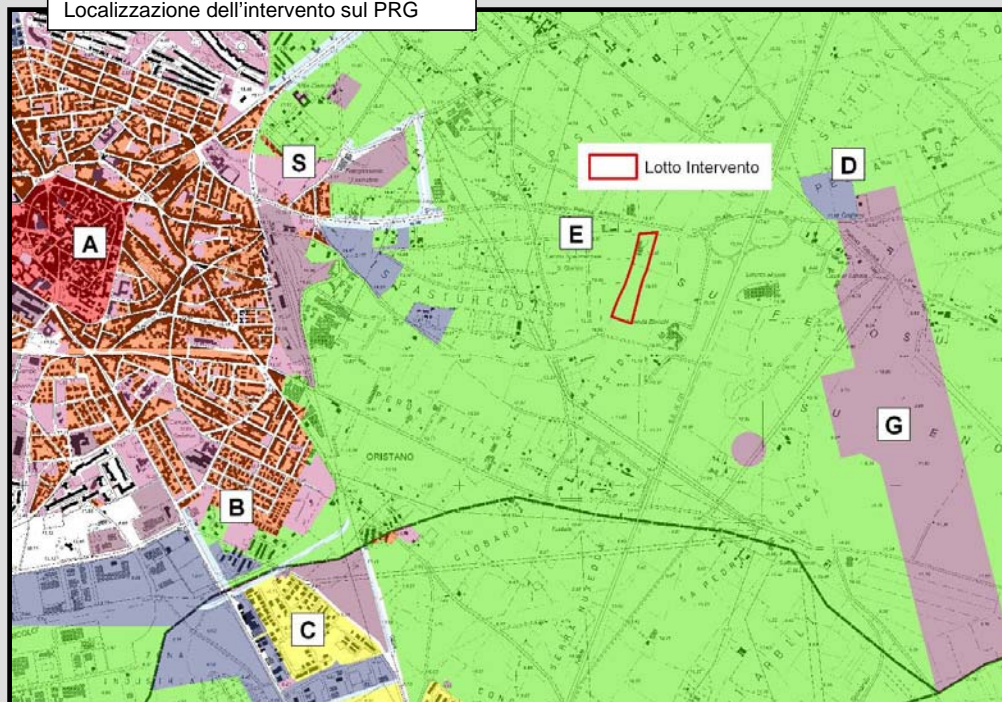
"Le intese tra Regione, Province e Comuni sono orientate alla definizioni di azioni strategiche preordinate a disciplinare le trasformazioni ed il recupero urbanistico del territorio in attuazione delle previsioni del PPR ed orientano gli interventi ammissibili verso obiettivi di qualità paesaggistica basati sul riconoscimento delle valenze storico culturali, ambientali e percettive dei luoghi".

INTERVENTO n. 1: SCHEDA "a"

PROGETTO: Progetto per l'accertamento di conformità e l'ampliamento dei locali ad uso agricolo siti in agro di Oristano, località Fenosu

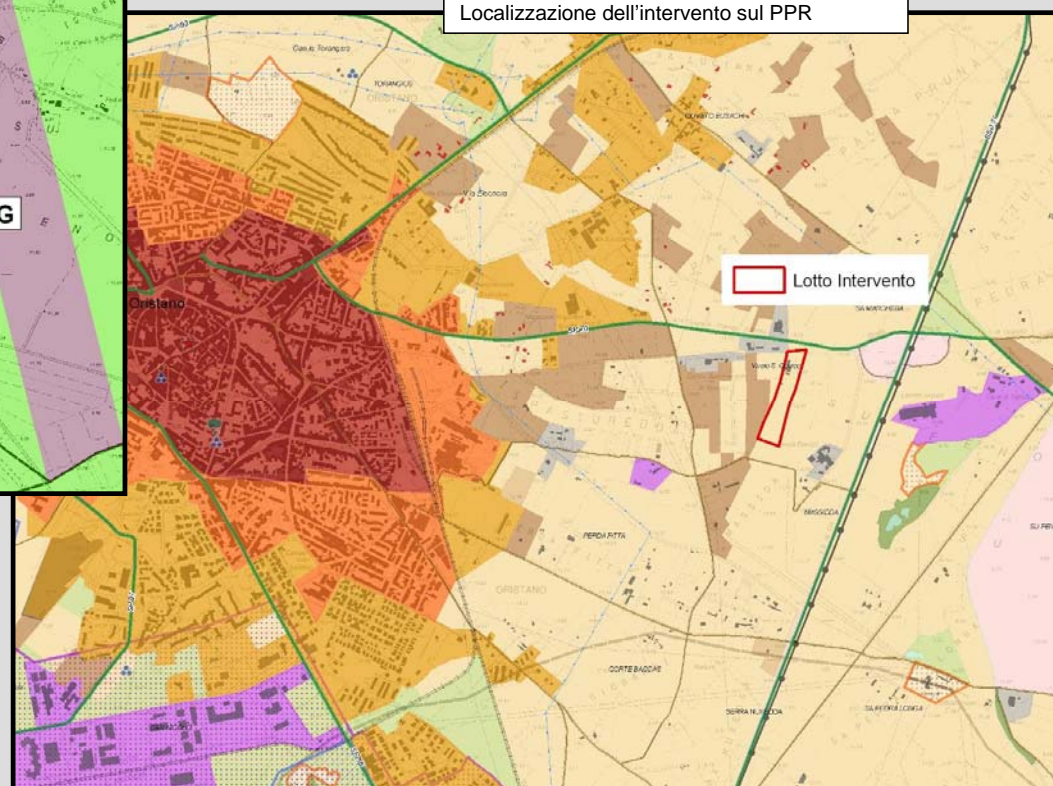
SOGGETTO PROPONENTE: Puddu Enerio

Localizzazione dell'intervento sul PRG



L'intervento ricade in zona omogenea "E" anche nel PUC approvato dal C.C. (adozione definitiva con delibera del C.C. n°152 del 21/12/2006)

Localizzazione dell'intervento sul PPR





PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Comune di ORISTANO

Attivazione dell'intesa ai sensi dell'art. 11, N.T.A. del P.P.R.

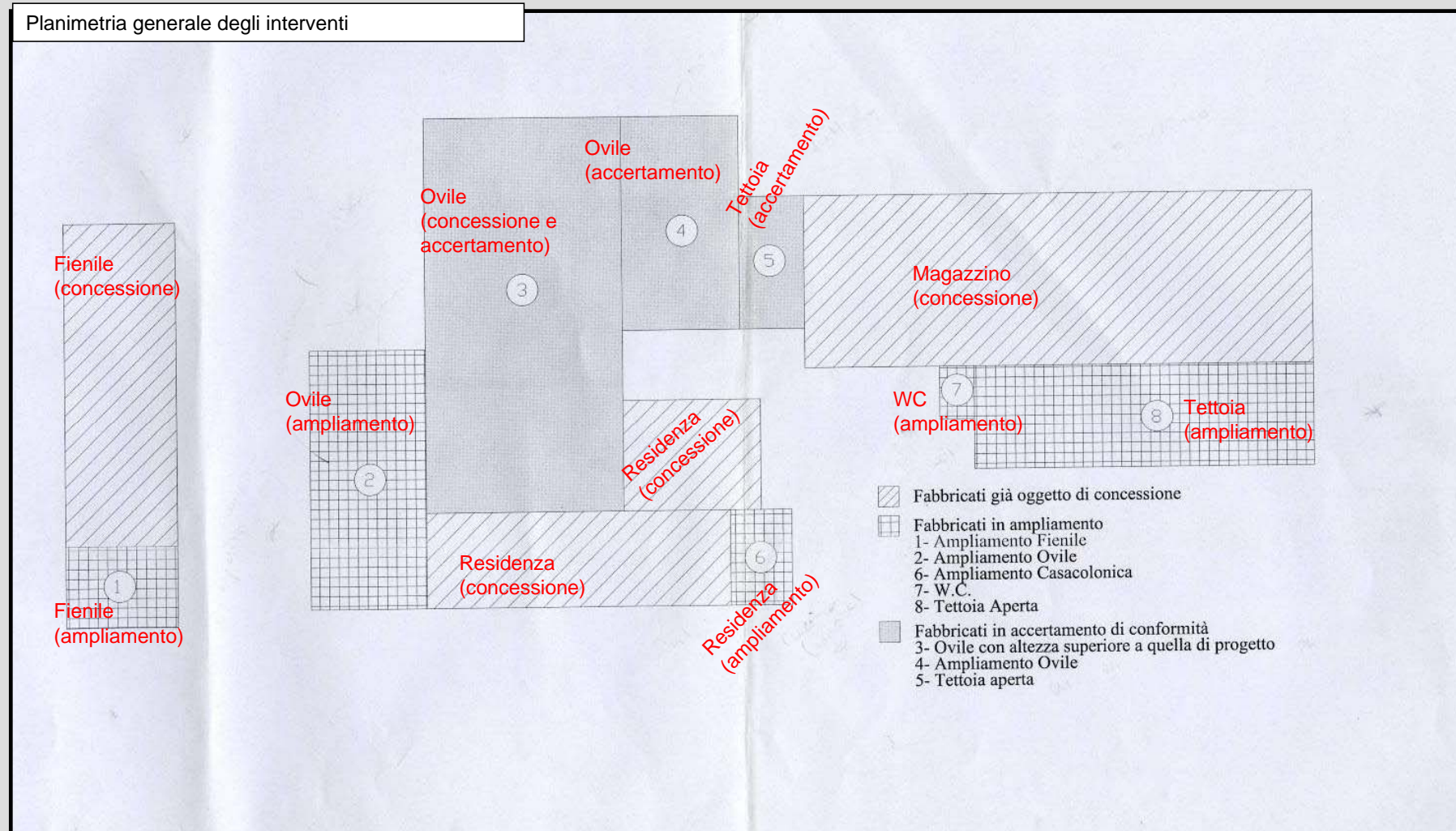
"Le intese tra Regione, Province e Comuni sono orientate alla definizioni di azioni strategiche preordinate a disciplinare le trasformazioni ed il recupero urbanistico del territorio in attuazione delle previsioni del PPR ed orientano gli interventi ammissibili verso obiettivi di qualità paesaggistica basati sul riconoscimento delle valenze storico culturali, ambientali e percettive dei luoghi".

INTERVENTO n. 1: SCHEDA "b"

PROGETTO: Progetto per l'accertamento di conformità e l'ampliamento dei locali ad uso agricolo siti in agro di Oristano, località Fenosu

SOGGETTO PROPONENTE: Puddu Enerio

Planimetria generale degli interventi





PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Comune di ORISTANO

Attivazione dell'intesa ai sensi dell'art. 11, N.T.A. del P.P.R.

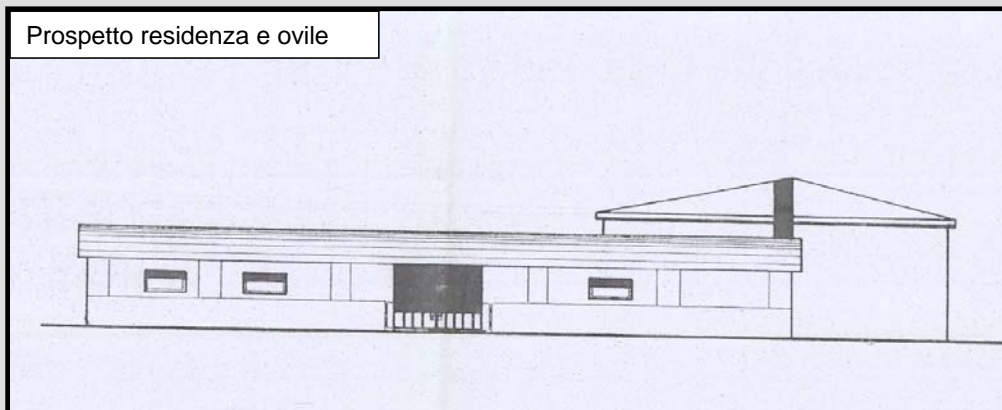
"Le intese tra Regione, Province e Comuni sono orientate alla definizioni di azioni strategiche preordinate a disciplinare le trasformazioni ed il recupero urbanistico del territorio in attuazione delle previsioni del PPR ed orientano gli interventi ammissibili verso obiettivi di qualità paesaggistica basati sul riconoscimento delle valenze storico culturali, ambientali e percettive dei luoghi".

INTERVENTO n. 1: SCHEDA "b"

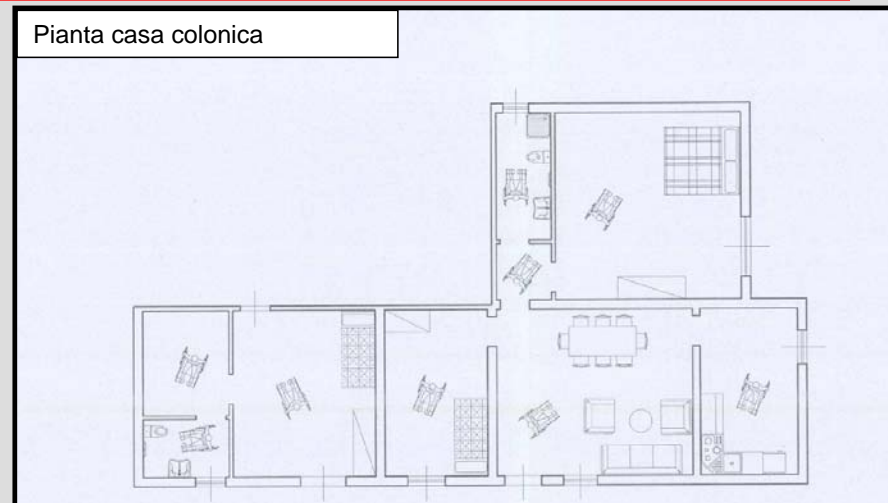
PROGETTO: Progetto per l'accertamento di conformità e l'ampliamento dei locali ad uso agricolo siti in agro di Oristano, località Fenosu

SOGGETTO PROPONENTE: Puddu Enerio

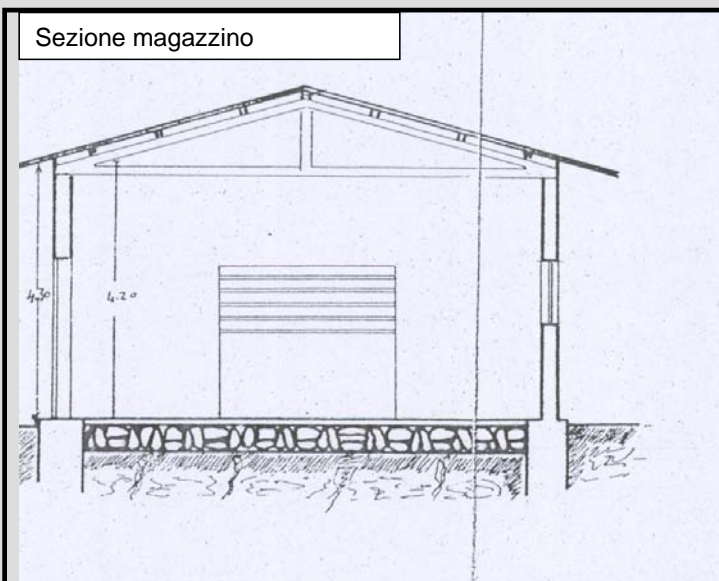
Prospetto residenza e ovile



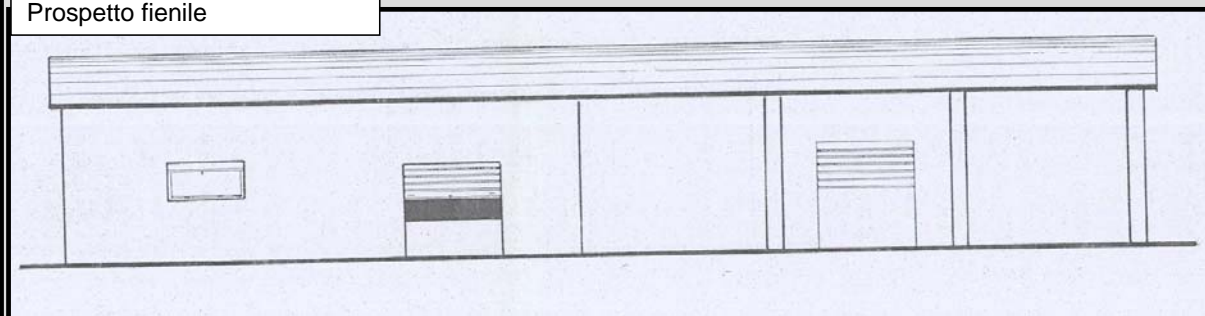
Pianta casa colonica



Sezione magazzino



Prospetto fienile



**PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE****Comune di ORISTANO****Attivazione dell'intesa ai sensi dell'art. 11, N.T.A. del P.P.R.**

"Le intese tra Regione, Province e Comuni sono orientate alla definizioni di azioni strategiche preordinate a disciplinare le trasformazioni ed il recupero urbanistico del territorio in attuazione delle previsioni del PPR ed orientano gli interventi ammissibili verso obiettivi di qualità paesaggistica basati sul riconoscimento delle valenze storico culturali, ambientali e percettive dei luoghi".

INTERVENTO n. 1: SCHEDA "C"

PROGETTO: Progetto per l'accertamento di conformità e l'ampliamento dei locali ad uso agricolo siti in agro di Oristano, località Fenosu

SOGGETTO PROPONENTE: Puddu Enerio

DATI RIEPILOGATIVI DEL PROGETTO

Tipologia	Superficie fondiaria (mq)	Indice fondiario (PUC e PRG) (mc/mq)	Volume massimo realizzabile (PUC e PRG) (mc)	Volume concessionato (mc)	Volume in accertamento di conformità (mc)	Volume in ampliamento (mc)	Volume totale (mc)
Opere connesse alla conduzione del fondo	32455	0,2	6491	1583,10	576,64	484,12	2643,86
Residenza		0,03	973,65	231,56	0	41,32	272,88

**PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE****Comune di ORISTANO****Attivazione dell'intesa ai sensi dell'art. 11, N.T.A. del P.P.R.**

"Le intese tra Regione, Province e Comuni sono orientate alla definizioni di azioni strategiche preordinate a disciplinare le trasformazioni ed il recupero urbanistico del territorio in attuazione delle previsioni del PPR ed orientano gli interventi ammissibili verso obiettivi di qualità paesaggistica basati sul riconoscimento delle valenze storico culturali, ambientali e percettive dei luoghi".

INTERVENTO n. 1: SCHEDA "d"**PROGETTO:** Progetto per l'accertamento di conformità e l'ampliamento dei locali ad uso agricolo siti in agro di Oristano, località Fenosu**SOGGETTO PROPONENTE:** Puddu Enerio**INQUADRAMENTO E DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO****LOCALIZZAZIONE:** Oltre i 2000 m – Dentro Fascia Costiera**STRUMENTO URBANISTICO:** PRG vigente e PUC approvato (adozione definitiva con delibera del CC n°152 del 21/12/2006)**ZONA URBANISTICA :** E (sia nel PUC che nel PRG)

Il proponente è imprenditore agricolo. L'area oggetto di intervento ricade in zona agricola e ha superficie di 32.455 mq (3,2 ha) .

Per quanto riguarda le opere connesse alla conduzione del fondo sono stati concessionati e realizzati: l'ovile (321,71 mc), il fienile (347,60 mc) e un magazzino (913,75 mc) per complessivi 1583,10 mc.

In seguito sono stati eseguiti alcuni lavori per i quali si richiede in questa sede l'accertamento di conformità (art. 36 del D.P.R. 380/01) e che riguardano: la realizzazione dell'ovile con altezza superiore a quella oggetto di concessione in seguito a demolizione e ricostruzione della copertura (per eventi atmosferici), la costruzione di un locale per ricovero macchine agricole e di una tettoia aperta. L'accertamento richiesto riguarda in totale 576,64 mc in ampliamento rispetto alla concessione.

L'intervento proposto, relativamente alle opere connesse alla conduzione del fondo, riguarda inoltre: la realizzazione di un deposito mangimi adiacente al fienile, la realizzazione di un w.c. e di un magazzino adiacenti all'ovile, la realizzazione di una tettoia aperta e di un w.c. adiacenti al locale magazzino, per complessivi 484,12 mc.

Per quanto riguarda la residenza, rispetto all'attuale struttura realizzata secondo la concessione per complessivi 231,56 mc, vengono proposti i seguenti interventi:

- Realizzazione di una cucina di mc 42,31
- Modifica della disposizione interna della residenza, in modo da ottenere un locale abitativo aggiuntivo a disimpegno della sala latte, nonché la creazione dei servizi igienici necessari per il rispetto della normativa vigente (D.M. n. 236 del 1989 "Disposizioni per favorire il superamento e la eliminazione delle barriere architettoniche degli edifici").

COMPATIBILITÀ CON IL PPR

Il lotto ricade su "Aree ad utilizzazione agro forestale per colture erbacee specializzate" e non sono presenti beni storico-culturali nell'area oggetto dell'intervento.

ITER AMMINISTRATIVO DEL PROGETTO

Rilascio della concessione edilizia n° 175/86 per la realizzazione di un edificio ad uso abitativo per complessivi mc 231.56 e degli edifici connessi alla conduzione del fondo per complessivi mc 1583,10

CONFORMITA' CON LO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

Il lotto ha superficie di 32.455 mq (3,2 ha) e le norme urbanistiche comunali (sia PRG vigente che PUC approvato dal C.C.) prevedono per l'area la classificazione di zona "E" con i seguenti indici:

- I.f.: 0,20 mc/mq per opere connesse con l'attività agricola (Volume massimo realizzabile per opere connesse all'attività agricola: 6491 mc);
- I.f.: 0.03 per residenze (Volume massimo realizzabile per residenze: 973,65 mc).

Complessivamente, per le opere connesse all'attività agricola, la somma del volume realizzato, in accertamento di conformità e in ampliamento, pari a 2643 mc, è inferiore a quello consentito dagli indici del PRG e del PUC.

Per la residenza la somma del volume realizzato e in ampliamento è pari a 272,88 mc e rientra nei limiti consentiti dalla strumentazione urbanistica.

L'intervento appare dunque conforme con la strumentazione urbanistica comunale.

OSSERVAZIONI DELL'UFFICIO DEL PIANO

L'Intesa è necessaria limitatamente all'intervento di ampliamento della residenza, ricadendo il fabbricato all'interno della Fascia Costiera definita dal PPR; a tal proposito l'ampliamento proposto deve dimostrarsi essere "indispensabile per la conduzione della attività agricola esercitata".

L'opera parrebbe anche ascrivibile alla fattispecie di cui all'art. 12, comma 1, lettera b, delle NTA del PPR (opere di eliminazione delle barriere architettoniche) da quanto emerge nella proposta progettuale.

Per le opere oggetto di accertamento di conformità si dovranno seguire le procedure di cui all'art. 36 del D.P.R. 380/01, nonché le normative regionali specifiche in materia (L.R. n. 23/85 e s.m.i.), considerato che le citate opere risultano essere compatibili con le N.T.A. del P.P.R. e conformi al PUC e al PRG.

Particolare cura dovrà essere assicurata alla scelta delle finiture e dei materiali, al fine di garantire un corretto inserimento nel contesto.

L'intervento, corredato dalla relazione paesaggistica, ricadendo all'interno della Fascia costiera, deve ottenere l'autorizzazione paesaggistica.

PARERE DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE

Positivo.

OSSERVAZIONI DEL DIRETTORE GENERALE**OSSERVAZIONI DEL TAVOLO TECNICO**



PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Comune di ORISTANO

Attivazione dell'intesa ai sensi dell'art. 11, N.T.A. del P.P.R.

“Le intese tra Regione, Province e Comuni sono orientate alla definizioni di azioni strategiche preordinate a disciplinare le trasformazioni ed il recupero urbanistico del territorio in attuazione delle previsioni del PPR ed orientano gli interventi ammissibili verso obiettivi di qualità paesaggistica basati sul riconoscimento delle valenze storico culturali, ambientali e percettive dei luoghi”.

Intervento 4: Realizzazione di un complesso turistico alberghiero in località Donigala Fenughedu

Richiedente: Guido Bertolusso





PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Comune di ORISTANO

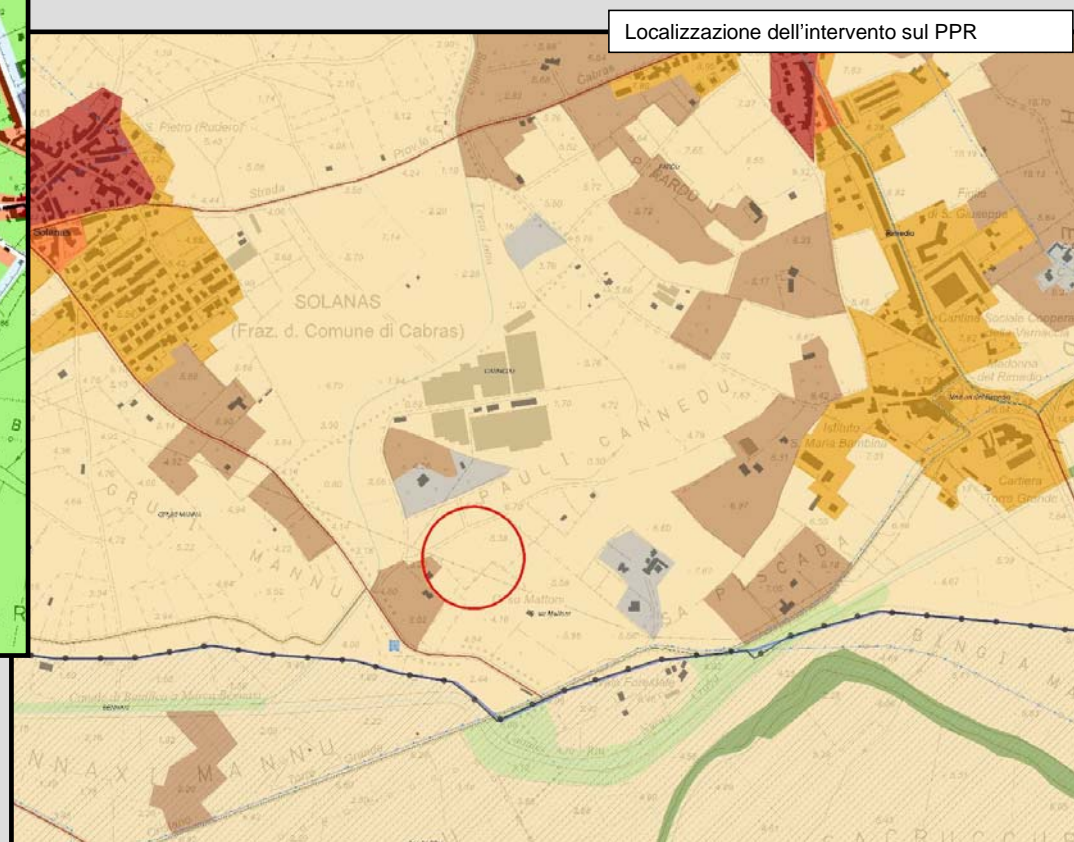
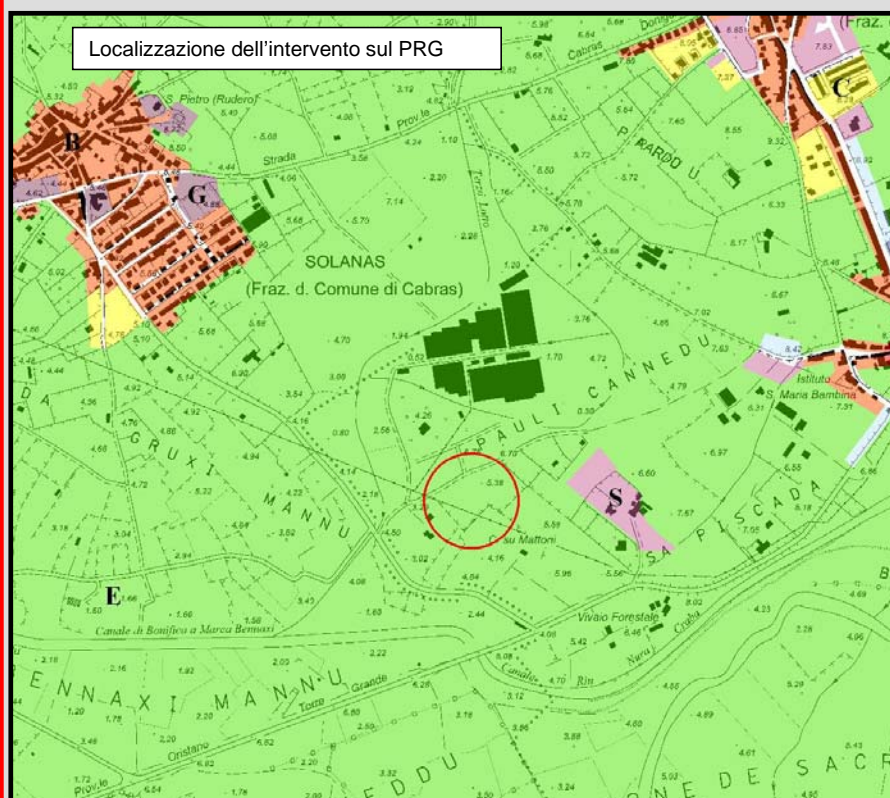
Attivazione dell'intesa ai sensi dell'art. 11, N.T.A. del P.P.R.

"Le intese tra Regione, Province e Comuni sono orientate alla definizioni di azioni strategiche preordinate a disciplinare le trasformazioni ed il recupero urbanistico del territorio in attuazione delle previsioni del PPR ed orientano gli interventi ammissibili verso obiettivi di qualità paesaggistica basati sul riconoscimento delle valenze storico culturali, ambientali e percettive dei luoghi".

INTERVENTO n. 4: SCHEDA "a"

PROGETTO: Realizzazione di un complesso turistico alberghiero in località Donigala Fenughedu

SOGGETTO PROPONENTE: Guido Bertolusso



**PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE****Comune di ORISTANO****Attivazione dell'intesa ai sensi dell'art. 11, N.T.A. del P.P.R.**

"Le intese tra Regione, Province e Comuni sono orientate alla definizioni di azioni strategiche preordinate a disciplinare le trasformazioni ed il recupero urbanistico del territorio in attuazione delle previsioni del PPR ed orientano gli interventi ammissibili verso obiettivi di qualità paesaggistica basati sul riconoscimento delle valenze storico culturali, ambientali e percettive dei luoghi".

INTERVENTO n. 4: SCHEDA "b"

PROGETTO: Realizzazione di un complesso turistico alberghiero in località Donigala Fenughedu

SOGGETTO PROPONENTE: Guido Bertolusso

Planimetria generale delle coperture

Planimetria Generale Sc.: 1:500

Tipologia	Sup. scoperta (mq)
Parcheggi esterni e viabilità	8173,48
Piscine	2026,09
Destinate a verde	28606,62
Fascia del verde Naturale	1893,00
Totale	40699,19

	Tipologia	Sup. coperta (mq)	Volume (mc)
A	Albergo (4 piani)	3730,77	21952,26
B	Paralberghiero	3731,84	18995,34
C	Centro Benessere	586,52	3824,26
D	Centro Servizi	1545,66	7347,59
E	Tettoia	135,72	
F	Foresteria	316	
G	Scale e verande	3399,30	
Totale		13445,81	52119,45



PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Comune di ORISTANO

Attivazione dell'intesa ai sensi dell'art. 11, N.T.A. del P.P.R.

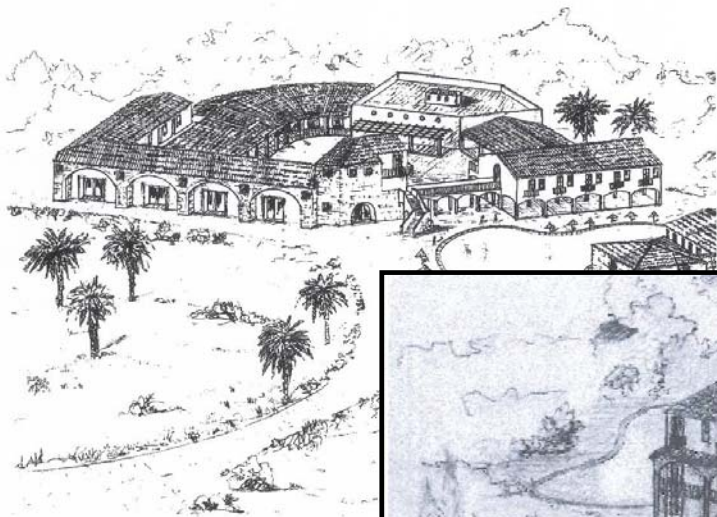
"Le intese tra Regione, Province e Comuni sono orientate alla definizioni di azioni strategiche preordinate a disciplinare le trasformazioni ed il recupero urbanistico del territorio in attuazione delle previsioni del PPR ed orientano gli interventi ammissibili verso obiettivi di qualità paesaggistica basati sul riconoscimento delle valenze storico culturali, ambientali e percettive dei luoghi".

INTERVENTO n. 4: SCHEDA "b"

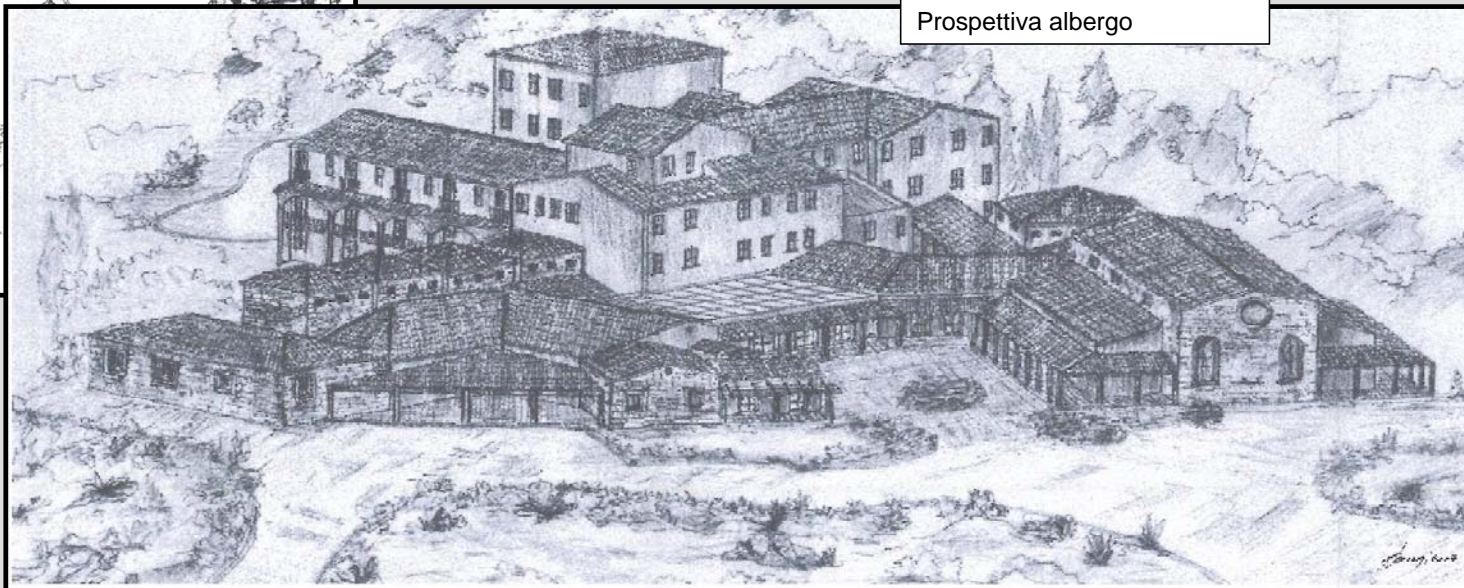
PROGETTO: Realizzazione di un complesso turistico alberghiero in località Donigala Fenughedu

SOGGETTO PROPONENTE: Guido Bertolusso

Prospettiva centro servizi



Prospettiva albergo





PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Comune di ORISTANO

Attivazione dell'intesa ai sensi dell'art. 11, N.T.A. del P.P.R.

"Le intese tra Regione, Province e Comuni sono orientate alla definizioni di azioni strategiche preordinate a disciplinare le trasformazioni ed il recupero urbanistico del territorio in attuazione delle previsioni del PPR ed orientano gli interventi ammissibili verso obiettivi di qualità paesaggistica basati sul riconoscimento delle valenze storico culturali, ambientali e percettive dei luoghi".

INTERVENTO n. 4: SCHEDA "b"

PROGETTO: Realizzazione di un complesso turistico alberghiero in località Donigala Fenughedu

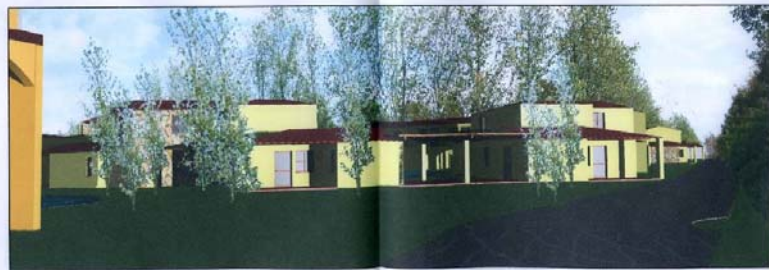
SOGGETTO PROPONENTE: Guido Bertolusso

Paralberghiero - stato attuale



Paralberghiero - Stato Attuale

Paralberghiero - simulazione



Paralberghiero - Simulazione

Albergo - stato attuale



Albergo - Stato Attuale

Albergo - simulazione



Albergo - Simulazione

Stato attuale



Intervisibilità - Stato Attuale

Simulazione



Intervisibilità - Simulazione



PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Comune di ORISTANO

Attivazione dell'intesa ai sensi dell'art. 11, N.T.A. del P.P.R.

"Le intese tra Regione, Province e Comuni sono orientate alla definizioni di azioni strategiche preordinate a disciplinare le trasformazioni ed il recupero urbanistico del territorio in attuazione delle previsioni del PPR ed orientano gli interventi ammissibili verso obiettivi di qualità paesaggistica basati sul riconoscimento delle valenze storico culturali, ambientali e percettive dei luoghi".

INTERVENTO n. 4: SCHEDA "C"

PROGETTO: Realizzazione di un complesso turistico alberghiero in località
Donigala Fenughedu

SOGGETTO PROPONENTE: Guido Bertolusso

DATI RIEPILOGATIVI DEL PROGETTO

Superficie del lotto: 54145 mq

Superficie parcheggi e viabilità: 8173,48 mq

Superficie a verde: 30499,62 mq

Superficie coperta: 13445,81 mq

Volume totale: 52119,45 mc

**PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE****Comune di ORISTANO****Attivazione dell'intesa ai sensi dell'art. 11, N.T.A. del P.P.R.**

"Le intese tra Regione, Province e Comuni sono orientate alla definizioni di azioni strategiche preordinate a disciplinare le trasformazioni ed il recupero urbanistico del territorio in attuazione delle previsioni del PPR ed orientano gli interventi ammissibili verso obiettivi di qualità paesaggistica basati sul riconoscimento delle valenze storico culturali, ambientali e percettive dei luoghi".

INTERVENTO n. 4: SCHEDA "d"**PROGETTO:** Realizzazione di un complesso turistico alberghiero in località Donigala Fenughedu**SOGGETTO PROPONENTE:** Guido Bertolusso**INQUADRAMENTO E DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO****LOCALIZZAZIONE:** Oltre i 2000 m – Fuori dalla Fascia Costiera**STRUMENTO URBANISTICO:** PRG vigente e PUC approvato (adozione definitiva con delibera del CC n°152 del 21/12/2006)**ZONA URBANISTICA :** E

L'area di intervento confina con un'azienda florovivaistica, con un terreno agricolo e con strade agrarie, a margine di case sparse. Il fondo ha un'estensione di 54 Ha e attualmente non è coltivato a fini agricoli, ma su di esso insistono coltivazioni arboree di olivo, oleandri e palmizi.

L'intervento consiste nella realizzazione di alcuni edifici da adibire ad albergo, a paralberghiero, a centro benessere e a centro servizi, per complessivi 52.119 mc.

La struttura portante è in muratura termo-laterizio armata. La copertura sarà del tipo ventilato in legno, rivestita con coppi in laterizio. I serramenti saranno in legno per tutti gli ambienti.

ITER AMMINISTRATIVO DEL PROGETTO

- il 10.05.02 il Consiglio Comunale ha approvato un Accordo di Programma per la realizzazione dell'intervento
- il 29.06.05 (delibera n. 91) il C.C. ha adottato una variante urbanistica (da E a G) per consentire la realizzazione della struttura
- 16.12.05 la variante è stata giudicata non coerente con il quadro normativo e pianificatorio sovraordinato (Determinazione del Direttore Generale dell'Assessorato Enti locali, Finanze e Urbanistica n°930)
- non è mai stato approvato dal C.C., né convenzionato dal C.C. alcun piano attuativo per la realizzazione dell'intervento.

COMPATIBILITÀ CON IL PPR

Il lotto ricade su "Aree ad utilizzazione agro forestale per colture erbacee specializzate" e non sono presenti beni storico-culturali nell'area oggetto dell'intervento.

L'intervento ricade esterno alle aree edificate sia di Solanas che di Donigala Fenughedu e prossimo ad una zona umida costiera.

CONFORMITÀ CON LO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

L'intervento non è conforme con lo strumento urbanistico vigente in quanto risulta in contrasto con le destinazioni d'uso consentite per la zona agricola.

PARERE DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE

Positivo.

OSSERVAZIONI DEL TAVOLO TECNICO**OSSERVAZIONI DEL DIRETTORE GENERALE****OSSERVAZIONI DELL'UFFICIO DEL PIANO**

Si rileva la non conformità dell'intervento con la strumentazione urbanistica vigente nel Comune di Oristano in quanto la variante da zona E a zona G approvata dal C.C. con deliberazione n. 91/05 non è stata giudicata coerente dal C.T.R.U. (Determinazione del Direttore Generale n° 930 del 16.12.2005) poiché "l'individuazione di una nuova zona G in una zona prevalentemente agricola (zona E) porta alla formazione di isole non coordinate ed integrate funzionalmente con il resto del territorio, il che contrasta con le finalità della L.R. 45/89, il cui obiettivo è quello di assicurare un'equilibrata espansione dei centri abitati.

Inoltre si rileva il contrasto della proposta progettuale sia con le prescrizioni di cui all'art. 83 delle NTA del PPR, che prevedono la realizzazione in zona agricola esclusivamente di strutture connesse alla conduzione del fondo e lo svolgimento di attività di turismo rurale in manufatti esistenti non più necessari alla conduzione agricola del fondo, sia con le prescrizioni di cui all'art. 61, comma 1, lettera b, delle succitate NTA che prevedono la localizzazione dei nuovi interventi turistici e dei servizi generali in connessione e integrazione strutturale e formale con l'assetto insediativo esistente.

Tuttavia l'intervento è stato giudicato positivamente dal Consiglio Comunale di Oristano che ha stipulato con il proponente un accordo di programma (art. 28 L.R. 45/89).

Si rileva inoltre che l'indice proposto (pari circa ad 1 mc/mq) e le altezze degli edifici, configurano un complesso decisamente incombente su uno scenario agricolo pianeggiante. Qualora il Comune intenda comunque inserire l'intervento in questione in uno scenario strategico di sviluppo territoriale, occorrerà inquadralo in un ragionamento più ampio di adeguamento del PUC al PPR che esamini quantomeno o il complesso delle infrastrutture di sviluppo turistico presenti e necessarie nel territorio, o l'assetto del territorio agricolo circostante in maniera più ampia.



PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Comune di ORISTANO

Attivazione dell'intesa ai sensi dell'art. 11, N.T.A. del P.P.R.

"Le intese tra Regione, Province e Comuni sono orientate alla definizioni di azioni strategiche preordinate a disciplinare le trasformazioni ed il recupero urbanistico del territorio in attuazione delle previsioni del PPR ed orientano gli interventi ammissibili verso obiettivi di qualità paesaggistica basati sul riconoscimento delle valenze storico culturali, ambientali e percettive dei luoghi".

Intervento 5: Programma integrato di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale in Oristano, borgata di Torregrande

Richiedente: SIPSA srl

Partecipazione pubblica del COMUNE DI ORISTANO (Programma Integrato d'area di interesse locale L.R. n. 14/96)

L'impianto della SIPSA attualmente dismesso (foto IT2000)





PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Comune di ORISTANO

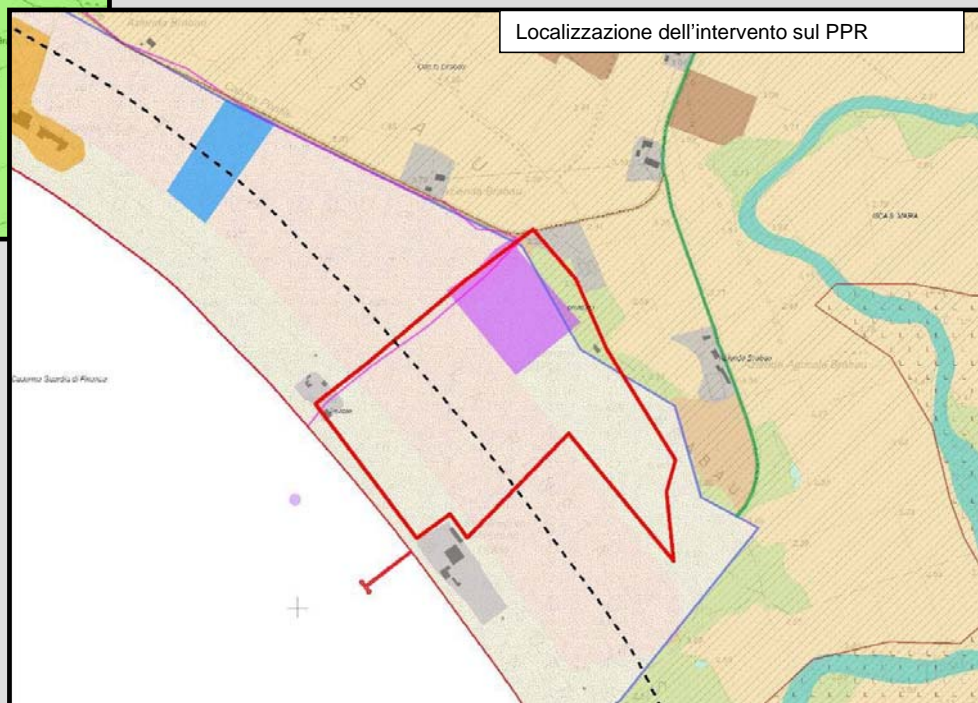
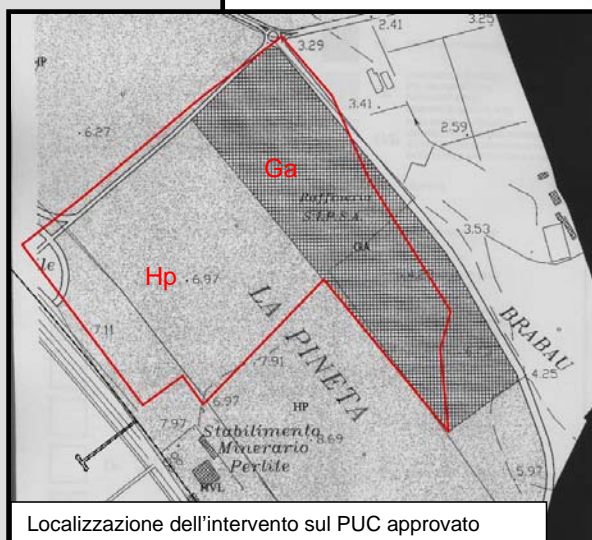
Attivazione dell'intesa ai sensi dell'art. 11, N.T.A. del P.P.R.

"Le intese tra Regione, Province e Comuni sono orientate alla definizioni di azioni strategiche preordinate a disciplinare le trasformazioni ed il recupero urbanistico del territorio in attuazione delle previsioni del PPR ed orientano gli interventi ammissibili verso obiettivi di qualità paesaggistica basati sul riconoscimento delle valenze storico culturali, ambientali e percettive dei luoghi".

INTERVENTO n. 5: SCHEDA "a"

PROGETTO: Programma integrato di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale in Oristano, borgata di Torregrande

SOGGETTO PROPONENTE: SIPSA srl e Comune di Oristano





PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Comune di ORISTANO

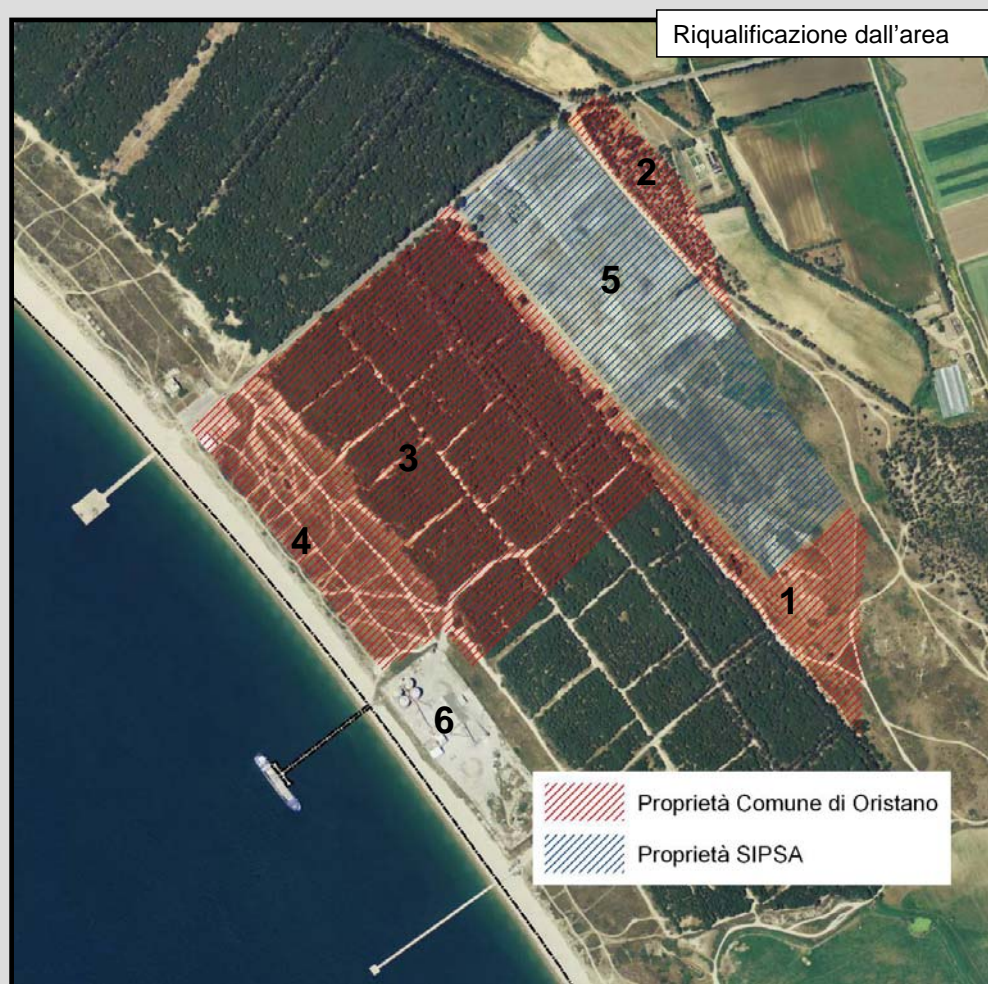
Attivazione dell'intesa ai sensi dell'art. 11, N.T.A. del P.P.R.

"Le intese tra Regione, Province e Comuni sono orientate alla definizioni di azioni strategiche preordinate a disciplinare le trasformazioni ed il recupero urbanistico del territorio in attuazione delle previsioni del PPR ed orientano gli interventi ammissibili verso obiettivi di qualità paesaggistica basati sul riconoscimento delle valenze storico culturali, ambientali e percettive dei luoghi".

INTERVENTO n. 5: SCHEDA "b"

PROGETTO: Programma integrato di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale in Oristano, borgata di Torregrande

SOGGETTO PROPONENTE: SIPSA srl e Comune di Oristano



L'intervento prevede:

Riqualificazione ambientale (aree 1, 2, 3, 4):

- Rimozione degli impianti e demolizione degli edifici SIPSA (già eseguita)
- Asportazione strato superficiale del terreno, incenerimento residui industriali e trasporto in discarica degli inerti
- Reintegro strati superficiali mediante apporto nuovi materiali
- Bonifica fascia dunare e pineta comunale (operazioni di diradamento controllato e cura degli esemplari arborei in degrado, recinzione e fasce parafulco)
- Pineta di nuovo impianto nelle aree 1 e in quelle del depuratore (2)
- Impianto di irrigazione e recinzione nell'area 3
- Sistemazione aree dunari con realizzazione di palizzate e piantagioni irrigate

Nell'area della SIPSA (5):

- Realizzazione opere edilizie
- Realizzazione opere di urbanizzazione
- Integrazione del verde sui comparti edilizi con impianto di essenze autoctone per l'arredo e il verde attrezzato
- Misure di protezione e mitigazione delle sedi viarie che costeggiano il complesso edilizio mediante impianto di arbusti ed essenze autoctone di medio e alto fusto

Sistemazione degli assi viari di collegamento dell'area con l'abitato di Torregrande e Oristano

Possibilità di attuare anche la dismissione e la conseguente bonifica e riqualificazione dello stabilimento della Perlite S.p.A. (area 6)

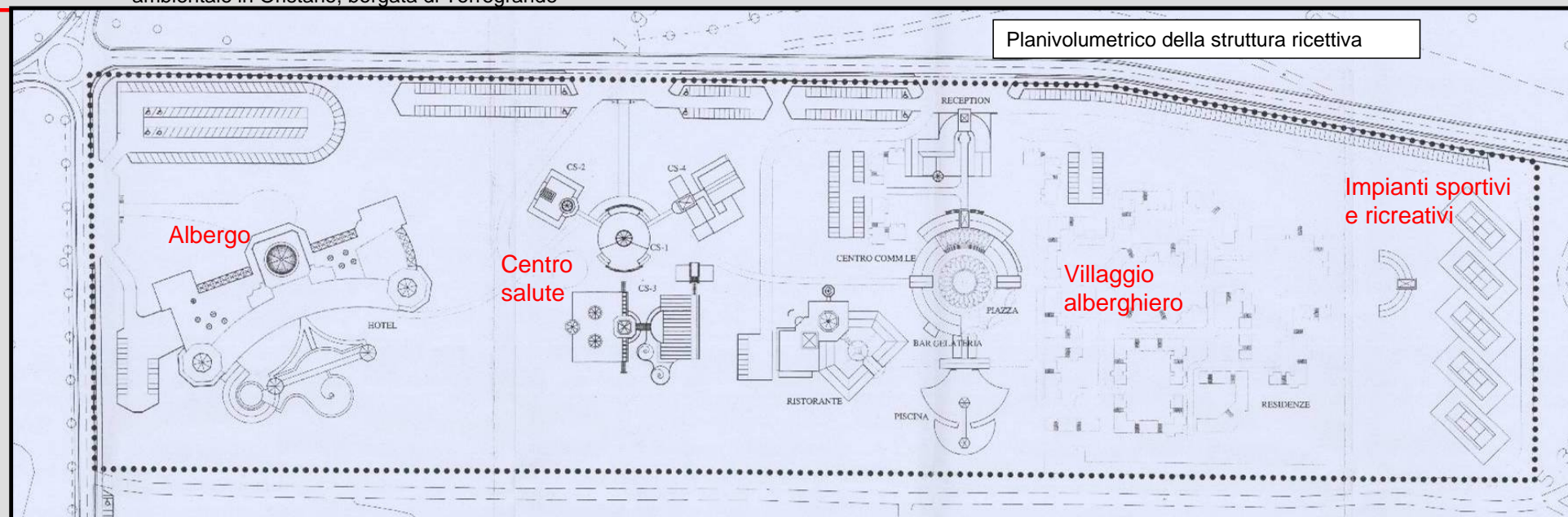
**PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE****Comune di ORISTANO****Attivazione dell'intesa ai sensi dell'art. 11, N.T.A. del P.P.R.**

"Le intese tra Regione, Province e Comuni sono orientate alla definizioni di azioni strategiche preordinate a disciplinare le trasformazioni ed il recupero urbanistico del territorio in attuazione delle previsioni del PPR ed orientano gli interventi ammissibili verso obiettivi di qualità paesaggistica basati sul riconoscimento delle valenze storico culturali, ambientali e percettive dei luoghi".

INTERVENTO n. 5: SCHEDA "b"

PROGETTO: Programma integrato di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale in Oristano, borgata di Torregrande

SOGGETTO PROPONENTE: SIPSA srl e Comune di Oristano



L'area di proprietà della SIPSA destinata alla realizzazione degli interventi edilizi previsti in progetto ha superficie complessiva di 134.500 mq.

HOTEL ****

Altezza: 20 m

Volume: 47603 mc

240 posti letto suddivisi in 96 camere e 12 suites

Dotato al piano terra di ristorante, vasti soggiorni, centro congressi, due sale riunioni. L'accesso al centro salute, alla zona sportiva e alla spiaggia è realizzato attraverso sentieri pedonali e ciclabili.

Centro Salute

Altezze medie: 8 m

CS1 (3293 mc): ricezione, visite mediche, erboristeria e amministrazione

CS2 (2621 mc): cure estetiche

CS3 (12032 mc): idroterapia

CS4 (3073 mc): attività fisiche e psicofisiche

Totale: 21019 mc

Villaggio alberghiero – APARTHOTEL

Altezze medie: 7 m

Residenze (19927 mc): 154 alloggi per 405 posti letto

Ricezione amministrazione (3265 mc)

Centro ristoro (3952 mc)

Centro commerciale (4137 mc)

Piazza centrale, piscina

Totale: 31281mc



PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Comune di ORISTANO

Attivazione dell'intesa ai sensi dell'art. 11, N.T.A. del P.P.R.

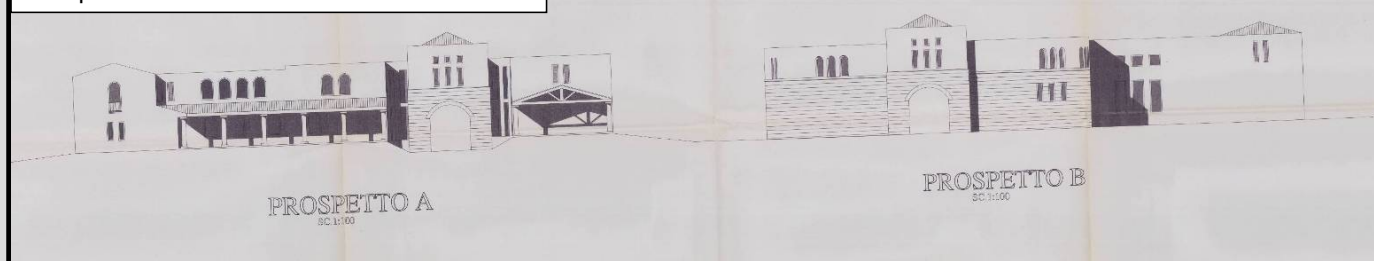
"Le intese tra Regione, Province e Comuni sono orientate alla definizioni di azioni strategiche preordinate a disciplinare le trasformazioni ed il recupero urbanistico del territorio in attuazione delle previsioni del PPR ed orientano gli interventi ammissibili verso obiettivi di qualità paesaggistica basati sul riconoscimento delle valenze storico culturali, ambientali e percettive dei luoghi".

INTERVENTO n. 5: SCHEDA "b"

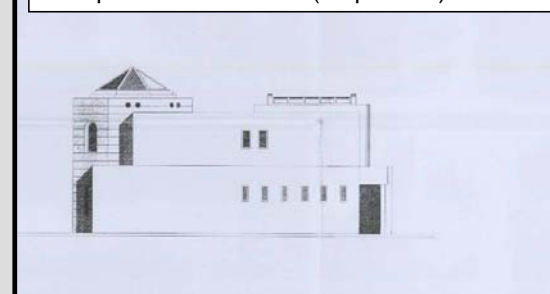
PROGETTO: Programma integrato di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale in Oristano, borgata di Torregrande

SOGGETTO PROPONENTE: SIPSA srl e Comune di Oristano

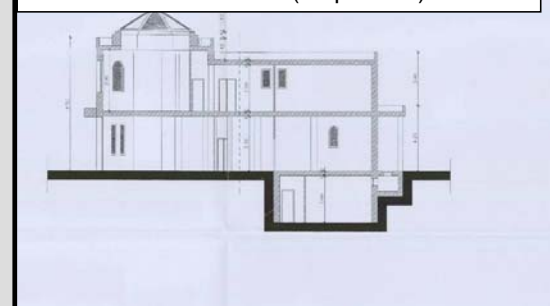
Prospetti ricezione amministrazione



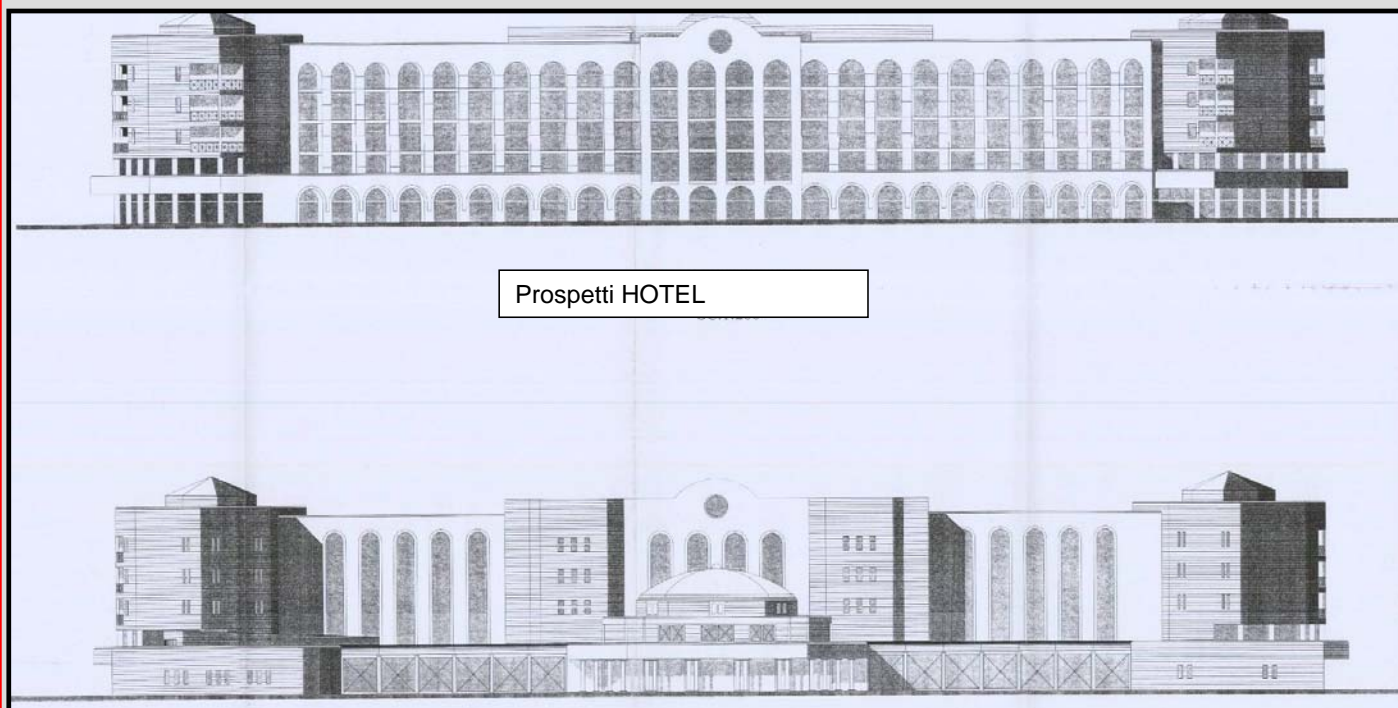
Prospetti Centro Salute (corpo CS2)



Sezione Centro Salute (corpo CS2)



Prospetti HOTEL



**PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE****Comune di ORISTANO****Attivazione dell'intesa ai sensi dell'art. 11, N.T.A. del P.P.R.**

"Le intese tra Regione, Province e Comuni sono orientate alla definizioni di azioni strategiche preordinate a disciplinare le trasformazioni ed il recupero urbanistico del territorio in attuazione delle previsioni del PPR ed orientano gli interventi ammissibili verso obiettivi di qualità paesaggistica basati sul riconoscimento delle valenze storico culturali, ambientali e percettive dei luoghi".

INTERVENTO n. 5: SCHEDA "c"

PROGETTO: Programma integrato di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale in Oristano, borgata di Torregrande

SOGGETTO PROPONENTE: SIPSA srl e Comune di Oristano

DATI RIEPILOGATIVI DEL PROGETTO**Superfici:**

Superficie totale del Programma integrato di riqualificazione: 382.940 mq

Superficie di proprietà del Comune di Oristano: 248.440 mq

Superficie di proprietà della SIPSA: 134.500 mq

Ripartizione superfici nelle aree della SIPSA:

Superficie coperta: 18501 mq

Rapporto di copertura: 13,7 %

Superficie viabilità e parcheggi : 24985 mq

Superficie impianti sportivi e ricreativi: 6650 mq

Superficie a verde: 84364 mq

Superficie a verde in concessione (esterna alla proprietà della SIPSA): 61510 mq

Volumi in Progetto:

Volume Centro Salute: 21019 mc

Volume Hotel: 47603 mc

Volume APARTHOTEL: 31281 mc

Volume Totale: 99.903 mc

Parametri del PUC:

Zona Omogenea della proprietà della SIPSA: **Ga** (già assoggettata a Piano Attuativo, Programma Integrato L.R. 16/94)

I.T.: 3 mc/mq

Cessioni: minimo 50% (verde e parcheggi pubblici)

Superficie Fondiaria: massimo 50% della superficie territoriale

I.f. max: 7 mc/mq

Rapporto di copertura max: 60% della superficie fondiaria

H max: 20 m

Parametri del PRG:

Zona Omogenea della proprietà della SIPSA : **G16** (assoggettata a Piano Attuativo, Programma Integrato L.R. 16/94)

I.T. max: 0,75 mc/mq

Cessioni: minimo 50% (verde e parcheggi pubblici)

Superficie Fondiaria: massimo 50% della superficie territoriale

I.f. max: 7 mc/mq

H max: 20 m

**PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE****Comune di ORISTANO****Attivazione dell'intesa ai sensi dell'art. 11, N.T.A. del P.P.R.**

"Le intese tra Regione, Province e Comuni sono orientate alla definizioni di azioni strategiche preordinate a disciplinare le trasformazioni ed il recupero urbanistico del territorio in attuazione delle previsioni del PPR ed orientano gli interventi ammissibili verso obiettivi di qualità paesaggistica basati sul riconoscimento delle valenze storico culturali, ambientali e percettive dei luoghi".

INTERVENTO n. 5: SCHEDA "d"

PROGETTO: Programma integrato di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale in Oristano, borgata di Torregrande

SOGGETTO PROPONENTE: SIPSA srl e Comune di Oristano

INQUADRAMENTO E DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

LOCALIZZAZIONE: Dentro i 2000 m – Dentro Fascia Costiera- Oltre i 300 m (la parte in cui si intende edificare)

STRUMENTO URBANISTICO: PRG vigente e PUC approvato (adozione definitiva con delibera del CC n°152 del 21/12/2006)

ZONA URBANISTICA : G e H

La SIPSA ha da tempo espresso la volontà di dismettere l'attività posta a circa 400 m dal mare e trasferirla, proponendo un intervento di riqualificazione dell'area di sedime dell'impianto e la realizzazione di un centro benessere e di una struttura ricettiva. Il Comune ha aderito all'iniziativa proponendo un Programma Integrato d'area (L.R. 14/96); la SIPSA ha individuato come attuazione dei contenuti del PIA un Programma integrato di riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientale (L.R. 16/94); tale programma si attua attraverso convenzione (ex art. 3 L.R. 16/94) ed è stato approvato dalla Giunta Comunale.

L'intervento prevede la riqualificazione dell'area della SIPSA e di tutta l'area circostante e consente di incrementare la dotazione di posti letto e servizi ricettivi e ricreativi privati in un'area che ne risulta carente. Inoltre persegue i seguenti obiettivi conformi al PIA : trasferire l'attività nel Nucleo di Industrializzazione dell'Oristanese; bonificare e risanare i siti industriali, la pineta, l'arenile; realizzare opere di valorizzazione del lungomare quali strutture ricettive e sportive; potenziare i servizi tecnologici della fascia costiera; realizzare le opere di urbanizzazione.

Da un'analisi delle Ortofoto 2006 lo stabilimento della SIPSA appare già smantellato.

Il progetto prevede nell'area di proprietà della SIPSA (mq 134.500) la realizzazione di: Centro benessere e salute, Hotel e villaggio alberghiero, per un volume totale pari a 99.903 mc. La localizzazione del complesso interessa solo le aree nude in precedenza occupate dallo stabilimento (di raffinazione di Prodotti petroliferi) e localizzate oltre i 300 metri dalla linea di battigia. L'intervento complessivo di riqualificazione interessa un'area di ulteriori 250.000 mq.

ITER AMMINISTRATIVO DEL PROGETTO

- Il 21.05.95 la SIPSA presenta al Comune il Programma Integrato di riqualificazione dell'area (dismissione degli impianti e realizzazione del centro benessere)
- Il 05.10.01 viene approvato con delibera del C.C n. 21 il Programma Integrato e si adotta una variante al PRG per il cambio di destinazione d'uso (da E a G) dell'area della SIPSA
- La variante al PRG è sottoposta con esito positivo alla verifica di coerenza ed è pubblicata sul BURAS n° 39 del 16.11.02
- Successivamente la SIPSA ha comunicato che per problemi societari non si è potuto provvedere alla stipula della convenzione necessaria per avviare il Programma integrato di riqualificazione (ex art 3 della LR 16/94) e chiede l'attivazione dell'intesa.

**PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE****Comune di ORISTANO****Attivazione dell'intesa ai sensi dell'art. 11, N.T.A. del P.P.R.**

"Le intese tra Regione, Province e Comuni sono orientate alla definizioni di azioni strategiche preordinate a disciplinare le trasformazioni ed il recupero urbanistico del territorio in attuazione delle previsioni del PPR ed orientano gli interventi ammissibili verso obiettivi di qualità paesaggistica basati sul riconoscimento delle valenze storico culturali, ambientali e percettive dei luoghi".

INTERVENTO n. 5: SCHEDA "d"

PROGETTO: Programma integrato di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale in Oristano, borgata di Torregrande

SOGGETTO PROPONENTE: SIPSA srl e Comune di Oristano

COMPATIBILITÀ CON IL PPR

- L'area ricade all'interno della fascia costiera; all'interno di un'area classificata come bene paesaggistico (sistema di spiaggia e zone umide costiere); su aree seminaturali (praterie e spiagge) e agro-forestali (impianti boschivi artificiali).
- Non si rileva la presenza di beni paesaggistici o identitari dell'assetto storico culturale.
- Per l'assetto insediativo l'area è classificata come insediamento produttivo localizzata in una zona interessata dalla presenza di edificato diffuso.

OSSERVAZIONI DELL'UFFICIO DEL PIANO

L'intervento viene proposto come riqualificazione di un'area originariamente sedime di un impianto industriale attualmente smantellato. Al momento non esistono volumi nelle aree di interesse. Si ritiene comunque positiva la delocalizzazione di un'attività industriale non connessa al mare e che risulta essere prossima al contesto urbano di Torregrande e la bonifica di un sito di alta valenza ambientale. L'intervento non rientra nella fattispecie dell'art. 15, comma 2, lettera a, e comma 5 in quanto trattasi di piano di lottizzazione di zona G privo di convenzione efficace alla data di pubblicazione della delibera di Giunta Regionale n° 33/1 del 10 agosto 2004. La proposta tipologica è peraltro in contrasto con i principi del PPR sia in termini architettonici (per quanto riguarda la tipologia e l'altezza proposta per l'albergo), che di distribuzione dei corpi di fabbrica.

Si fa presente che la tipologia edilizia adottata risulta estranea al contesto e alle tipologie locali e che l'altezza proposta (20 m) genera un impatto visivo significativo in un contesto ineditato.

Ai fini di una eventuale riconsiderazione della proposta appare comunque necessario una forte diminuzione delle volumetrie proposte.

Ricadendo l'intervento al limite della fascia di rispetto di 200 metri dal depuratore esistente e attualmente in uso, si dovrà verificare la conformità della disposizione delle volumetrie rispetto alla sopraccitata fascia di tutela.

Si rammenta che, ricadendo l'intervento all'interno del bene paesaggistico ambientale "Fascia costiera", è necessario predisporre la relazione ai sensi del D.P.C.M. 12.12.2005 al fine di ottenere l'autorizzazione paesaggistica.

CONFORMITÀ CON LO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

L'intervento appare conforme alla strumentazione urbanistica comunale (PRG Vigente e PUC approvato dal C.C.) in quanto:

- rispetto al PUC approvato l'area della SIPSA, in cui sono previsti gli interventi edilizi, ricade in zona GA (Zone per servizi generali già assoggettate a pianificazione attuativa); in tale zona la pianificazione attuativa prevede l'intervento proposto e l'indice territoriale (3 mc/mq) consente i volumi proposti. La restante parte dell'intervento ricade in zona HP (Verde e parco pubblico).
- rispetto al PRG vigente (variante approvata nel 2002) l'intervento ricade in zona G16 (sempre per quanto riguarda l'area della SIPSA); la proposta progettuale appare conforme alla disciplina prevista per tale zona omogenea (I.T.= 0,75 mc/mq).

PARERE DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE

Positivo.



PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Comune di ORISTANO

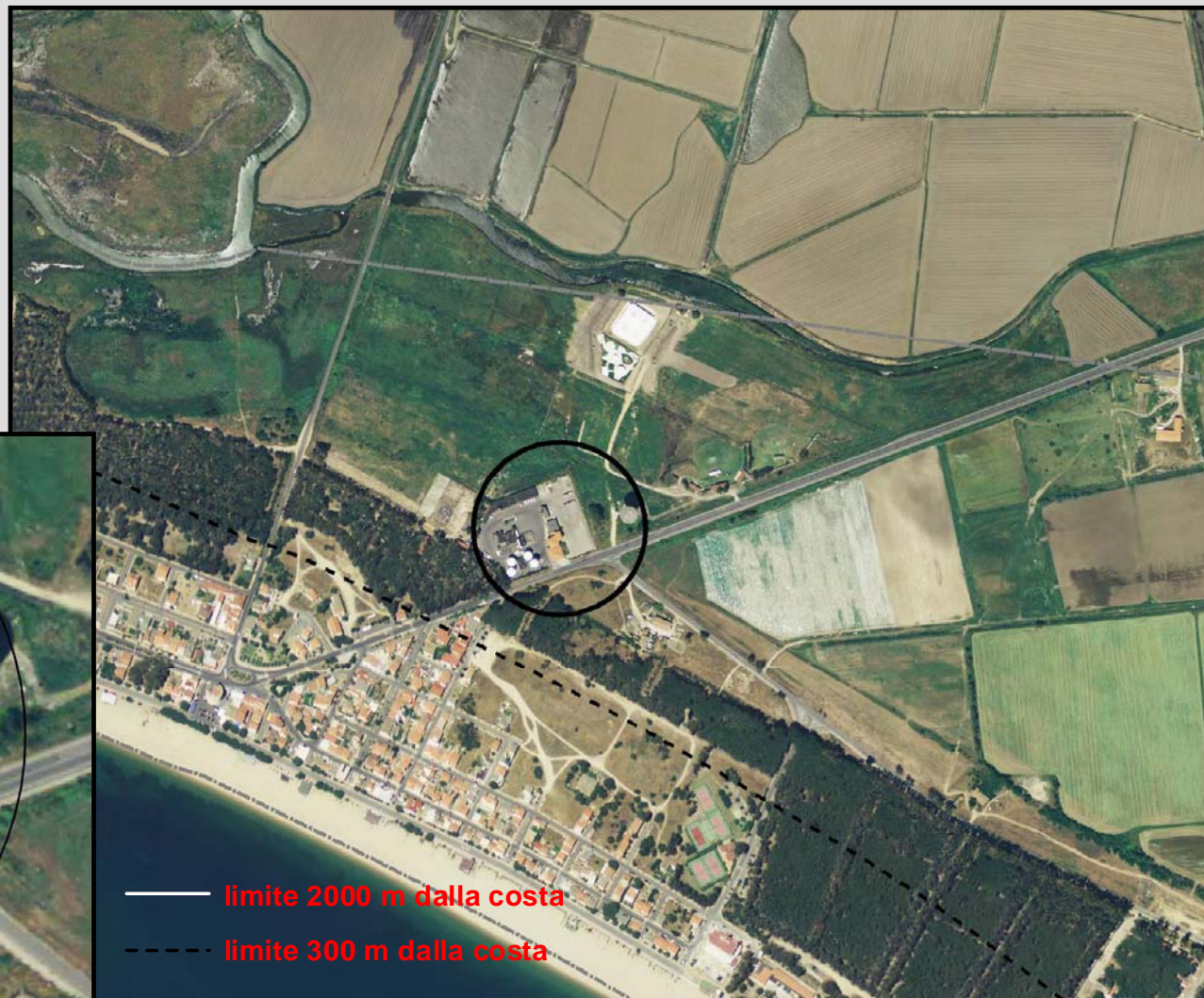
Attivazione dell'intesa ai sensi dell'art. 11, N.T.A. del P.P.R.

"Le intese tra Regione, Province e Comuni sono orientate alla definizioni di azioni strategiche preordinate a disciplinare le trasformazioni ed il recupero urbanistico del territorio in attuazione delle previsioni del PPR ed orientano gli interventi ammissibili verso obiettivi di qualità paesaggistica basati sul riconoscimento delle valenze storico culturali, ambientali e percettive dei luoghi".

Intervento 6: Riqualificazione urbanistica dell'area storicamente occupata dallo stabilimento Sarda Bitumi di stoccaggio e lavorazione bitumi, nella borgata marina di Torregrande

Richiedente: SARBIT spa

Partecipazione pubblica del COMUNE DI ORISTANO (l'iniziativa è inserita nel progetto integrato di sviluppo: CRP 203 Turismo Sostenibile nella Provincia Oristano, approvato con D.G.R. N. 22/33 del 07/06/2007).



**PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE****Comune di ORISTANO****Attivazione dell'intesa ai sensi dell'art. 11, N.T.A. del P.P.R.**

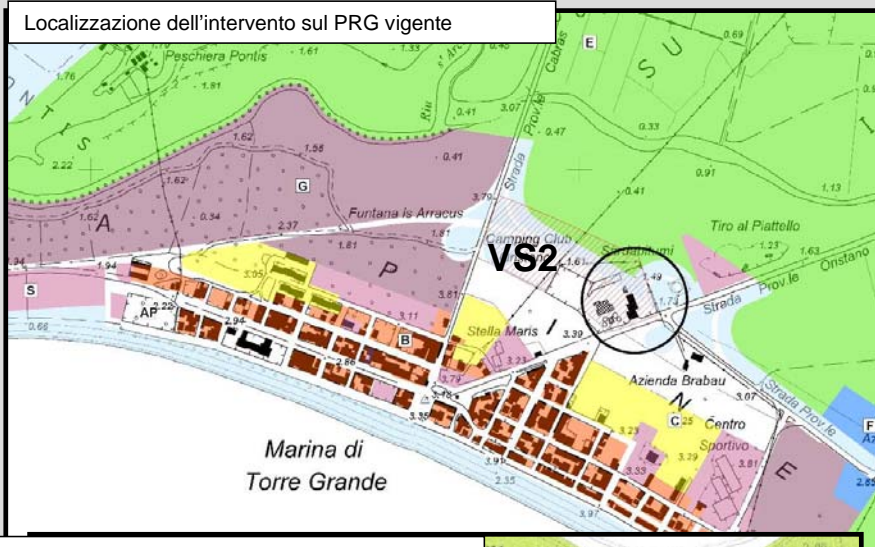
"Le intese tra Regione, Province e Comuni sono orientate alla definizioni di azioni strategiche preordinate a disciplinare le trasformazioni ed il recupero urbanistico del territorio in attuazione delle previsioni del PPR ed orientano gli interventi ammissibili verso obiettivi di qualità paesaggistica basati sul riconoscimento delle valenze storico culturali, ambientali e percettive dei luoghi".

INTERVENTO n. 6: SCHEDA "a"

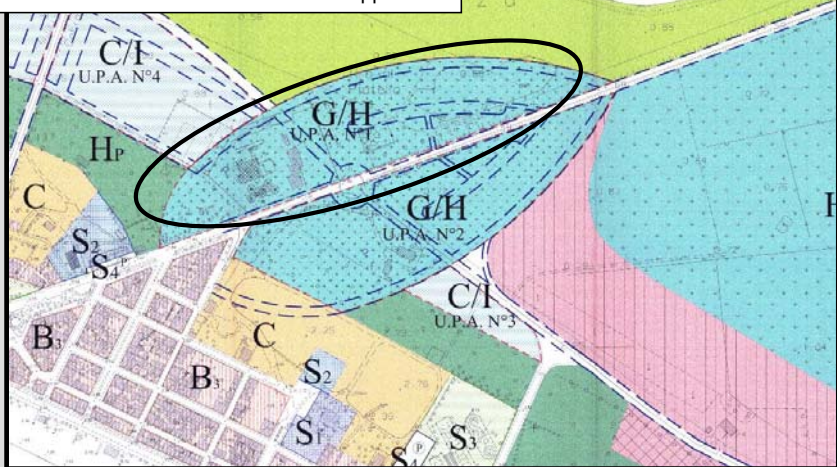
PROGETTO: Riqualficazione urbanistica dell'area storicamente occupata dallo stabilimento Sarda Bitumi di stoccaggio e lavorazione bitumi

SOGGETTO PROPONENTE: SARBIT spa e Comune di Oristano

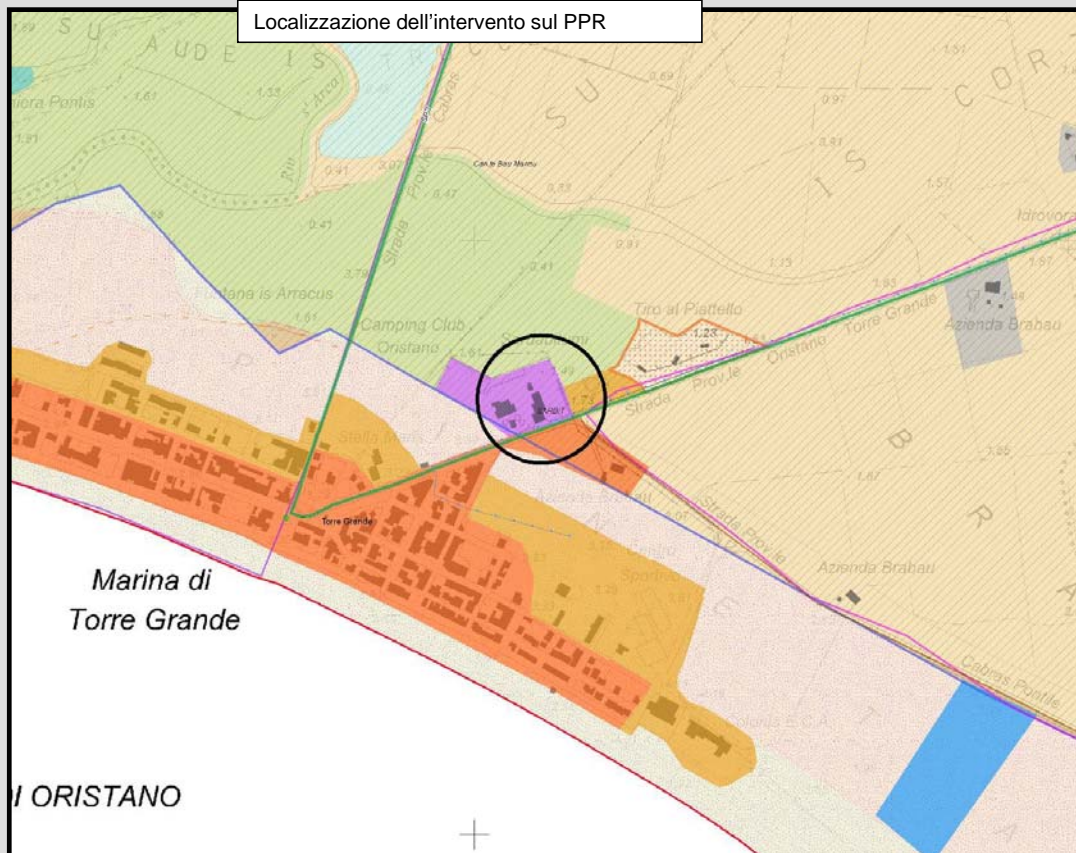
Localizzazione dell'intervento sul PRG vigente



Localizzazione dell'intervento sul PUC approvato



Localizzazione dell'intervento sul PPR



**PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE****Comune di ORISTANO****Attivazione dell'intesa ai sensi dell'art. 11, N.T.A. del P.P.R.**

"Le intese tra Regione, Province e Comuni sono orientate alla definizioni di azioni strategiche preordinate a disciplinare le trasformazioni ed il recupero urbanistico del territorio in attuazione delle previsioni del PPR ed orientano gli interventi ammissibili verso obiettivi di qualità paesaggistica basati sul riconoscimento delle valenze storico culturali, ambientali e percettive dei luoghi".

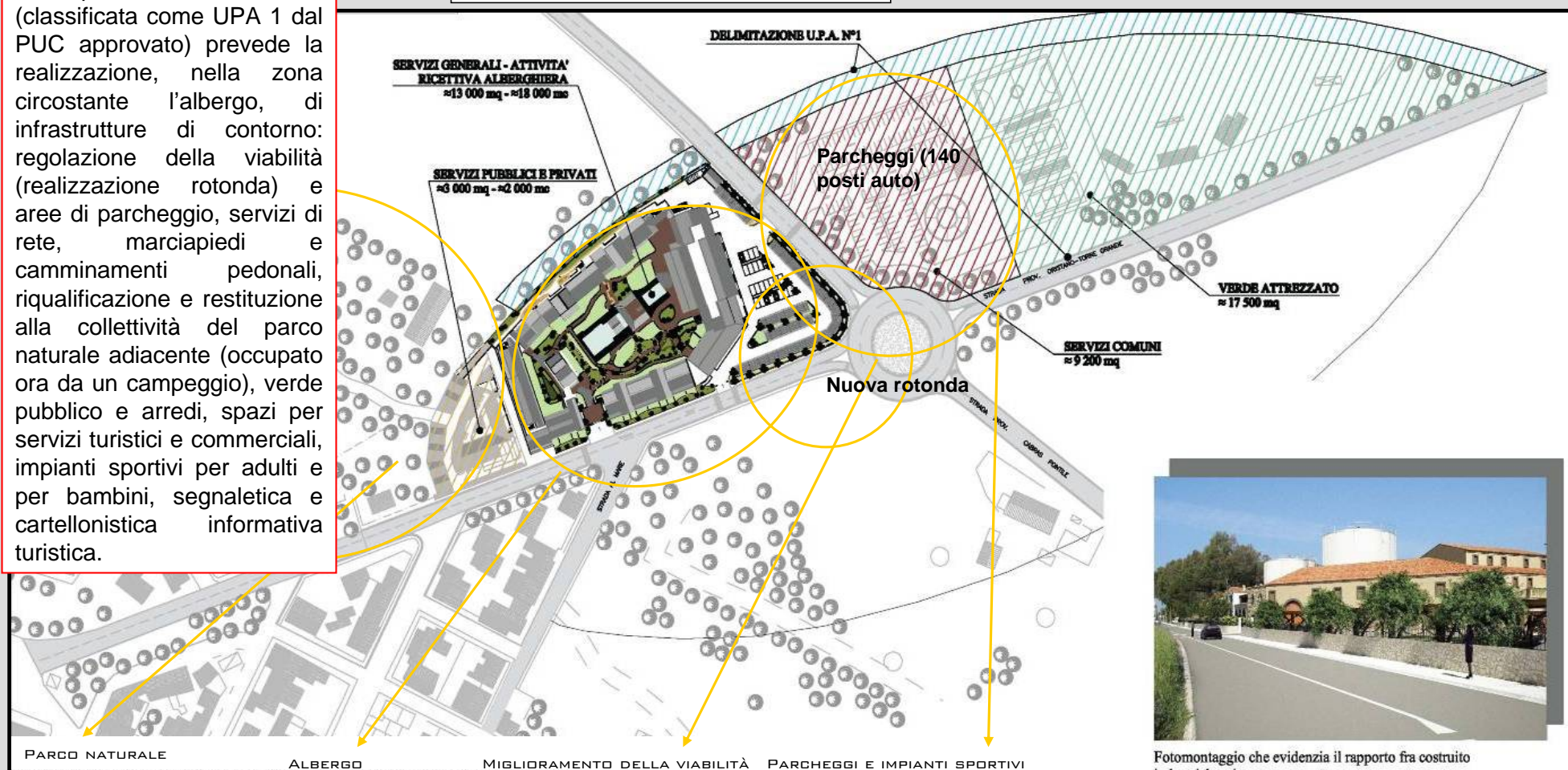
INTERVENTO n. 6: SCHEDA "b"

PROGETTO: Riqualficazione urbanistica dell'area storicamente occupata dallo stabilimento Sarda Bitumi di stoccaggio e lavorazione bitumi

SOGGETTO PROPONENTE: SARBIT spa e Comune di Oristano

La riqualficazione dell'area (classificata come UPA 1 dal PUC approvato) prevede la realizzazione, nella zona circostante l'albergo, di infrastrutture di contorno: regolazione della viabilità (realizzazione rotonda) e aree di parcheggio, servizi di rete, marciapiedi e camminamenti pedonali, riqualficazione e restituzione alla collettività del parco naturale adiacente (occupato ora da un campeggio), verde pubblico e arredi, spazi per servizi turistici e commerciali, impianti sportivi per adulti e per bambini, segnaletica e cartellonistica informativa turistica.

Riqualficazione urbanistica dell'area



Fotomontaggio che evidenzia il rapporto fra costruito industriale esistente e progetto

**PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE****Comune di ORISTANO****Attivazione dell'intesa ai sensi dell'art. 11, N.T.A. del P.P.R.**

"Le intese tra Regione, Province e Comuni sono orientate alla definizioni di azioni strategiche preordinate a disciplinare le trasformazioni ed il recupero urbanistico del territorio in attuazione delle previsioni del PPR ed orientano gli interventi ammissibili verso obiettivi di qualità paesaggistica basati sul riconoscimento delle valenze storico culturali, ambientali e percettive dei luoghi".

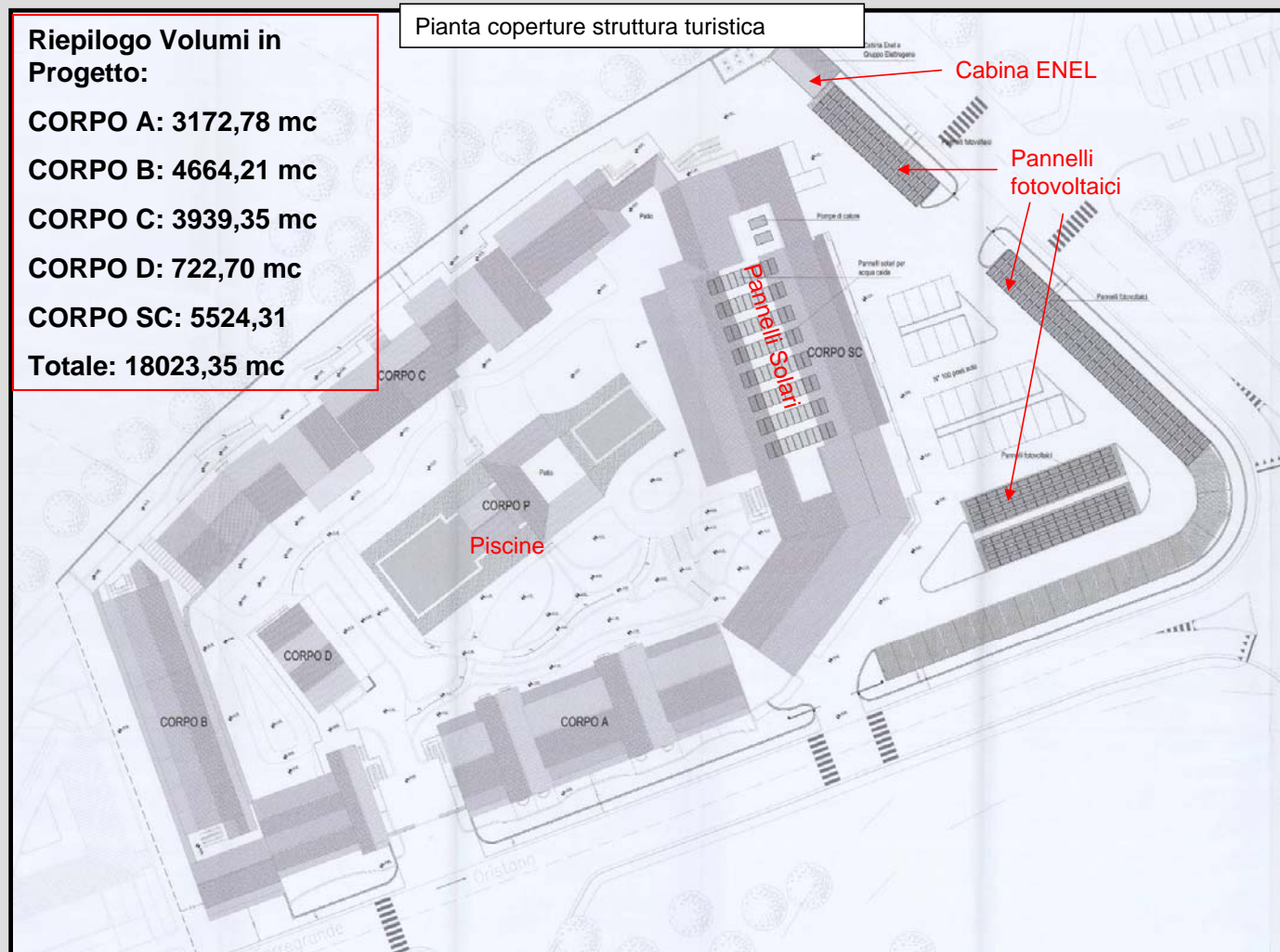
INTERVENTO n. 6: SCHEDA "b"

PROGETTO: Riqualificazione urbanistica dell'area storicamente occupata dallo stabilimento Sarda Bitumi di stoccaggio e lavorazione bitumi

SOGGETTO PROPONENTE: SARBIT spa e Comune di Oristano

Riepilogo Volumi in Progetto:**CORPO A: 3172,78 mc****CORPO B: 4664,21 mc****CORPO C: 3939,35 mc****CORPO D: 722,70 mc****CORPO SC: 5524,31 mc****Totale: 18023,35 mc**

Pianta coperture struttura turistica



CORPO A (2 livelli): Struttura ricettiva "invernale" dimensionata per 72 posti letto con 36 camere poste in un corpo autonomo e indipendente, fruibile tutto l'anno.

CORPO B (3 livelli): Al piano terra sono localizzati circa 300 mq da adibire a negozi, agenzie, uffici e simili. Nella rimanente parte del corpo sono localizzate ulteriori camere da letto.

CORPO C (2 livelli + seminterrato): Nel piano seminterrato è prevista una zona fitness di circa 200 mq con vasche idromassaggio, sauna, bagno turco ecc. Nella rimanente parte del corpo sono localizzate ulteriori camere da letto.

CORPO D (1 livello): Servizi.

CORPO SC (2 livelli): Al primo piano si trova il ristorante, dimensionato per 300 posti (completamente autonomo dal resto dell'albergo per servizi, parcheggi e impianti tecnologici). Al piano terra è ubicata la sala congressi da circa 300 posti e ulteriori tre sale indipendenti da 25 – 35 posti.

Complessivamente la struttura prevede 119 appartamenti e circa 250 posti letto.

Inoltre sono localizzati spazi espositivi per mostre varie e per la memoria della Sarda Bitumi.



PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Comune di ORISTANO

Attivazione dell'intesa ai sensi dell'art. 11, N.T.A. del P.P.R.

"Le intese tra Regione, Province e Comuni sono orientate alla definizioni di azioni strategiche preordinate a disciplinare le trasformazioni ed il recupero urbanistico del territorio in attuazione delle previsioni del PPR ed orientano gli interventi ammissibili verso obiettivi di qualità paesaggistica basati sul riconoscimento delle valenze storico culturali, ambientali e percettive dei luoghi".

INTERVENTO n. 6: SCHEDA "b"

PROGETTO: Riqualificazione urbanistica dell'area storicamente occupata dallo stabilimento Sarda Bitumi di stoccaggio e lavorazione bitumi

SOGGETTO PROPONENTE: SARBIT spa e Comune di Oristano

Render: Porticato esterno di accesso alla sala congressi e al ristorante (corpo SC)



Render: Ingresso esterno alla struttura ricettiva "invernale" (corpo A)



Render: Vista complessiva della struttura



Render: La zona piscine



**PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE****Comune di ORISTANO****Attivazione dell'intesa ai sensi dell'art. 11, N.T.A. del P.P.R.**

"Le intese tra Regione, Province e Comuni sono orientate alla definizioni di azioni strategiche preordinate a disciplinare le trasformazioni ed il recupero urbanistico del territorio in attuazione delle previsioni del PPR ed orientano gli interventi ammissibili verso obiettivi di qualità paesaggistica basati sul riconoscimento delle valenze storico culturali, ambientali e percettive dei luoghi".

INTERVENTO n. 6: SCHEDA "C"

PROGETTO: Riqualificazione urbanistica dell'area storicamente occupata dallo stabilimento Sarda Bitumi di stoccaggio e lavorazione bitumi

SOGGETTO PROPONENTE: SARBIT spa e Comune di Oristano

DATI RIEPILOGATIVI DEL PROGETTO
Dati dimensionali del comparto oggetto di riqualificazione urbanistica (denominato UPA1 nel PUC adottato):

Superficie totale : 52000 mq (da rilievo topografico)
13000 mq di proprietà della SARBIT
39000 mq di proprietà del comune

Superficie per area turistico ricettiva: 13250 mq
Superficie per servizi comuni: 9200 mq
Superficie per verde attrezzato: 17500 mq
Superficie per servizi pubblici privati: 3000 mq
La rimanente superficie è occupata da viabilità.

Volumetria massima insediabile: 20800 mc
Volumetria di progetto:
•Per servizi generali (70%): 14560 mc
•Per strutture e verde attrezzato (20%): 4160 mc
•Per servizi pubblici (10%): 2080 mc
Volume totale in progetto: 20800 mc

Dati dimensionali dell'area destinata a struttura turistica:

Superficie lotto esistente: 13.205 mq (da rilievo topografico)
Volumetria esistente: 14.765 mq (da rilievo documentato)
Volumetria massima insediabile: 18.456 mq (volume esistente + 25%)
Volumetria di progetto: 18.023 mq

Parametri del PUC:

Zona Omogenea **GH** (Zona di intervento Coordinato con prevalente destinazione di servizio e verde attrezzato); **UPA1** (52000mq)

I.t. = 0,4 mc/mq

Volume massimo edificabile: 20800mc

Parametri del PRG:

Zona Omogenea **VS2** (Verde sportivo: destinata alla realizzazione di attrezzature sportive e ricreative)

I.f. = 7 mc/mq

H max: 20 m

**PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE****Comune di ORISTANO****Attivazione dell'intesa ai sensi dell'art. 11, N.T.A. del P.P.R.**

"Le intese tra Regione, Province e Comuni sono orientate alla definizioni di azioni strategiche preordinate a disciplinare le trasformazioni ed il recupero urbanistico del territorio in attuazione delle previsioni del PPR ed orientano gli interventi ammissibili verso obiettivi di qualità paesaggistica basati sul riconoscimento delle valenze storico culturali, ambientali e percettive dei luoghi".

INTERVENTO n. 6: SCHEDA "d"

PROGETTO: Riqualficazione urbanistica dell'area storicamente occupata dallo stabilimento Sarda Bitumi di stoccaggio e lavorazione bitumi

SOGGETTO PROPONENTE: SARBIT spa e Comune di Oristano

INQUADRAMENTO E DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

LOCALIZZAZIONE: Dentro i 2000 m – Dentro Fascia Costiera - Oltre i 300 m

STRUMENTO URBANISTICO: PRG vigente e PUC approvato (adozione definitiva con delibera del CC n°152 del 21/12/2006)

ZONA URBANISTICA : VS2 nel PRG e H/G (UPA1) nel PUC

La Sarda Bitumi ha recentemente ultimato i lavori di realizzazione di un nuovo impianto presso il Porto Industriale di Oristano. Le attività della Sarda Bitumi saranno trasferite nel nuovo stabilimento, mentre per lo storico stabilimento di Torre Grande si propone la riqualificazione finalizzata al riutilizzo turistico ricettivo.

L'intervento prevede la riqualificazione dell'area della Sarbit e di tutta l'area circostante che versa in condizioni di degrado e risulta essere prossima alla frazione di Torregrande; inoltre consente sia di incrementare la dotazione di posti letto e servizi ricettivi e ricreativi privati in un'area che ne risulta carente, sia di incrementare gli spazi pubblici per verde, parcheggi e servizi.

L'iniziativa è in linea con il rapporto d'area sviluppato dal Laboratorio Territoriale di Oristano che intende qualificare e aumentare la ricettività turistica, riqualificare le aree degradate e le borgate marine.

L'attuale stabilimento insiste su un'area di 13000 mq e comprende al suo interno un edificio polifunzionale su due livelli di circa 3400 mc, un edificio pluriuso con magazzini e servizi di mc 430, un fabbricato a bordo lotto comprendente ricovero autocisterne, cabina elettrica, magazzini e officina manutenzioni, di complessivi 3650 mc, un edificio lavorazioni di complessivi 2800 mc, una centrale termica di 650 mc, 4 serbatoi fissi di stoccaggio di circa 3000 mc.

Attualmente la volumetria totale delle strutture esistenti è pari a 14750 mc; l'intervento in esame prevede un volume complessivo di 18400 mc (volume esistente + 25%, art. 90 NTA del PPR).

Il progetto prevede la demolizione totale degli edifici esistenti e la costruzione delle nuove volumetrie secondo un modello architettonico tipico della tradizione campidanese.

Il progetto proposto, in compartecipazione con il Comune di Oristano, prevede inoltre la sistemazione urbanistica di tutta l'area circostante (la UPA1 del PUC) sia in termini infrastrutturali (realizzazione della rotonda e miglioramento viabilità) che di servizi (140 posti auto pubblici, 17500 mq di verde attrezzato, circa 10000 mq per ulteriori servizi pubblici).

Nel comparto oggetto d'intervento (la UPA1), esteso 52000 mq di cui 13000 mq di proprietà della SARBIT e 39000 mq di proprietà comunale, si prevede la realizzazione di complessivi 20800 mc ripartiti tra servizi generali (14560 mc), strutture e verde attrezzato (4160 mc), servizi pubblici (2080 mc). Gran parte del volume in progetto (18400 mc) è concentrato nell'area di proprietà della SARBIT.

**PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE****Comune di ORISTANO****Attivazione dell'intesa ai sensi dell'art. 11, N.T.A. del P.P.R.**

"Le intese tra Regione, Province e Comuni sono orientate alla definizioni di azioni strategiche preordinate a disciplinare le trasformazioni ed il recupero urbanistico del territorio in attuazione delle previsioni del PPR ed orientano gli interventi ammissibili verso obiettivi di qualità paesaggistica basati sul riconoscimento delle valenze storico culturali, ambientali e percettive dei luoghi".

INTERVENTO n. 6: SCHEDA "d"

PROGETTO: Riqualficazione urbanistica dell'area storicamente occupata dallo stabilimento Sarda Bitumi di stoccaggio e lavorazione bitumi

SOGGETTO PROPONENTE: SARBIT spa e Comune di Oristano

COMPATIBILITÀ CON IL PPR

- L'area ricade all'interno della fascia costiera; all'interno della perimetrazione del Parco Regionale Sinis Montiferru (L. R. 31/89) non ancora istituito; all'interno di un'area classificata come bene paesaggistico dell'assetto ambientale in quanto zona umida costiera; prossima a aree seminaturali (praterie e spiagge) e agro-forestali (impianti boschivi artificiali e risaie).
- Non si rileva la presenza di beni paesaggistici o identitari dell'assetto storico culturale.
- Per l'assetto insediativo l'area è classificata come insediamento produttivo e confina con le "espansioni recenti" e "sino agli anni '50" della borgata di Torregrande, con la S.P. 01 e con un'area seminaturale in cui è presente un campeggio.

CONFORMITÀ CON LO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

Il PUC classifica l'area in oggetto come zona G/H "Zone di intervento coordinato a prevalente destinazione di servizi e verde attrezzato". La UPA 1 in cui ricade l'intervento ha un indice territoriale di 0,4 mc/mq. L'intervento appare conforme al PUC approvato dal C.C. Nel vigente PRG la classificazione dell'area è VS2 "Verde sportivo". L'intervento non è quindi conforme alle destinazioni d'uso previste per tale zona, in quanto in essa è consentita unicamente la realizzazione di attrezzature sportive e ricreative; l'indice di fabbricabilità è pari a 7 mc/mq.

PARERE DELL'UFFICIO TECNICO COMUNALE

Positivo.

OSSERVAZIONI DELL'UFFICIO DEL PIANO

L'intervento si inquadra nella fattispecie di cui all'articolo 15, comma 5, delle NTA del PPR, (riqualificazione urbanistica ed edilizia) e risulta ammissibile alla procedura d'Intesa.

Appare altresì compatibile con gli indirizzi del PPR (articoli 20, 89, 90 e 93). L'intervento infatti ha come risultato il riuso e la riqualificazione di insediamenti esistenti per utilizzi turistici e localizza il nuovo insediamento turistico-ricettivo in prossimità del centro abitato. Inoltre propone la delocalizzazione di un'attività industriale non connessa al mare e che risulta essere prossima al contesto urbano di Torregrande con esiti negativi sia in termini ambientali che paesaggistici, oltre che urbanistici. Infine promuove la trasformazione del territorio secondo canoni di urbanistica sostenibile e architettura di qualità e bioarchitettura, favorendo il recupero delle tecniche costruttive tradizionali con l'impiego di materiali locali e promuovendo modalità costruttive finalizzate a conseguire il risparmio energetico.

Si fa presente che la tipologia edilizia adottata, le altezze e la distribuzione planivolumetrica proposta non si discostano dalle preesistenze del contesto.

Non può essere consentito l'incremento (+ 25%) delle volumetrie esistenti in quanto non si tratta di un insediamento turistico pre-esistente, come prevede l'articolo 90 delle NTA del PPR.

Si rileva inoltre che l'intervento appare conforme al PUC, ma non alla destinazione di zona prevista dal PRG (VS2 - "Verde sportivo").

L'intervento, ricadendo all'interno del bene paesaggistico ambientale "Fascia costiera", deve ottenere l'autorizzazione paesaggistica.

E' stata trasmessa la relazione paesaggistica redatta ai sensi del D.P.C.M. 12.12.2005.



PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Comune di Oristano

Attivazione dell'intesa ai sensi dell'art. 11, N.T.A. del P.P.R.

“Le intese tra Regione, Province e Comuni sono orientate alla definizioni di azioni strategiche preordinate a disciplinare le trasformazioni ed il recupero urbanistico del territorio in attuazione delle previsioni del PPR ed orientano gli interventi ammissibili verso obiettivi di qualità paesaggistica basati sul riconoscimento delle valenze storico culturali, ambientali e percettive dei luoghi”.

L'istruttoria è redatta dall'Ufficio del piano:

Responsabile d'area: Anna Maria Badas

Istruttore interventi: Nevio Usai

Responsabili di settore: Carlo Corrias, Rita Picasso

Direttore di servizio: Giuseppe Biggio

Coordinamento generale: Paola Lucia Cannas