



**COMUNE DI ORISTANO**  
Provincia di Oristano



**PIANO URBANISTICO COMUNALE**  
**E6. Relazione Generale**



**COMUNE DI ORISTANO**  
**Provincia di Oristano**

SINDACO  
**Dott.ssa Angela Nonnis**

ASSESSORE URBANISTICA, PUC,  
BENI ARTISTICI E MONUMENTALI,  
EDILIZIA PRIVATA  
**Dott. Salvatore Ledda**



**CONSULENZA GENERALE**  
**Prof. Bernardo Secchi**  
**Prof. Paola Viganò**

**COORDINATORE GENERALE**  
**Ing. Giuseppe Pinna**

**UFFICIO TECNICO**  
Ing. Michele Scanu  
Ing. Davide Castagna  
Ing. Anna Luigia Foddi

**UFFICIO DI PIANO**  
**Pianificazione**

Ing. Yuri Iannuzzi

**Assetto Insediativo**

Ing. David Loy

**Assetto Ambientale**

Dott. Forestale Carlo Poddi

Dott. Geol. Alessandra Cauli

**Assetto Storico Culturale**

Dott.ssa Archeologa Stefania Atzori

Arch. Daniela Finocchio

**G.I.S e Cartografia**

Ing. Giampaolo Enna

**Studio di Incidenza Ambientale**

Dott. Forestale Carlo Poddi

**Valutazione Ambientale Strategica**

Arch. Simona Dall'Argine

**Linee Guida Edilizia Sostenibile**

Kimejoe – Salardi Dall'Argine

Architetti Associati

**PUL**

Arch. Aron Murgia

**Elementi di Analisi Ambientale**

**della Fascia Costiera**

Dott. Bruno Paliaga

**Studio di Compatibilità**

**Paesistico-Ambientale**

Dott. Forestale Carlo Poddi

**PIANO URBANISTICO COMUNALE DI ORISTANO**  
**Relazione Generale**

A cura di **ING. YURI IANNUZZI**  
Dicembre 2009



# 1. PREMESSA

Il documento rappresenta l'esito delle attività di costruzione del quadro della conoscenza, svolte dall'Ufficio del Piano del Comune di Oristano. La relazione generale, quindi, vuole rappresentare in maniera esaustiva gli elementi tenuti in considerazione nell'elaborazione del Piano Urbanistico Comunale (PUC), redatto in conformità alla vigente Pianificazione Paesaggistica Regionale.

Il Piano Urbanistico Comunale si fonda su due macro obiettivi:

1. Elaborazione di uno strumento di pianificazione comunale fondato sul principio di copianificazione fra l'Amministrazione Comunale, l'Amministrazione Provinciale, l'Amministrazione Regionale e la Comunità Locale.
2. Necessità di riorganizzare il quadro conoscitivo del territorio secondo un processo di riordino finalizzato alla definizione di quelle che sono le forme più ragionevoli degli indirizzi di sviluppo.

Il rapporto con gli Uffici Regionali, Provinciali e tutti gli Enti interessati è servito per attivare un processo interattivo fra l'analisi e la conoscenza del territorio locale che hanno condotto verso ragionevoli forme per assecondare la conoscenza e, quindi, il riconoscimento dei valori, perché si possano assumere degli impegni di uso e trasformazione del territorio.

L'apporto delle Linee Guida Oristano<sup>2</sup>, è stato importante per completare la visione di Oristano nella sua macroarea di contesto, e nel riconoscere scenari che possano attivare processi di sviluppo sostenibile.

Altro aspetto importante riveste lo stretto continuo confronto con la procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS). Tale procedura è stata eseguita in parallelo al processo di pianificazione, uno dei pochi casi in Italia, permettendo una continua verifica di ogni fase del processo di formazione del Piano Urbanistico. A partire dalla definizione degli obiettivi, fino all'individuazione delle azioni strategiche, è stato possibile definire la sostenibilità delle scelte che andranno a determinare gli usi futuri del territorio.

Questa Relazione Generale è aggiornata con gli emendamenti presentati in data 14.01.2010 in sede di adozione del PUC dal parte del Consiglio Comunale.

## 2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il Comune di Oristano, ubicato nel Campidano settentrionale, all'interno dell'Ambito n° 9 "Golfo di Oristano", il più esteso tra i 27 ambiti costieri individuati dal Piano Paesaggistico Regionale, è posto in posizione centro-occidentale della omonima Provincia, di cui è capoluogo dal 1974.

L'area omogenea dell'Ambito 9 è caratterizzata da quattro principali unità fisiografiche, individuabili nelle zone umide che caratterizzano quasi integralmente la zona occidentale, nei sistemi di spiaggia e di costa alta che si ritrovano da nord a sud dell'ambito, negli espandimenti vulcanici del Monte Arci e più a sud in quelli di Capo Frasca e nella piana alluvionale del Campidano settentrionale.

Il territorio comunale di Oristano, che si sviluppa per un'estensione di circa 85 Km<sup>2</sup>, è così inquadrato nella Cartografia Ufficiale Italiana:

Carta topografica d'Italia IGMI - scala 1: 25.000:

Foglio 528 sez I "Oristano nord"

Foglio 528 sez II "Oristano sud"

Foglio 529 sez III "Villaurbana"

Foglio 528 sez IV "Solarussa"

Carta Tecnica Regionale (CTR) - scala 1: 10.000:

Sezione 528070 "Cabras"

Sezione 528080 "Oristano"

Sezione 528110 "Foce del Tirso"

Sezione 528120 "Santa Giusta"

Sezione 529050 "Simaxis"

Sezione 529090 "San Quirico"

### 3. NORMATIVA DI RIFERIMENTO

La redazione del Piano Urbanistico Comunale di Oristano risulta coerente con la normativa nazionale e regionale in materia di urbanistica e con le norme settoriali che risultano strettamente connesse per i risvolti che possono avere sulla pianificazione territoriale e urbanistica del territorio.

La base normativa risulta essere sempre la Legge Urbanistica Nazionale, la legge 1150/1942, e le sue successive integrazioni e modifiche, che, in Sardegna è stata recepita dalla Legge Regionale 45/1989, la legge urbanistica regionale. La Regione Sardegna infatti, *“in armonia con la Costituzione e i principi dell'ordinamento giuridico della Repubblica e col rispetto degli obblighi internazionali e degli interessi nazionali, nonché delle norme fondamentali delle riforme economico-sociali della Repubblica”* (art. 3, Statuto Speciale della Regione Sardegna) ha potestà legislativa in materia di edilizia e di urbanistica, per cui disciplina le attività di uso e tutela del territorio regionale, in collaborazione e d'intesa con gli enti locali territoriali, nonché con le disposizioni regionali settoriali che rivestono particolare rilevanza in materia urbanistica:

Direttive per il dimensionamento del piano urbanistico: D.A n°2266/U del 20 dicembre 1983;

Direttiva per le zone agricole: DPGR n°228 del 3 agosto 1994

Direttiva per le aree naturali protette: L.R n°31 del 7 giugno 1989.

Direttive per l'assetto idrogeologico: L. n°183 del 7 agosto 1989. e L. n° 267 del 1998

Direttive per i centri storici: L.R. n°29 del 13 ottobre 1998;

La Legge Regionale n° 8 del 25 novembre 2004, recante *“Norme urgenti di provvisoria salvaguardia per la pianificazione paesaggistica e la tutela del territorio regionale”*, nell'articolo 1, comma 2 individua il Piano Paesaggistico Regionale come quadro di riferimento e di coordinamento per lo sviluppo sostenibile dell'intero territorio regionale, degli atti di programmazione e pianificazione regionale, provinciale e locale.

Il Piano Urbanistico Comunale di Oristano è stato redatto secondo i principi della Legge Regionale n° 45 del 1989, in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale, in recepimento del Dlgs. 42/2004 e delle sue successive integrazioni e modifiche e in adeguamento al Piano di Assetto idrogeologico, in recepimento della L. n°183 del 7 agosto 1989, modificata e integrata dalla L. n° 267 del 1998 .

#### 3.1 LA LEGGE URBANISTICA REGIONALE

La Legge Regionale n°45 del 1989 indica compiti e soggetti della pianificazione territoriale.

L'art. 1, comma 2 individua i compiti della pianificazione regionale:

pianificare l'uso delle risorse territoriali e regolamentare gli interventi di modificazione delle destinazioni d'uso del territorio;

coordinare la pianificazione dell'uso del territorio con gli indirizzi, gli obiettivi e gli atti della programmazione economica nazionale e regionale;

assicurare la più rigorosa tutela delle risorse territoriali, con particolare riguardo alla salvaguardia del patrimonio naturale, ambientale, artistico e culturale, ai fini della loro valorizzazione;

verificare periodicamente e adeguare i piani e i programmi pubblici concernenti l'uso e la tutela del territorio ai diversi livelli.

L'art. 2 individua i soggetti della pianificazione territoriale e, di conseguenza anche i livelli della pianificazione:

la Regione

le Province

i Comuni singoli e associati

In particolare, gli ambiti di competenza di ciascun soggetto della pianificazione territoriale sono indicati nell'art. 4:

la Regione con le direttive e i vincoli e con gli schemi di assetto territoriale disciplina l'uso del territorio e detta norme per la predisposizione dei piani urbanistici delle Province, delle Comunità montane e dei Comuni singoli o associati; con i piani territoriali paesistici individua le zone di particolare pregio urbanistico e ambientale e ne detta le norme d'uso;

la Provincia, con il piano urbanistico provinciale esteso all'intero territorio o diviso in più ambiti sempre compresi nella circoscrizione amministrativa, assicura, per le materie di cui al successivo articolo 16, la coerenza degli interventi alle direttive e vincoli regionali e ai piani territoriali paesistici;

il Comune, con il piano urbanistico comunale o intercomunale, assicura la equilibrata espansione dei centri abitati in coerenza con le direttive e i vincoli regionali; in conformità alle previsioni del piano urbanistico provinciale regola l'uso del territorio agricolo e delle parti destinate allo sviluppo turistico e produttivo industriale - artigianale, detta norme per il recupero e l'uso del patrimonio edilizio esistente, per una adeguata dotazione di servizi sociali e di carattere infrastrutturale del territorio comunale.

Il Piano Urbanistico Comunale risulta essere, per questo, subordinato alla verifica di coerenza con gli indirizzi e gli strumenti della pianificazione provinciale e regionale.

L'art. 5, *“Direttive e vincoli regionali, schemi di assetto territoriale”*, individua la facoltà della Regione di emanare direttive per la formazione, l'adeguamento e la gestione degli strumenti urbanistici. In particolare:

Le direttive stabiliscono criteri e modalità per il dimensionamento dei piani di cui all'articolo 4.

Le direttive inoltre prevedono: i limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza tra i fabbricati nonché i rapporti massimi tra spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi da osservarsi all'atto della formazione degli strumenti di pianificazione urbanistica.

Fino all' approvazione delle direttive di cui al presente articolo rimangono in vigore le norme di cui al decreto dell'Assessore regionale dell'urbanistica del 20 dicembre 1983, n. 2266/ U.

La Regione stabilisce, in riferimento a determinate zone del territorio, particolari e specifici vincoli urbanistici necessari al conseguimento di obiettivi in materia di difesa del suolo, conservazione, tutela ed utilizzazione delle risorse naturali, ambientali e culturali, di localizzazione di infrastrutture, attrezzature e servizi di interesse generale.

E' in facoltà della Regione di dotarsi di uno o più schemi di assetto territoriale come espressione coordinata delle direttive e dei vincoli, per settori di intervento e per determinate zone del territorio regionale.

Gli schemi di assetto territoriale potranno prevedere, tra l'altro: la determinazione del fabbisogno abitativo; la rete delle principali linee di comunicazione di interesse regionale; i criteri per la scelta delle aree da destinare ad insediamenti residenziali produttivi, artigianali, commerciali e turistici o da tutelare sotto il profilo paesaggistico

L'art. 10 bis *"Piani territoriali paesistici: tutela delle zone di rilevante interesse paesistico – ambientale"* individua il Piano paesistico come strumento per l'individuazione di ambiti spaziali compresi negli scenari paesaggistici e dei criteri di utilizzazione compatibili. I piani territoriali paesistici debbono necessariamente essere redatti per l'ambito costiero e per gli ambiti territoriali individuati ai sensi della legge 29 giugno 1939, n°1497 e 8 agosto, n°431.

In particolare sono ricompresi in tali ambiti spaziali e per questo dichiarati inedificabili, in quanto sottoposti a vincolo di integrale conservazione dei singoli caratteri naturalistici, storico - morfologici e dei rispettivi insiemi:

i terreni costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea della battigia, anche se elevati sul mare, con esclusione di quelli ricadenti nelle zone omogenee A, B, e D, nonché nelle zone C e G contermini agli abitati, tutte come individuate negli strumenti urbanistici vigenti in base al decreto assessoriale 20 dicembre 1983, n. 2266/ U;

le zone umide incluse nell'elenco di cui al DPR 13 marzo 1976, n. 448;

i fiumi compresi in un apposito elenco approvato dalla Giunta regionale tra quelli iscritti negli elenchi di cui al TU delle disposizioni di legge sulle acque e impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775 e le relative sponde o piede degli argini, per una fascia di 150 metri ciascuna;

i territori contermini ai laghi naturali compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche se elevati sui laghi;

le zone di interesse archeologico;

le isole minori della Sardegna, con esclusione di quelle indicate alla lettera g) del successivo comma;

le spiagge, i compendi sabbiosi, i lidi in genere e le immediate adiacenze funzionalmente connesse alla tutela del bene principale.

Sono esclusi dal vincolo di cui al comma 1:

i Comuni i cui centri abitati, così come storicamente sviluppatasi e come individuati dai rispettivi strumenti urbanistici vigenti, siano contermini al mare e ai fiumi; tali Comuni possono pertanto individuare, nei rispettivi PUC e solo nelle aree contermini ai centri abitati, anche entro la fascia dei 300 metri dal mare e dai fiumi, zone C, D, G e H, e dettare norme le zone A e B, nel rispetto delle prescrizioni del d. ass. 2266/ U del 1983;

le aree interessate da piani attuativi già convenzionati, che abbiano avviato la realizzazione delle opere di urbanizzazione alla data del 17 novembre 1989;

gli interventi in attuazione dei piani e progetti di opere pubbliche o di iniziativa pubblica, con particolare riferimento alle varianti di opere pubbliche e di pubblica necessità di cui alla legge 3 gennaio 1978, n. 1;

gli interventi di prevenzione e tutela della salute pubblica e della qualità dell' ambiente;

gli interventi in attuazione dei piani di risanamento urbanistico di cui alla legge regionale 11 ottobre 1985, n. 23 e successive modifiche;

gli interventi di razionalizzazione e sistemazione edilizio - urbanistica dei preesistenti agglomerati;

le isole di S. Antioco, S. Pietro, La Maddalena e S. Stefano nelle quali il vincolo di inedificabilità si riferisce alle aree comprese nella fascia di 150 metri dalla linea di battigia fermi restando gli interventi di cui alla precedente lettera a) del presente comma;

i preesistenti insediamenti ricettivo – alberghieri classificati secondo la legge regionale 14 maggio 1984, n. 22, per i quali sono consentite, non verso il mare, anche entro la fascia dei 300 metri dal mare attività di ristrutturazione, di razionalizzazione e di incremento delle volumetrie strettamente funzionali a tali attività , purché attigue alle preesistenze, compatibili con gli strumenti urbanistici comunali, nella misura non superiore al 25 per cento delle volumetrie dagli stessi già realizzate;

gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e le volumetrie preesistenti nonché le strutture strettamente necessarie agli impianti di acquacoltura e, comunque, di utilizzazione produttiva del mare, degli stagni e dei fiumi.

L'art. 10 bis, in assenza di specifica norma urbanistica di disciplina dell'assetto del territorio rappresenta l'indirizzo della pianificazione urbanistica anche in presenza del Piano Paesaggistico Regionale.

La L.R. 45/89, inoltre, con l'art. 19, stabilisce i contenuti del Piano Urbanistico Comunale che deve comprendere l'intero territorio comunale e prevedere:

un'analisi della popolazione con l'indicazione delle possibili soluzioni assunte a base della pianificazione;

le attività produttive insediate nel territorio comunale con la relativa dotazione di servizi;

la prospettiva del fabbisogno abitativo;

la rete delle infrastrutture e delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

normativa di uso del territorio per le diverse destinazioni di zona;

l'individuazione delle unità territoriali minime da assoggettare unitariamente alla pianificazione attuativa anche in accordo con il successivo punto i);

l'individuazione delle porzioni di territorio comunale da sottoporre a speciali norme di tutela e di salvaguardia;

l'individuazione degli ambiti territoriali ove si renda opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente, nonché dei manufatti e complessi di importanza storico - artistica ed ambientale, anche non vincolati dalla legge 1 giugno 1939, n. 1089, e della legge 29 giugno 1939, n. 1497;

le norme e le procedure per misurare la compatibilità ambientale dei progetti di trasformazione urbanistica e territoriale, ricadenti nel territorio comunale.

Il Piano Urbanistico del Comune di Oristano è stato redatto in coerenza con gli indirizzi e le prescrizioni della Legge Regionale 45 del 1989 e sue successive integrazioni e modifiche.

### **3.2 IL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE (PPR)**

La Convenzione Europea sul Paesaggio e il D.lgs 42/2004, Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, ha introdotto nuovi scenari nella pianificazione del territorio. La pianificazione paesaggistica è divenuta lo sfondo culturale e il riferimento normativo della pianificazione urbanistica e territoriale.

La Regione Sardegna, ha adottato in via definitiva nel mese di settembre del 2006 il Piano Paesaggistico Regionale, reso vigente con la sua pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione Sardegna del 8 settembre 2006,

Il Piano Paesaggistico Regionale, adottato rappresenta lo strumento fondamentale di gestione del territorio della Sardegna.

I principi guida del Piano Paesaggistico Regionale, coerenti con la Convenzione Europea sul Paesaggio (Firenze, 2000) e con lo schema di Sviluppo dello Spazio Europeo, riguardano:

il controllo dell'espansione delle città;

la gestione dell'ecosistema urbano secondo il principio della precauzione;  
la conservazione e sviluppo del patrimonio naturale e culturale;  
l'alleggerimento della eccessiva pressione urbanistica , in particolare nelle zone costiere;  
le politiche settoriali, nel rispetto della conservazione della diversità biologica;  
le strategie territoriali integrate per le zone ecologicamente sensibili;  
la protezione del suolo con la riduzione delle erosioni;  
la conservazione ed il recupero delle grandi zone umide e degli ecosistemi marini;  
il recupero di paesaggi degradati da attività umane.

Le disposizioni del PPR sono immediatamente cogenti per gli strumenti urbanistici comunali e delle Province che sono ricompresi in tutto o in parte negli ambiti di paesaggio.

La parte III delle *"Norme tecniche di attuazione"*, nelle norme finali, definisce le procedure per l'adeguamento delle pratiche di pianificazione ai vari livelli.

In particolare, nell'art. 107, si forniscono le indicazioni per l' *"Adeguamento della disciplina urbanistica comunale"* :

I Comuni il cui territorio ricade interamente negli ambiti di paesaggio costieri di cui all'articolo 14 adeguano i propri Piani urbanistici alle disposizioni del P.P.R., entro dodici mesi, secondo quanto disposto dall'articolo 2, comma 6, della L.R. 25 novembre 2004, n. 8.

Per i Comuni il cui territorio è solo in parte ricompreso negli ambiti di paesaggio costieri di cui all'articolo 14, il termine decorre dall'entrata in vigore della disciplina del PPR relativa agli ambiti interni. Nell'allegato 4 sono rappresentati i comuni il cui territorio risulta interamente ovvero parzialmente compreso negli ambiti di paesaggio.

I Comuni, nell'adeguare i propri strumenti urbanistici alle disposizioni e previsioni del P.P.R., e al fine di conferire contenuti paesaggistici alla pianificazione urbanistica comunale, provvedono a:

individuare i caratteri connotativi della propria identità e delle peculiarità paesaggistiche, analizzando le interazioni tra gli aspetti storico-culturali dell'ambiente naturale e antropizzato e promuovere il mantenimento e la valorizzazione;

definire le condizioni di assetto necessarie per realizzare un sistema di sviluppo sostenibile a livello locale;

determinare le proposte di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni urbanistiche in considerazione dei valori paesaggistici riconosciuti nel territorio comunale;

individuare, sulla base della tipizzazione del P.P.R., gli elementi areali e puntuali del territorio sottoposti a vincolo in quanto beni paesaggistici ai sensi dell'art. 134 D.lgs. 42/2004 e beni identitari di cui all'art. 9 del PPR;

stabilire le modalità per la valorizzazione ambientale e paesaggistica del proprio territorio in conformità alle previsioni del P.P.R.;

individuare i fattori di rischio e gli elementi di vulnerabilità del paesaggio nel proprio ambito di competenza;

regolare e ottimizzare la pressione del sistema insediativo sull'ambiente naturale, migliorando la vivibilità dell'ambiente urbano e i valori paesaggistici del territorio attraverso:

una disciplina degli usi e delle trasformazioni, orientata a limitare il consumo del territorio, delle risorse non rinnovabili e alla prevenzione integrata degli inquinamenti;

una disciplina edilizia orientata al mantenimento delle morfologie e degli elementi costitutivi tipici, correlata alle tipologie architettoniche, alle tecniche e materiali costruttivi tipici del luogo. Essa dovrà contenere pertanto opportuni piani del colore, degli abachi, delle facciate e delle tipologie ammissibili nelle diverse zone urbane. Tale disciplina si ispira alla considerazione della valore pubblico delle facciate e dei prospetti che si affacciano sulle piazze e sulle vie, in quanto elementi costitutivi e fondamentali del valore complessivo dell'insediamento urbano e della sua comunità. I Comuni in tali piani dovranno anche prevedere nel contesto di generale coerenza col tessuto edilizio tradizionale, la progettazione di nuove tipologie attraverso la rielaborazione di tipologie tradizionali e nuove soluzioni architettoniche elaborate con il contributo di architetti e professionisti di chiara fama.

la realizzazione di interventi di riequilibrio e di mitigazione degli impatti negativi dell'attività antropica;

il potenziamento delle infrastrutture e delle dotazioni ecologiche ambientali costituite dall'insieme degli spazi, delle opere e degli interventi che concorrono, insieme alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, a migliorare la qualità dell'ambiente urbano, mitigandone gli impatti negativi.

I Comuni, nell'adeguarsi alle prescrizioni del P.P.R. procedono alla puntuale identificazione cartografica degli elementi dell'assetto insediativo, delle componenti di paesaggio, dei beni paesaggistici e dei beni identitari presenti nel proprio territorio, anche in collaborazione con i competenti organi del MIBAC. Eventuali correzioni dei tematismi rispetto alle cartografie del P.P.R., che non ne alterino i contenuti sostanziali, qualora positivamente accolte in sede di verifica di coerenza di cui all'art. 31 della L.R. 7/2002, non costituiscono variante al P.P.R., purché deliberate dalla Giunta regionale.

Il Piano Urbanistico del Comune di Oristano è stato redatto in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale.

### 3.3 IL PIANO DI ASSETTO IDROGEOLOGICO (PAI)

La Legge n.183 del 1989, ha lo scopo di “assicurare la difesa del suolo, il risanamento delle acque, la fruizione, e la gestione del patrimonio idrico per gli usi di razionale sviluppo economico e sociale, la tutela degli aspetti ambientali ad essi connessi” (art. 1, comma1). In particolare, l’art. 3 prevede che le attività di programmazione, di pianificazione e di attuazione degli interventi per raggiungere tali scopi siano indirizzate a :

la sistemazione, la conservazione ed il recupero del suolo nei bacini idrografici, con interventi idrogeologici, idraulici, idraulico-forestali, idraulico-agrari, silvo-pastorali, di forestazione e di bonifica, anche attraverso processi di recupero naturalistico, botanico e faunistico;

la difesa, la sistemazione e la regolazione dei corsi d’acqua, dei rami terminali dei fiumi e delle loro foci nel mare, nonché delle zone umide;

la moderazione delle piene, anche mediante serbatoi di invaso, vasche di laminazione, casse di espansione, scaricatori, scolmatori, diversivi o altro, per la difesa dalle inondazioni e dagli allagamenti;

la disciplina delle attività estrattive, al fine di prevenire il dissesto del territorio, inclusi erosioni ed abbassamento degli alvei e delle coste;

la difesa e il consolidamento dei versanti e delle aree instabili, nonché la difesa degli abitanti e delle infrastrutture contro i movimenti franosi, le valanghe e altri fenomeni di dissesto;

il contenimento dei fenomeni di subsidenza dei suoli e di risalita delle acque marine lungo i fiumi e nelle falde idriche, anche mediante operazioni di ristabilimento delle preesistenti condizioni di equilibrio e delle falde sotterranee;

la protezione delle coste e degli abitati dall’invasione e dall’erosione delle acque marine ed il ripascimento degli arenili anche mediante opere di ricostituzione dei cordoni dunosi;

il risanamento delle acque superficiali e sotterranee allo scopo di fermarne il degrado e, rendendole conformi alle normative comunitarie e nazionali, assicurarne la razionale utilizzazione per le esigenze della alimentazione, degli usi produttivi, del tempo libero, della ricreazione e del turismo, mediante opere di depurazione degli effluenti urbani, industriali ed agricoli, e la definizione di provvedimenti per la trasformazione dei cicli produttivi industriali ed il razionale impiego di concimi e pesticidi in agricoltura;

la razionale utilizzazione delle risorse idriche superficiali e profonde, con una efficiente rete idraulica, irrigua ed idrica, garantendo, comunque, che l’insieme delle derivazioni non pregiudichi il minimo deflusso costante vitale negli alvei sottesi, nonché la polizia delle acque;

lo svolgimento funzionale dei servizi di polizia idraulica, di navigazione interna, di piena e di pronto intervento idraulico, nonché della gestione degli impianti;

la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere e degli impianti nel settore e la conservazione dei beni;

la regolamentazione dei territori interessati dagli interventi di cui alle lettere precedenti ai fini della loro tutela ambientale, anche mediante la determinazione di criteri per la salvaguardia e la conservazione delle aree demaniali e la costituzione di parchi fluviali e lacuali e di aree protette;

la gestione integrata in ambiti ottimali dei servizi pubblici nel settore, sulla base di criteri di economicità e di efficienza delle prestazioni; p) il riordino del vincolo idrogeologico;

l'attività di prevenzione e di allerta svolta dagli enti periferici operanti sul territorio.

E' fatto obbligo, per le autorità di bacino di rilievo nazionale e interregionale e per le regioni, adottare piani stralcio di bacino per l'assetto idrogeologico, redatti ai sensi del comma 6-ter dell'articolo 17 della legge 18 maggio 1989, n. 183 e successive modificazioni (art. 1, Legge 3 agosto 1998, n. 267).

Il Piano stralcio di bacino per l'assetto idrogeologico del bacino unico della Regione Sardegna, il PAI, è stato redatto e approvato ai sensi:

della legge 18.5.1989, n. 183, "Norme per il riassetto organizzativo e funzionale della difesa del suolo", ed in particolare dei suoi articoli 3, 17, 18, 20, 21 e 22;

dell'articolo 1, commi 1, 4, 5 e 5-bis, del decreto legge 11.6.1998, n. 180, "Misure urgenti per la prevenzione del rischio idrogeologico ed a favore delle zone colpite da disastri franosi nella regione Campania", convertito con modificazioni dalla legge 3.8.1998, n. 267;

dell'articolo 1-bis, commi 1-4, del decreto legge 12.10.2000, n. 279, "Interventi urgenti per le aree a rischio idrogeologico molto elevato e in materia di protezione civile, nonché a favore di zone colpite da calamità naturali", convertito con modificazioni dalla legge 11.12.2000, n. 365;

del D.P.C.M. 29 settembre 1998, "Atto di indirizzo e coordinamento per l'individuazione dei criteri relativi agli adempimenti di cui all'art. 1, commi 1 e 2, del decreto-legge 11 giugno 1998, n. 180";

della legge della Regione Sardegna 22.12.1989, n. 45, "Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale", e successive modifiche e integrazioni, tra cui quelle della legge regionale 15.2.1996, n.9.

L'art. 2, comma 2 delle Norme tecniche di attuazione, identifica il PAI come lo strumento che: prevede nel Titolo II delle presenti norme linee guida, indirizzi, azioni settoriali, norme tecniche e prescrizioni generali per la prevenzione dei pericoli e dei rischi idrogeologici nel bacino idrografico unico regionale e nelle aree di pericolosità idrogeologica;

disciplina le aree di pericolosità idraulica molto elevata (Hi4), elevata (Hi3), media (Hi2) e moderata (Hi1) perimetrate nei territori dei Comuni indicati nell'Allegato A;

disciplina le aree di pericolosità da frana molto elevata (Hg4), elevata (Hg3), media (Hg2) e moderata (Hg1) perimetrare nei territori dei Comuni indicati nell'Allegato B;

delimita le aree a rischio idraulico molto elevato (Ri4), elevato (Ri3), medio (Ri2) e moderato (Ri1) perimetrale nei territori dei Comuni rispettivamente indicati nell'Allegato C;

delimita le aree a rischio da frana molto elevato (Rg4), elevato (Rg3), medio (Rg2) e moderato (Rg1) perimetrare nei territori dei Comuni rispettivamente indicati nell'Allegato D.

Il PAI, ha valore di piano territoriale di settore e, in quanto dispone con finalità di salvaguardia di persone, beni ed attività dai pericoli e dai rischi idrogeologici, prevale sui piani e sui programmi di settore di livello regionale. I Comuni e le altre Amministrazioni provvedono a riportare alla scala grafica della strumentazione urbanistica vigente i perimetri delle aree a rischio R4, R3, R2, e delle aree pericolose H4, H3, H2, e ad adeguare contestualmente le norme dello strumento urbanistico. In sede di redazione e/o adeguamento di Piano Urbanistico e degli altri strumenti urbanistici, le Amministrazioni interessate introducono nelle norme dello strumento urbanistico le limitazioni d'uso prescritte dal PAI per gli ambiti a pericolosità idraulica o da frana ed effettuano la verifica della programmazione urbanistica con le condizioni di dissesto idrogeologico presenti o potenziali evidenziate dal PAI ( NTA del PAI, art. 4, commi 4, 5 e 6).

Nelle aree di pericolosità idrogeologica perimetrare dal PAI gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente ai fini delle norme di attuazione sono definiti dall'articolo 31, comma 1, della legge 5.8.1978, n. 457, come riprodotto nell'articolo 3 del DPR 6.6.2001, n. 380, e consistono in:

manutenzione ordinaria. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme sono considerati interventi di manutenzione ordinaria le opere interne di cui all'articolo 15 della LR 11.10.1985, n. 23;

manutenzione straordinaria;

restauro e risanamento conservativo;

ristrutturazione edilizia;

ristrutturazione urbanistica.

Nelle aree di pericolosità idrogeologica le attività antropiche e le utilizzazioni del territorio e delle risorse naturali esistenti alla data di approvazione del PAI continuano a svolgersi compatibilmente con quanto stabilito dalle norme. Gli interventi, le opere e le attività ammissibili nelle aree di pericolosità idrogeologica molto elevata, elevata e media sono effettivamente realizzabili soltanto:

se conformi agli strumenti urbanistici vigenti e forniti di tutti i provvedimenti di assenso richiesti dalla legge;

subordinatamente alla presentazione, alla valutazione positiva e all'approvazione dello studio di compatibilità idraulica o geologica e geotecnica di cui agli articoli 24 e 25, nei casi in cui lo

studio è espressamente richiesto dagli articoli: 8, comma 9; 13, commi 3, 4 e 8; 19, comma 4; 22, comma 4; 27, comma 6; 28, comma 8; 29, comma 3; 31, comma 6; 32, comma 4; 33, comma 5; Allegato E; Allegato F. Lo studio è presentato a cura del soggetto proponente, unitamente al progetto preliminare redatto con i contenuti previsti dal DPR 21.12.1999, n. 554 e s.m.i., ed approvato dall'Assessorato Regionale ai Lavori Pubblici prima del provvedimento di assenso al progetto, tenuto conto dei principi di cui al comma 9;

Nel caso di interventi per i quali non è richiesto lo studio di compatibilità idraulica o geologica e geotecnica i proponenti garantiscono comunque che i progetti verifichino le variazioni della risposta idrologica, gli effetti sulla stabilità e l'equilibrio dei versanti e sulla permeabilità delle aree interessate alla realizzazione degli interventi, prevedendo eventuali misure compensative (NTA del PAI, art. 23, commi 4,5,6,7).

In particolare, nelle NTA, gli articoli 27, 28, 29 e 30 indicano la disciplina per le aree a rischio idraulico e gli articoli 31, 32, 33 e 34 quella per le aree a rischio di frana.

Il Piano Urbanistico Comunale, redatto in adeguamento al PAI, è coerente con le limitazioni d'uso prescritte negli ambiti soggetti a rischio idrogeologico

### **3.4 DIRETTIVE, VINCOLI REGIONALI E SCHEMI DI ASSETTO TERRITORIALE**

Il Piano Urbanistico Comunale nel disciplinare gli usi e le trasformazioni del territorio, ha individuato regole omogenee per una corretta gestione del territorio, in attuazione dell'art. 5 della L.R. 45/89.

#### **3.4.1 IL DECRETO ASSESSORIALE 2266/U DEL 20 DICEMBRE 1983**

Nonostante il DA 2266/U del 20 dicembre 1983, sia antecedente la Legge Urbanistica Regionale, rappresenta attualmente lo strumento di disciplina *“dei limiti e dei rapporti relativi alla formazione dei nuovi strumenti urbanistici ed alla revisione di quelli esistenti nel territorio della Sardegna”*.

L'art. 3 individua lo strumento dello zoning e la suddivisione del territorio comunale in *“Zone territoriali omogenee”*:

ZONA A Centro Storico-Artistico o di particolare pregio ambientale	Le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico, di particolare pregio ambientale o tradizionale, o da porzione di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi
ZONA B	Le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A.

Completamento residenziale	Si considerano parzialmente edificate le zone in cui la volumetria degli edifici esistenti non sia inferiore al 10% di quella complessivamente realizzabile, nei Comuni di III e di IV classe, ed al 20% negli altri Comuni. La verifica della sussistenza del suddetto rapporto deve essere attuata, di norma, per superfici non superiori a 5.000 mq.; tale superficie può essere elevata fino a 10.000 mq. in presenza di opere di urbanizzazione primaria già realizzate e di un assetto urbanistico totalmente definito nel rispetto degli standards urbanistici
ZONA C Espansione residenziale.	Le parti del territorio destinate a nuovi complessi residenziali, che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie utilizzata richiesti per le zone B.
ZONA D Industriali, artigianali e commerciali.	Le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali, artigianali, commerciali, di conservazione, trasformazione o commercializzazione di prodotti agricoli e/o della pesca.
ZONA E Agricole.	Le parti del territorio destinate ad usi agricoli e quelle con edifici, attrezzature ed impianti connessi al settore agro-pastorale e a quello della pesca, e alla valorizzazione dei loro prodotti
ZONA F Turistiche	Le parti del territorio di interesse turistico con insediamenti di tipo prevalentemente stagionale.
ZONA G Servizi generali	Le parti del territorio destinate ad edifici, attrezzature ed impianti, pubblici e privati, riservati a servizi di interesse generale, quali strutture per l'istruzione secondaria, superiore ed universitaria, i beni culturali, la sanità, lo sport e le attività ricreative, il credito, le comunicazioni, o quali mercati generali, parchi, depuratori, impianti di potabilizzazione, inceneritori e simili.
ZONA H Zone di salvaguardia	Le parti del territorio non classificabili secondo i criteri in precedenza definiti e che rivestono un particolare valore speleologico, archeologico, paesaggistico o di particolare interesse per la collettività, quali fascia costiera, fascia attorno agli agglomerati urbani, fascia di rispetto cimiteriale, fascia lungo le strade statali provinciali e comunali.
ZONA S Servizi sociali	Spazi pubblici riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie. S1: aree per l'istruzione primaria S2: aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi S3: aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade S4: aree per parcheggi pubblici, in aggiunta alla superficie a parcheggio prevista dall'art. 18 della l. 765.

**Tabella 1**

In sede di adeguamento del Piano Urbanistico al Piano Paesaggistico Regionale, per la nomenclatura delle zone omogenee si adotteranno ancora le definizioni previste dal D.A. 2266/U del 1983, introducendo, però anche un indice numerico successivo con l'obiettivo "*di individuare la sottozona per caratteristiche di intervento*" (Linee guida RAS per l'assetto insediativo). Nella tabella, di seguito riportata, si sintetizzano le modifiche apportate alla nomenclatura delle zone omogenee:

ZONIZZAZIONE	CARATTERISTICHE	INTERVENTI AMMISSIBILI
<b>A1</b>	Tessuti urbani con rilevanti tracce dell'originario impianto storico urbanistico e architettonico—nuclei edificati monumentali di elevato valore storico—artistico	Gli interventi sono orientati prevalentemente alla conservazione. Eventuali edifici con il contesto ove possibile sono oggetto di prescrizioni per la riqualificazione.
<b>A2</b>	Tessuti alterati e/o non riconoscibili a livello edilizio e/o infrastrutturale riconducibili ai dettati del comma 5 dell'art. 52	La regolamentazione urbanistica tende a recuperare i caratteri tipici del centro storico attraverso una serie di regole insediative, tipologiche e costruttive, espresse preferibilmente attraverso abachi, che limitano fortemente la discrezionalità dei singoli interventi.
<b>B1</b>	Espansione compiute sino agli anni cinquanta	Gli interventi dovranno essere orientati in prevalenza al consolidamento dell'impianto urbanistico, al mantenimento e al miglioramento dei caratteri architettonici degli edifici e alla riqualificazione degli spazi di fruizione collettiva.

<b>B2</b>	Espansioni da completare e/o riqualificare	Nelle aree caratterizzate da edificazione discontinua e da struttura viaria incompleta o insufficiente il PUC può consentire interventi di completamento dell'edificato e di riqualificazione delle infrastrutture viarie. Gli interventi sono realizzati nel rispetto di indici di fabbricabilità (non superiori mediamente a 3,0 mc/mq) e di altezze limitate (normalmente 2-3 piani fuori terra). Tali indici potranno essere incrementati con la predisposizione di apposito piano particolareggiato che dovrà disciplinare anche il sistema degli spazi pubblici, dei servizi, del verde e del decoro urbano in connessione con le altre zone omogenee. I nuovi interventi devono rispettare l'edificazione tipica delle zone di completamento, che normalmente si presenta con facciate allineate sulla strada.
<b>C1</b>	Espansioni pianificate (piani di lottizzazione attuati o in corso di attuazione)	Coincidono con i perimetri dei piani di lottizzazione convenzionati o di iniziativa pubblica. Il PUC individua i nuovi tratti di viabilità eventualmente necessari per connettere la viabilità dei singoli comparti a quella urbana e gli spazi pubblici esistenti che necessitano di interventi di riqualificazione. I suddetti interventi vengono studiati in dettaglio in appositi piani particolareggiati che prevedono l'acquisizione delle aree necessarie per il completamento delle infrastrutture e dei servizi.
<b>C2</b>	Edificato spontaneo (interventi ante "legge ponte" – insediamenti abusivi)	Le aree oggetto di edificazione in assenza di preventiva pianificazione necessitano del completamento delle opere di urbanizzazione. Il PUC individua le direttrici di riferimento per la viabilità, la posizione delle aree da destinare a servizi, il programma degli interventi necessari per la riqualificazione delle aree, i volumi insediabili. Gli interventi vengono previsti in piani particolareggiati che prevedono l'acquisizione delle aree necessarie per il completamento delle infrastrutture e dei servizi.
<b>C3</b>	Espansioni in programma	Sono le aree previste dagli strumenti urbanistici e non ancora realizzate. La congruità delle previsioni abitative andrà in ogni caso verificata a seguito di analisi e studi correlati alle prescrizioni ed indirizzi del PPR. Gli interventi si attuano attraverso pianificazione attuativa (piani di lottizzazione convenzionati di iniziativa privata, piani particolareggiati, ecc.) secondo comparti definiti nel PUC. Al limite delle aree di espansione in programma dovranno essere individuate e normate aree verdi a ridotta edificazione nelle quali è fatto divieto di realizzare qualsiasi forma di residenza e di attrezzature non programmate dalla pianificazione comunale dei servizi.
<b>D1</b>	Grandi aree industriali	Sono identificabili con le aree ASI, NI e ZIR. È prioritaria l'azione di concentrazione di attività produttive nelle aree già esistenti, diminuendo l'impatto ambientale e visuale degli impianti e completando il sistema delle infrastrutture e dei servizi ove necessario.
<b>D2</b>	Insedimenti produttivi commerciali, artigianali, industriali	Sono tutte le aree di limitata estensione con valenza solitamente limitata al singolo Comune e caratterizzate da attività per lo più artigianali. La programmazione comunale prevede la ridefinizione del rapporto con l'ambiente e il territorio circostanti diminuendo l'impatto degli insediamenti.
<b>D3</b>	Grandi centri commerciali	Sono i centri commerciali così come identificati dalla normativa regionale in materia di commercio.
<b>D4</b>	Aree estrattive di prima categoria	Individuano le aree interessate da attività di coltivazione e lavorazione di minerali di 1 <sup>a</sup> Categoria (miniere) ove è prioritario l'obbligo di mitigare gli impatti durante l'esercizio delle attività e di riqualificare l'ambiente al termine dell'attività di estrazione.
<b>D5</b>	Aree estrattive di seconda categoria	Individuano le aree interessate da attività di coltivazione e lavorazione di minerali di 2 <sup>a</sup> categoria (cave), ove è prioritario l'obbligo di mitigare gli impatti durante l'esercizio delle attività e di riqualificare l'ambiente al termine dell'attività di estrazione.
<b>E1</b>	Aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata.	Studi di suscettività d'uso (Land Suitability) del territorio, legati alla individuazione degli areali eventualmente più vocati alla produzione agricola tipica e specializzata, sui suoli di I – II – III – IV Classe di capacità d'uso.
<b>E2</b>	Aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva,	Suoli della I, II e III Classe di capacità d'uso;
<b>E3</b>	Aree caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario,	Suoli delle prime 4 Classi (con locali inclusioni di suoli anche di classe superiori) di capacità d'uso frazionati, dove per l'identificazione del frazionamento si procederà con l'impiego di mappe catastali e di uso del suolo;
<b>E4</b>	Aree caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative,	Suoli delle Classi III – IV – V – VI di capacità d'uso, laddove le Classi I e II dovranno essere lasciate per l'uso agricolo e le Classi VII e VIII per il mantenimento e la conservazione.
<b>E5</b>	Aree marginali per attività agricola	Suoli non arabili, pertanto appartenenti alle classi IV – V – VI – VII – VIII di capacità d'uso.
<b>F1</b>	Insedimenti turistici pianificati	Rientrano in questa sottozona gli insediamenti realizzati attraverso una pianificazione complessiva e realizzati sia sulla base di piani di lottizzazione convenzionati approvati dal Comune che a seguito di semplici planovolumetrici approvati prima dell'entrata in vigore della cosiddetta "legge ponte" (Legge 06.08.1967 n. 765). Tali insediamenti, di solito realizzati in gran parte, potranno

		ove necessario essere oggetto di interventi di riqualificazione e di integrazione dei servizi nonché di riconversione all'utilizzo ricettivo
<b>F2</b>	Insedimenti turistici spontanei (interventi ante "legge ponte" – insediamenti abusivi)	Tali insediamenti dovranno essere oggetto essenzialmente di operazioni di sistemazione degli spazi fruibili dalla collettività, prevedendo l'adeguamento delle infrastrutture a rete esistenti e la realizzazione degli accessi alle aree di fruizione turistica, nonché la realizzazione di servizi. Gli interventi vengono previsti in piani particolareggiati che prevedono l'acquisizione delle aree necessarie per il completamento delle infrastrutture e dei servizi.
<b>F3</b>	Campeggi	Per i campeggi esistenti il PUC prevede operazioni di riqualificazione e di miglioramento della qualità paesaggistica degli interventi. Può essere concertato con i privati il trasferimento degli stessi verso localizzazioni più interne e la eventuale riconversione ad attività alberghiere.
<b>F4</b>	Nuove aree turistiche	Le nuove aree destinate agli insediamenti turistici vanno individuate presso i centri abitati esistenti. Potranno essere individuate anche a completamento degli insediamenti turistici esistenti nel caso di riconversione alla destinazione ricettiva alberghiera delle seconde case presenti, di eliminazione dalla costa e riconversione ad alberghiero dei campeggi esistenti, di spostamento degli insediamenti esistenti dalla fascia costiera di maggiore impatto paesaggistico verso aree già compromesse.
<b>G1</b>	Attrezzature di servizio	Comprendono le strutture per l'istruzione superiore (scuola secondaria superiore, università, ...), per la ricerca e la sanità (laboratori, ospedali, cliniche, ...), per la cultura (musei, padiglioni per mostre, ...), direzionali (credito, comunicazioni, uffici, ...). Si attuano con strumenti di pianificazione attuativa ove si prevedano pluralità di funzioni o attraverso progettazione concertata nel caso di interventi unitari per singole funzioni. Il PUC indica i principali assi di collegamento al sistema viario e le sistemazioni ambientali.
<b>G2</b>	Parchi, strutture per lo sport e il tempo libero	Costituiscono le grandi aree urbane funzionalmente destinate al tempo libero e al miglioramento della qualità ambientale dei centri abitati.
<b>G3</b>	Aree militari	Sono le aree destinate ad impianti per la difesa militare, caserme, ecc.
<b>G4</b>	Infrastrutture a livello di area vasta	Rientrano in questa sottozona gli impianti tecnologici necessari per il funzionamento degli agglomerati urbani (discariche, impianti trattamento rifiuti, impianti di potabilizzazione, centrali elettriche, ...)
<b>H1</b>	Zona archeologica	Sono le aree di sedime del monumento e quelle circostanti tali da consentire l'integrità e la tutela del bene. Gli interventi sono orientati unicamente alla conservazione del bene. Eventuali edifici in contrasto con il contesto sono oggetto, ove possibile, di prescrizioni per la riqualificazione. In caso di totale incoerenza possono essere previste forme di sostituzione da attuarsi attraverso concorso di idee.
<b>H2</b>	Zona di pregio paesaggistico	Sono le aree individuate come beni paesaggistici nelle quali gli interventi sono orientati unicamente alla conservazione del bene.
<b>H3</b>	Zona di salvaguardia ambientale	Sono le aree di salvaguardia ambientale (elevata pericolosità da PAI, di bonifica ambientale, ecc.)
<b>Area di rispetto 1</b>	Archeologica	Sono le aree limitrofe alla zona H1 o interessate da modesti ritrovamenti archeologici. In tali aree è preclusa l'edificazione ma non viene modificata la destinazione di zona. Gli interventi possibili sono soggetti ad autorizzazione da parte della Soprintendenza Archeologica.
<b>Area di rispetto 2</b>	Paesaggistica	Sono le aree individuate come beni paesaggistici o limitrofe alla zona H2. In tali aree è preclusa l'edificazione ma non viene modificata la destinazione di zona.
<b>Area di rispetto 3</b>	Paesaggistica	Sono le aree individuate come beni paesaggistici o limitrofe alla zona H2. In tali aree è consentita l'edificazione, soggetta ad autorizzazione paesaggistica, ma non viene modificata la destinazione di zona.
<b>Area di rispetto 4</b>	Beni identitari	Sono le aree limitrofe ai beni identitari. In tali aree è consentita l'edificazione subordinatamente a specifica disciplina ma non viene modificata la destinazione di zona.
<b>Area di rispetto 5</b>	Cimiteriale	Sono le aree limitrofe al perimetro del cimitero. In tali aree è preclusa l'edificazione, ma non viene modificata la destinazione di zona.
<b>Area di rispetto 6</b>	Stradale	Sono le aree limitrofe al confine stradale così come definito dal codice della strada (D.Lgs. 285/1992 e ss. mm. ii). In tali aree è preclusa l'edificazione ma non viene modificata la destinazione di zona. Possono essere realizzati esclusivamente volumi ed impianti tecnici (es. stazione di servizio limitatamente agli impianti).
<b>S1</b>	Aree per l'istruzione primaria: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo	
<b>S2</b>	Aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc.);	
<b>S3</b>	Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade;	
<b>S4</b>	Aree per parcheggi pubblici in aggiunta alla superficie a parcheggio prevista dall'art.18 della L. 765/54), tali aree, in casi speciali, potranno essere distribuite su diversi livelli.	

Tabella 2

I Comuni della Sardegna, sono ripartiti in quattro differenti classi dimensionali in relazione al numero di abitanti (D.A. 2266/U del 1983, art. 2):

Classe I	Comuni con oltre 20000 abitanti
Classe II	Comuni da 10000 a 20000 abitanti
Classe III	Comuni da 2000 a 10000 abitanti
Classe IV	Comuni con meno di 2000

**Tabella 3**

Ciascuna classe dimensionale riferisce comportamenti sul territorio dettati da regole definite nel D.A 20 dicembre 1983, n°2266/U.

Zona omogenea	Comuni di I e II classe	Comuni di III e IV classe
INDICI MASSIMI DI FABBRICABILITÀ		
Zona A	Per gli interventi di risanamento conservativo, la densità fondiaria e la cubatura non devono superare quelle preesistenti, computate senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico-artistico, salvo disposizioni diverse del Piano particolareggiato o del Piano di recupero. Per le nuove costruzioni, le sopraelevazioni e le ricostruzioni a seguito di demolizione, quando siano ammesse in sede di Piano attuativo, l'indice fondiario non può superare quello medio della zona	
Zona B	If max: 7,00 mc/mq	If max: 5,00 mc/mq
	Qualora nelle zone B le previsioni dello strumento urbanistico generale consentano trasformazioni per singoli edifici mediante demolizioni e ricostruzioni, sono ammessi volumi superiori ai predetti limiti di densità fondiaria quando non eccedano il 70% del volume preesistente	
Zona C	It max: 1,50 mc/mq	It max: 1,00 mc/mq
Zona E	L'indice fondiario massimo stabilito in: a) 0,03 mc/mq per le residenze; b) 0,20 mc/mq per le opere connesse all'esercizio di attività agricole e zootecniche di stretta pertinenza aziendale quali stalle, magazzini, silos, capannoni e rimesse. Con deliberazione del Consiglio comunale l'indice di cui al punto a) potrà essere elevato fino a: - 0,10 mc/mq per punti di ristoro, attrezzature ed impianti di carattere particolare che per la loro natura non possono essere localizzati in altre zone omogenee; nelle isole di La Maddalena, San Pietro e S.Antioco, quando lo strumento urbanistico ne preveda la possibilità, tale indice può essere elevato fino al limite massimo di 0,50 mc/mq; - 1,00 mc/mq per impianti di interesse pubblico quali cabine ENEL, centrali telefoniche, stazioni di ponti radio, ripetitori e simili. If max può essere elevato a 0,50 mc/mq se le opere sono ubicate ad una distanza dal perimetro urbano di mt. 500 per i Comuni di II, III e IV classe e di mt. 1000 per i Comuni di I classe La realizzazione dei punti di ristoro ammessa quando essi siano ubicati ad una distanza dal perimetro urbano non inferiore a mt. 500 per i Comuni di II, III e IV Classe, e mt. 2000 per i Comuni di I Classe, salvo diversa deliberazione del Consiglio comunale. Tali limiti di distanza non si applicano nelle isole di La Maddalena, San Pietro e S. Antioco. Per interventi con indici superiori a quelli sopraindicati, o comunque con volumi superiori a 3.000 mc., o con numero di addetti superiore a 20 unit, o con numero di capi bovini superiore alle 100 unità (o numero equivalente di capi di altra specie); la realizzazione dell'intervento subordinata, oltre che a conforme deliberazione del Consiglio comunale, al parere favorevole dell'Assessorato regionale degli enti locali, sentita la Commissione urbanistica regionale, che dovrà essere espresso entro 30 giorni dal ricevimento della pratica.	
Zona F	If max: 0,75 mc/mq	

Zona G	It max: 0,01 mc/mq, con possibilità di incremento previa predisposizione di apposito piano attuativo di iniziativa pubblica	
Zona H	It max di 0,001 mc/mq, con possibilità di deroga, ai sensi dell'art. 16 della legge 6 agosto 1967, n°765, limitatamente ad edifici, attrezzature ed impianti pubblici	
Zona omogenea	Comuni di I e II classe	Comuni di III e IV classe
LIMITI DI ALTEZZA DEI FABBRICATI E DI DISTANZA MINIME TRA PARETI PROSPICIENTI		
Zona A	Per le operazioni di risanamento non consentito superare le altezze degli edifici preesistenti computate senza tenere conto di sovrastrutture o di sopraelevazione aggiunte alle antiche strutture. Per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni, quando siano ammesse in sede di piano attuativo, l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico-artistico o ambientale e le distanze tra gli edifici, ove non sia tecnicamente opportuno costruire sul confine, non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra gli edifici preesistenti, computate senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.	
Zona B	L'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza media degli edifici preesistenti nella zona, ad eccezione degli edifici che formino oggetto di piani attuativi	
	Distanze minime da pareti finestrate: 10 mt	Distanze minime da pareti finestrate: 8 mt
	E' fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito. Nelle zone inedificate esistenti alla data di entrata in vigore del presente decreto o risultanti libere in seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito o consolidato, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza:	
	Inferiore a 24 mt	Inferiore a 20 mt
	nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile, il Comune può consentire la riduzione delle distanze, nel rispetto delle disposizioni del codice civile. Al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti nelle zone omogenee A e B, consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanze inferiori a quelle sopraindicate, purchè nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal codice civile.	
Zona C già compromessa	Ove lo stato di fatto non consenta il rispetto delle distanze predette, possono trovare applicazione le disposizioni relative alle zone B sulle distanze e sulle altezze	
Altre Zone omogenee	Le altezze massime sono stabilite dagli strumenti urbanistici, in relazione alle distanze dei fabbricati. Per le zone contigue o in diretto rapporto visuale con zone .A/, le altezze massime dei nuovi edifici non possono superare altezze compatibili con quelle degli edifici delle zone .A/ predette. E prescritta tra pareti finestrate la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto.	
	In presenza di viabilità destinata al traffico veicolare, ad eccezione dei tratti con tessuto urbano già definito, la distanza dei fabbricati dell'asse stradale deve essere superiore a mt. 5	In presenza di viabilità destinata al traffico veicolare, ad eccezione dei tratti con tessuto urbano già definito, la distanza dei fabbricati dell'asse stradale deve essere superiore a mt. 4
	Per tutte le zone omogenee diverse dalla zona A e dalla zona B obbligatorio il rispetto delle norme di cui al d.m. 1° giugno 1968, relative alle distanze minime a protezione del nastro stradale, ad eccezione di quelle concernenti le strade comunali di interesse locale, che non abbiano funzione di collegamento tra diversi Comuni o tra centro abitato e frazione o borgate, o tra centri abitati e insediamenti turistici, o tra centri abitati e insediamenti industriali. Le predette norme si applicano inoltre alle strade di circonvallazione o a scorrimento veloce. Per la viabilità principale di collegamento tra le zone o i quartieri del medesimo centro abitato, le distanze da osservarsi nell'edificazione, a partire dal ciglio stradale e da misurarsi in proiezione orizzontale, devono essere almeno pari a mt. 6.	
RAPPORTI MASSIMI FRA GLI SPAZI DESTINATI A INSEDIAMENTI RESIDENZIALI E GLI SPAZI PUBBLICI		
Zona S	18 mq/abitante	12 mq/abitante
Sottozona S1	4,50 mq/abitante	4,00 mq/abitante
Sottozona S2	2,00 mq/abitante	2,00 mq/abitante
Sottozona S3	9,00 mq/abitante	5,00 mq/abitante
Sottozona S4	2,50 mq/abitante	1,00 mq/abitante
QUANTITÀ MINIME DI SPAZI PUBBLICI DA OSSERVARE IN RAPPORTO AGLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI NELLE SINGOLE ZONE OMOGENEE		
Zona A e B	L'Amministrazione comunale qualora dimostri l'impossibilità, per mancata disponibilità di aree idonee ovvero per ragioni di rispetto ambientale e di salvaguardia delle caratteristiche, della conformazione e delle funzioni della zona stessa, di raggiungere le quantità minime di cui al precedente art. 6, deve precisare come siano altrimenti soddisfatti i fabbisogni dei relativi servizi ed attrezzature. Quando sia dimostrata l'impossibilità, detratti i fabbisogni comunque già soddisfatti, di	

	raggiungere la predetta quantità minima di spazi su aree idonee, agli spazi stessi vanno reperiti entro i limiti delle disponibilità esistenti nelle adiacenze immediate, ovvero su aree accessibili, tenendo conto dei raggi di influenza delle singole attrezzature e della organizzazione dei trasporti pubblici.
Zone C	Deve essere assicurata integralmente, attraverso la predisposizione di apposito piano particolareggiato o di lottizzazione convenzionata, la quantità minima di spazi di cui all'art. 6.
Zone F	Il 50% della superficie territoriale deve essere destinata a spazi per attrezzature di interesse comune, per verde attrezzato a parco, gioco e sport e per parcheggi. Almeno il 60% di tali aree devono essere pubbliche.
RAPPORTI FRA GLI SPAZI DESTINATI AGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E GLI SPAZI PUBBLICI DESTINATI ALLE ATTIVITÀ COLLETTIVE, A VERDE PUBBLICO O A PARCHEGGI	
	1) Nei nuovi insediamenti di carattere industriale, artigianale, o ad essi assimilabili compresi nelle zone D, la superficie da destinare a spazio pubblico o ad attività collettive, verde pubblico o a parcheggi, escluse le sedi viarie, non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti. 2) Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, nelle zone omogenee C, D e G, a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio pubblico o ad uso pubblico, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi. Nel caso di edifici di impianti pubblici o di interesse pubblico, le aree da cedere o da rendere disponibili potranno essere limitate agli spazi da destinare a parcheggio
LIMITI DI DENSITÀ EDILIZIA	
Zone A, B e C	100 mc/ abitante: - 70 mc per la residenza - 20 mc per servizi strettamente connessi alla residenza - 10 mc per servizi pubblici
Zona F	60 mc/abitante: - 50 mc per la residenza - 10 mc per servizi pubblici

**Tabella 4**

### 3.4.2 IL D.P.G.R N. 228 DEL 3 AGOSTO 1994

La zona omogenea E risulta attualmente disciplinata dalle “*Direttive per le zone agricole*”, che con decreto del Presidente della Giunta Regionale del 3 agosto 1994, 228, disciplinano l’uso e l’edificazione del territorio agricolo dei Comuni della Sardegna, in attuazione dell’art. 5 della Legge Regionale 22 dicembre 1989, n° 45.

Ai fini del decreto le zone agricole sono quelle “parti del territorio destinate all’agricoltura, alla pastorizia, alla zootecnia, all’itticoltura, alle attività di conservazione e trasformazione dei prodotti aziendali, all’agriturismo, alla silvicoltura e alla coltivazione industriale del legno (art. 2)

Art. 3	CRITERI PER L’EDIFICAZIONE IN ZONA AGRICOLA
	<p>Sono ammesse le seguenti costruzioni:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) fabbricati ed impianti connessi alla conduzione agricola e zootecnica di fondo, all’itticoltura, alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, con l’esclusione degli impianti classificabili come industriali;</li> <li>2) fabbricati per agriturismo;</li> <li>3) fabbricati funzionali alla conduzione e gestione dei boschi e degli impianti arborei industriali;</li> <li>4) strutture per il recupero terapeutico dei disabili, dei tossicodipendenti, e per il recupero del disagio sociale.</li> </ol>

	<p>Gli indici massimi da applicare sono i seguenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 0,20 mc/mq per i fabbricati di cui al numero 1);</li> <li>- 0,03 mc/mq per le residenze;</li> <li>- 0,01 mc/mq per i fabbricati di cui al numero 3)</li> <li>- Fino a 0,10 mc/mq per le strutture di cui al numero 4)</li> </ul> <p>Ai fini edificatori la superficie minima di intervento è in via generale stabilita in 1 ha, salvo per le seguenti destinazioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- impianti terricoli, orticoli in pieno campo e vivaistici: 0,50 ha;</li> <li>- seminativi in terreni asciutto: 3 ha.</li> </ul> <p>Per le residenze, la superficie minima di intervento è 1 ha, salvo quanto diversamente disposto dagli strumenti urbanistici comunali.</p>
Art. 4	<p style="text-align: center;">RESTAURO E AMPLIAMENTO</p> <p>Per le costruzioni esistenti sono ammessi :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- manutenzione ordinaria e straordinaria;</li> <li>- restauri e ristrutturazioni;</li> <li>- ampliamento nei limiti consentiti dagli strumenti urbanistici, ad eccezione degli edifici soggetti a vincolo monumentale ed artistico</li> </ul> <p>La destinazione d'uso di costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze del fondo, è disciplinata dallo strumento urbanistico.</p> <p>L'ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, sempre che non necessaria per la conduzione del fondo.</p>
Art.5	<p style="text-align: center;">ANNESI RUSTICI, ALLEVAMENTI ZOOTECNICI INDUSTRIALI E ALTRI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI AGRICOLI.</p> <p>I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi debbono distare almeno 50 mt dai confini di proprietà.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- devono distare di 500 mt se trattasi di allevamento per suini</li> <li>- devono distare 300 mt se trattasi di allevamento di avicunicoli;</li> <li>- devono distare 100 mt per allevamenti di bovini, ovicaprini ed equini</li> </ul> <p>dal limite delle zone territoriali A, B, C, F, G. Tali distanze non si applicano agli impianti di acquicoltura e itticultura e ai fabbricati di loro pertinenza.</p> <p>I fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi dovranno avere un rapporto di copertura con l'area di pertinenza non superiore al 50%.</p> <p>I fabbricati per gli insediamenti produttivi di tipo agro-industriale, sono ubicati in aree a tal scopo destinate dagli strumenti urbanistici o in zona omogenea D.</p> <p>Il rapporto di copertura per gli insediamenti di tipo agro-industriale non può superare il 50% dell'area di pertinenza. Le serre fisse, senza strutture murarie fuori terra, sono considerate a tutti gli effetti strutture di protezione delle colture agrarie</p>
Art. 8	<p style="text-align: center;">INDIVIDUAZIONE DELLE SOTTOZONE AGRICOLE</p> <p>E1: aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata;</p> <p>E2: aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni,</p> <p>E3: aree che, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario sono contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo-produttivi e per scopi residenziali;</p> <p>E4: aree, che caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative, sono utilizzabili per l'organizzazione dei centri rurali, con la previsione di attività economiche e di servizi connessi alla residenza, anche stagionale.</p> <p>E5: aree marginali per attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate alla stabilità ambientale</p> <p>La ripartizione in sottozone deve essere effettuata mediante la valutazione dello stato di fatto, delle caratteristiche geopedologiche e agronomiche intrinseche dei suoli e della loro attitudine e potenzialità colturale con idonea rappresentazione cartografica.</p>
Art. 9	<p style="text-align: center;">AGRITURISMO</p> <p>E' consentito l'esercizio dell'agriturismo quale attività collaterale od ausiliare a quella agricola e/o zootecnica: sono ammessi tre posti letto per ettaro con destinazione agrituristica. Per ogni posto letto va computata una cubatura massima di 50 mc. Le volumetrie per i posti letto a destinazione agrituristica sono aggiuntive rispetto ai volumi massimi ammissibili per la residenza nella medesima azienda agricola in cui si esercita l'attività agrituristica.</p> <p>La superficie minima del fondo non deve essere inferiore ai 3 ha.</p> <p>Il concessionario deve impegnarsi obbligatoriamente a vincolare al fondo le strutture edilizie, a non frazionare una superficie non inferiore a 3 ha individuata nel progetto e a mantenere la destinazione agrituristica dei posti letto. Si applicano stessi indici e parametri prescritti per le Zone E.</p>

Art. 10	PUNTI DI RISTORO
	<p>Sono ammessi punti di ristoro indipendenti da una azienda agricola, dotati di non più di 20 posti letto, con If di 0,01 mc/mq incrementabile con Delibera del Consiglio Comunale fino a 0,10 mc/mq. Il lotto minimo vincolabile è di 3 ha.</p> <p>Se il punto di ristoro è incluso in un fondo agricolo che comprende attrezzature e residenze, alla superficie minima di 3 ha vincolata al punto di ristoro, va aggiunta quella minima di 3 ha relativa al fondo agricolo.</p>

**Tabella 5**

L'adozione del Piano Paesaggistico Regionale comporta nuovi comportamenti nella disciplina delle zone agricole. In particolare gli artt. 79 - 87 definiscono l'edificato in zona agricola, dettano indirizzi comportamentali e prescrizioni che devono necessariamente essere recepite negli strumenti urbanistici ( art. 83, comma 6, NTA del PPR).

In particolare:

Art. 80	EDIFICATO IN ZONA AGRICOLA. INDIRIZZI
	<p>1. I Comuni, nell'adeguamento degli strumenti urbanistici al P.P.R., si conformano ai seguenti indirizzi:</p> <p>a) contenere l'indiscriminato utilizzo ai fini residenziali delle campagne, promuovendo oltre alle attività agricole specializzate, la fruibilità della campagna, salvaguardandone il valore ambientale paesaggistico per l'interesse collettivo;</p> <p>b) disciplinare, tenuto conto delle direttive regionali in materia, le caratteristiche tipologiche e architettoniche degli edifici sia con carattere residenziale, sia quelli agricoli, specificando le tecniche e i materiali costruttivi da utilizzarsi;</p> <p>c) conservare e ripristinare gli elementi paesaggistici del contesto come siepi e muretti a secco;</p> <p>d) progettare nuove strade di penetrazione agraria di norma in terra stabilizzata, eventualmente con trattamento antipolvere, o con sistemazioni e tecnologie similari, ad esclusione dei cementi e asfalti. L'uso di asfalti e cementi può essere autorizzato qualora sia dimostrato di non potersi provvedere con tecnologie alternative;</p> <p>e) effettuare un puntuale censimento delle case agricole utilizzate per residenza.</p>
Art. 84	NUCLEI E CASE SPARSE NELL'AGRO. PRESCRIZIONI
	<p>1. I Comuni fino all'adeguamento degli strumenti urbanistici al P.P.R., si conformano alle seguenti prescrizioni:</p> <p>a) per gli imprenditori agricoli e le aziende che svolgono effettiva e prevalente attività agricola, fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti, la costruzione di nuovi edifici ad esclusiva funzione agricola è consentita per le opere indispensabili alla conduzione del fondo ed alle attrezzature necessarie per le attività aziendali secondo le prescrizioni contenute nelle Direttive di cui al D.P.G.R. 3 agosto 1994, n.228, previa attenta verifica della stretta connessione tra l'edificazione e la conduzione agricola e zootecnica del fondo. Per gli edifici ad uso abitativo connessi a tali interventi il lotto minimo richiesto per unità abitativa è pari a tre ettari per gli imprenditori agricoli e le aziende che esercitano attività aziendali a carattere intensivo; per l'esercizio di attività a carattere estensivo il lotto minimo è pari a cinque ettari. Tali edifici dovranno essere localizzati all'esterno della fascia costiera, salvo venga dimostrata l'indispensabile esigenza della residenza per la conduzione dell'attività agricola esercitata; in tal caso anche in relazione alla valutazione della configurazione architettonica e dimensionale degli edifici, si applicano le procedure di cui all'art. 15, comma 4, attraverso lo strumento dell'intesa previsto dall'articolo 11, punto c);</p> <p>b) per tutti i rimanenti casi è consentita l'edificazione di strutture di appoggio non residenziali per una superficie coperta non superiore ai 30 mq., per fondi da 3 fino a 10 ettari, raddoppiabili fino a 60 mq per superfici superiori a 10 ettari, comunque per volumetrie non superiori rispettivamente a 90 e 180 mc;</p> <p>c) il dimensionamento degli edifici deve essere effettuato sulla base della superficie del fondo interessato dal piano aziendale, fermo restando che non è possibile utilizzare corpi aziendali separati per raggiungere la superficie minima prescritta né edificare in colline o alture del fondo, evitando comunque, per quanto possibile, qualsiasi sbancamento. I progetti di intervento devono definire gli usi e le sistemazioni degli edifici esistenti e previsti e delle aree libere di pertinenza, le</p>

	<p>infrastrutture di accesso, le recinzioni e le piantumazioni. Le opere previste devono inserirsi organicamente nel paesaggio circostante, rispettare le trame particellari dei reticoli idrologici e stradali, non recare pregiudizio agli aspetti paesistico percettivi e non determinare interferenze visive negative rispetto a beni naturali o culturali esistenti nell'intorno;</p> <p>d) i materiali e i caratteri costruttivi devono essere adeguati alle preesistenze tradizionali della regione storica in cui l'intervento ricade, con particolare riguardo alla tipologia, alle forme dei volumi, alle pendenze, agli sporti e all'articolazione delle falde dei tetti, all'utilizzo dei materiali di facciata e di copertura</p> <p>Per gli edifici esistenti che insistono su lotti inferiori a quelli minimi prescritti sono consentite soltanto operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria senza aumento di volume e di unità abitative, ed interventi orientati all'adeguamento tipologico secondo le disposizioni di cui ai precedenti punti c) e d).</p> <p>3. Per gli interventi di cui al comma 1, lett a), all'atto del rilascio della concessione il responsabile comunale del procedimento deve accertare il possesso dei requisiti soggettivi dell'azienda o dell'imprenditore agricolo richiedente.</p> <p>4. La destinazione d'uso degli eventuali edifici residenziali è da considerarsi strettamente correlata con le attività effettive e prevalenti di carattere agricolo e zootecnico, cessate le quali il soggetto titolare è tenuto a corrispondere per intero i contributi degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione relativi al volume residenziale.</p> <p>5. Per i manufatti esistenti non più necessari alla conduzione agricola del fondo il piano urbanistico può consentire la modifica di destinazione d'uso senza incrementi volumetrici, nel rispetto delle specifiche caratteristiche tipologiche e architettoniche, nonché delle caratteristiche paesaggistico-ambientali dei luoghi, orientata alla utilizzazione dei manufatti stessi per interventi di turismo rurale ai sensi degli articoli 8, 9 e 10 della L.R. 12 agosto 1998, n. 27.</p> <p>6. Le prescrizioni di cui ai commi precedenti devono essere recepite negli strumenti urbanistici.</p> <p>7. Dal momento dell'adozione del P.P.R. e fino alla sua approvazione, si applica l'articolo unico della Legge 1902/1952 e succ. mod. e integr., in riferimento al rilascio dei titoli abilitativi in contrasto con le disposizioni del presente articolo.</p>
Art. 86	INSEDIAMENTI SPECIALIZZATI. PRESCRIZIONI.
	<p>1. I Comuni fino all'adeguamento degli strumenti urbanistici al P.P.R., si conformano alle seguenti prescrizioni:</p> <p>a. limitare ogni possibilità di trasformazione a carattere residenziale degli edifici esistenti;</p> <p>b. consentire l'ampliamento degli insediamenti esclusivamente sulla base di un piano aziendale che specifichi le nuove esigenze in relazione al piano di conduzione del fondo;</p> <p>c. condizionare la realizzazione di nuovi complessi specializzati ad una dimensione minima del fondo pari a 2 ettari per colture orticole, previo rilascio di adeguate garanzie fidejussorie.</p> <p>2. Le prescrizioni di cui ai commi precedenti devono essere recepite negli strumenti urbanistici.</p>

**Tabella 6**

### 3.4.3 DIRETTIVE PER LE AREE PROTETTE

Le aree naturali protette da sottoporre ad un regime particolare di tutela sono costituite da "ogni porzione di territorio che, in considerazione delle sue caratteristiche fisiche, geologiche, geomorfologiche e biologiche, rappresenti un rilevante valore naturalistico e ambientale" (legge quadro. 6 dicembre 1991, n.394). Lo status quo di area naturale protetta viene conferito per salvaguardarne l'integrità e garantire la conservazione di:

specie animali e specie vegetali, associazioni vegetali o forestali;

singularità geologiche;

formazioni paleontologiche;

comunità biologiche e biotipi;

valori scenici e panoramici;

processi naturali ed equilibri idraulici, idrogeologici e geologici.

L'art. 2 della L. 394/91 suddivide le aree protette in parchi nazionali, parchi regionali ed interregionali e riserve naturali. Questa classificazione originaria è stata poi integrata tenuto conto di convenzioni internazionali (convenzione di Ramsar del 1971) e di direttive comunitarie in materia di salvaguardia della biodiversità (Direttiva 79/409/CEE modificata dalla Direttiva 97/49/CE e Direttiva 92/43/CEE).

Il recepimento della Direttiva 92/43/CEE (Direttiva Habitat), in Italia è avvenuto con il DPR n.357/97 "Regolamento recante attuazione della Direttiva 92/43/CEE" che "disciplina le procedure per l'adozione delle misure previste dalla Direttiva ai fini della salvaguardia della biodiversità mediante la conservazione degli habitat naturali elencati nell'allegato A e delle specie della flora e della fauna indicate negli allegati B, D ed E".

In base alla normativa vigente, la classificazione delle aree naturali protette comprende anche le zone umide di importanza internazionale, le zone di protezione speciale, le zone speciali di conservazione e i siti di interesse comunitario.

La Regione Autonoma della Sardegna con L.R. 29 luglio 1998, n. 23, "*Norme per la protezione della fauna selvatica e per l'esercizio della caccia in Sardegna*", recepisce ed attua in parte la convenzione di Ramsar del 2 febbraio 1971, resa esecutiva con il D.P.R. 13 marzo 1976, n. 448, oltre che le Direttive comunitarie Uccelli (79/409/CEE) ed Habitat (92/43/CEE). Pertanto, per un completo recepimento delle citate Direttive con apposita norma regionale, si applicano le disposizioni di cui al D.P.R. 357/97, modificato ed integrato con D.P.R.120/2003.

In particolare per il Comune di Oristano, i Sic "Stagno di Mistras " e dello "Stagno di Santa Giusta" sono a loro volta Aree della Rete Natura 2000 (Direttiva 92/43 CEE)

#### 3.4.4 I PIANI DI GESTIONE SIC - "STAGNO DI MISTRAS " E "STAGNO DI SANTA GIUSTA"

La Rete Natura 2000 costituisce l'obiettivo strategico dell'Unione Europea per salvaguardare e tutelare la biodiversità in tutti i suoi stati membri. Tale rete include l'insieme delle aree identificate e proposte perché contenenti habitat e specie animali e vegetali elencate nella Direttiva Habitat 92/43/CEE e specie ornitiche elencate nella Direttiva Uccelli 79/409/CEE denominate Siti d'Importanza Comunitaria proposti (SIC) e Zone di Protezione Speciale (ZPS). Il Programma Operativo Regionale della Regione Sardegna per il 2000-2006 ha individuato una specifica misura che prevede il finanziamento di interventi rivolti alla tutela e alla valorizzazione dei siti Natura 2000. In particolare la misura 1.5 a prevede interventi volti a:

aggiornare ed ampliare le conoscenze di base funzionali alla tutela e valorizzazione della biodiversità delle aree della rete ecologica;

assistere alla predisposizione dei Piani di Gestione dei Siti Natura 2000 e delle aree protette regionali;

sensibilizzare e divulgare i temi della Rete Ecologica;

Marketing territoriale e promozione di network tra aree protette.

L'obiettivo generale del Piano di Gestione è di mantenere il sito in uno stato di soddisfacente conservazione al fine di tutelare il patrimonio naturale d'interesse comunitario in accordo con l'art. 6 della Direttiva "Habitat".

In sede di redazione del piano urbanistico comunale, si è considerata la presenza del sito di interesse comunitario. A tal proposito si è assunta come vincolante la tutela degli habitat prioritari e si sono considerati i Piani di gestione dei SIC come strumenti di pianificazione sovraordinati per l'area interessata.

Il piano urbanistico comunale, perciò, si è conformato alle azioni di tutela previste nei piani di gestione dell'area protetta.

## 4. RIORDINO DELLE CONOSCENZE

La costruzione del quadro conoscitivo, la lettura del territorio secondo i tre assetti (insediativo, ambientale, storico-culturale) della pianificazione paesaggistica regionale, l'analisi dei piani sovraordinati, l'individuazione delle criticità presenti sul territorio, hanno costituito la base per la definizione di quelle che sono le forme più ragionevoli degli indirizzi di sviluppo del territorio.

Le analisi compiute, comportano impegni sul territorio da parte dei cittadini e dell'Amministrazione perché rappresentano il riconoscimento dei valori e delle criticità del territorio e quindi limitano le possibili manovre di tipo urbanistico in materia di trasformazioni territoriali.

<b>TAV</b>	<b>TIPOLOGIA</b>
<b>QUADRO DELLA CONOSCENZA</b>	
<b>1</b>	Inquadramento Territoriale
<b>2</b>	Carta Geolitologica
<b>3</b>	Carta Geologico-Tecnica
<b>4</b>	Carta Geomorfologica
<b>5</b>	Carta Idrogeologica
<b>6</b>	Carta della Permeabilità dei Suoli
<b>7</b>	Carta Pedologica
<b>8</b>	Carta dell'Uso del Suolo
<b>9</b>	Carta della Copertura Vegetale
<b>10</b>	Carta delle Acclività
<b>11</b>	Carta PAI
<b>12</b>	Carta Assetto Ambientale PPR
<b>13</b>	Carta Assetto Storico-Culturale PPR
<b>14</b>	Carta Assetto Insediativo PPR
<b>15</b>	Carta PRG vigente
<b>16</b>	Carta Piano Consorzio Industriale vigente
<b>17</b>	Carta degli Usi Civici vigenti
<b>18</b>	Carta dei Piani Attuativi vigenti
<b>QUADRO DELLE ANALISI</b>	
<b>19</b>	Carta della Naturalità
<b>20</b>	Carta delle Unità delle Terre
<b>21</b>	Carta della Suscettività Agricola
<b>22</b>	Carta dei Beni Paesaggistici Ambientali
<b>23</b>	Carta Beni Storico-Culturali Archeologici
<b>24</b>	Carta Beni Storico-Culturali Architettonici
<b>25</b>	Carta Assetto Insediativo
<b>26</b>	Carta Assetto Insediativo - Infrastrutture
<b>27</b>	Carta degli Ambiti di Paesaggio
<b>VAS</b>	
<b>28</b>	Carta delle Criticità
<b>29</b>	Carta delle Idoneità alla Trasformazione

Tabella 7

## 4.1 ASSETTO AMBIENTALE E AGRONOMICO

La redazione del Piano Urbanistico Comunale, in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale, prevede l'acquisizione e la strutturazione in carte tematiche di dati di base relativi all'assetto ambientale.

La finalità dello studio è quella di acquisire elementi validi per una più efficace pianificazione territoriale mirata ad un utilizzo razionale e sostenibile delle risorse presenti nel territorio.

La costruzione delle carte tematiche è partita dall'acquisizione di dati esistenti che sono stati integrati da rilevamenti *in situ*. Il complesso dei dati è stato, quindi, riportato su cartografia dell'intero territorio comunale, su base topografica in scala 1:10.000.

Tutti i dati sono stati georeferenziati e riportati in formato shapefile. La rappresentazione dei tematismi cartografati e delle relative legende sono stati compilati in base ai criteri di rappresentazione definiti nelle linee guida per l'adeguamento dei Piani Urbanistici Comunali al Piano Paesaggistico Regionale.

### 4.1.1 GEOLITOLOGIA

La Geolitoologia rappresenta la conoscenza sulla base della quale vengono conformati gli altri tematismi ad indirizzo geologico. La realizzazione della carta Geolitoologica, oltre che sul rilievo di campagna, si è fondata anche sulle informazioni riportate nei Fogli 216-217 "Capo San Marco" e "Oristano" della Carta geologica d'Italia alla scala 1:100.000.

Da un punto di vista informativo, i dati che caratterizzano la Carta Geolitoologica (Tav.2), sono rappresentati da 3 livelli informativi e relative geometrie: elementi areali, elementi lineari ed elementi puntuali. Nello specifico caso, per il territorio comunale di Oristano, sono stati rilevati unicamente dati a geometria areale e lineare. I due shapefile che danno luogo allo strato informativo della geolitoologia constano, oltre che del dato cartografico, georiferito secondo il sistema di coordinate Gauss-Boaga, anche delle tabelle di attributi. Si mette in evidenza che, per poter applicare in maniera più accurata al territorio studiato la legenda geologica proposta dalle linee guida regionali, si è reso necessario aggiungere alcune voci alla stessa. In particolare sono state apportate le seguenti modifiche:

Alla unità "*Depositi alluvionali. Ghiaie da grossolane a medie (olocene)*", tipo "AA2\_002", sigla "ba", è stata anteposta, nella descrizione di alcuni poligoni, la dicitura "(Conoide alluvionale)";

Alla unità "Litofacies nel sub sistema di Portoscuso (SINTEMA DI PORTOVESME). Ghiaie alluvionali e terrazze da medie a grossolane, con subordinate sabbie. (pleistocene superiore)", tipo "AB0\_007", sigla "PVM2a", è stata aggiunta una unità parallela definita

“Litofacies nel sub sistema di Portoscuso (SINTEMA DI PORTOVESME). Ghiaie alluvionali e terrazze da medie a grossolane con presenza di ciottoli e subordinate argille e argille sabbiose. (pleistocene superiore)”, il cui tipo è divenuto “AB0\_021”, in quanto è stato aggiunto il n. progressivo dopo l’ultimo dei “depositi pleistocenici dell’area continentale” e la cui sigla è divenuta “PVM2f”, in quanto è stato aggiunto il progressivo dopo le sigle PVM2a, PVM2b, PVM2c, PVM2d, PVM2e.

#### 4.1.2 GEOLOGIA TECNICA

Il territorio del Comune di Oristano è caratterizzato pressoché unicamente dall’affioramento di litologie di età quaternaria; in particolare, si tratta di sedimenti recenti e attuali, variabili tra depositi di spiaggia, depositi palustri e lacustri e depositi alluvionali eterogenei per origine e granulometria; soltanto nella parte sud-orientale del territorio affiorano le vulcaniti acide plioceniche del complesso del Monte Arci.

Da un punto di vista tettonico e strutturale, è noto che la Piana di Oristano, costituitasi su una fossa tettonica terziaria facente parte del sistema del cosiddetto “rift sardo”, risulta colmata dalle ingenti quantità di materiali alluvionali derivanti dalla presenza del fiume Tirso, del suo bacino idrografico e di bacini minori adiacenti che hanno contribuito alla messa in posto di un ingente quantitativo di sedimenti. Si riconoscono, tuttavia, varie Unità deposizionali, sia dovute al variare delle quote degli alvei fluviali, indotto dai cicli eustatici marini, sia dovute a sistemi di scala regionale, che hanno provocato anche nell’Oristanese, una notevole intensità dei processi sedimentari. Appare evidente che risultano di altra origine i depositi di spiaggia caratterizzanti la zona litorale e retro-litorale, nonché i depositi lacustri-palustri rinvenibili per tutta l’estensione delle zone umide dell’oristanese.

Schematicamente e sulla base di quanto sopraddetto, è possibile riconoscere nel territorio comunale di Oristano tre sub-zone longitudinali ad affinità geo-litologica:

a) a ovest, si riconoscono:

depositi di spiaggia costituiti da sabbie di origine eolica, originatesi in seguito allo spianamento delle dune eoliche di età Wurmiana (Pleistocene), impostatesi sui sottostanti sedimenti palustri;

sedimenti lacustri-palustri originatisi durante l’Olocene, a causa della conformazione geomorfologica della zona sia con il profilarsi di cordoni litoranei che favorivano la “chiusura” degli specchi d’acqua, sia grazie alla presenza della foce fluviale del Tirso e ivi la deposizione di sedimenti lacustri-palustri;

b) al centro:

depositi alluvionali eterogenei;

c) a est:

vulcaniti acide di età pliocenica del sistema del Monte Arci.

La notevole estensione e la quantità dei depositi alluvionali recenti, impostati su altri depositi alluvionali pleistocenici, andati a colmare la fossa tettonica terziaria, è dovuta tanto all'importanza e alle dimensioni del fiume Tirso e del suo bacino, quanto alla conformazione morfologica della zona che, essendo totalmente pianeggiante, ne ha favorito la deposizione del carico solido trasportato.

Relativamente all'affioramento vulcanico, nel settore di interesse si rileva unicamente la presenza dei prodotti lavici di natura effusiva ascrivibili al vulcanismo pliocenico, originatosi in concomitanza a fenomeni tettonici distensivi. In taluni punti si rinvengono anche piccole strutture lenticolari di piroclastiti.

Relativamente alle caratteristiche tecniche delle rocce affioranti, si osserva che il territorio presenta un certo grado di omogeneità: gli unici litotipi coerenti sono costituiti dall'affioramento vulcanico del Monte Arci, mentre il resto del territorio è costituito da litologie incoerenti o semicoerenti. Si tratta per la quasi totalità di materiali granulari sciolti o poco addensati, a granulometria variabile, che insistono sull'intero territorio comunale.

Nella fascia costiera, si rilevano materiali granulari a tessitura sabbiosa, mentre a sud dello Stagno di Cabras e a Nord dello Stagno di Santa Giusta, le litologie assumono caratteristiche di coesività da poco consolidate a molli, come le argille plastiche. Una vasta area a sud-est della foce fluviale del Tirso è invece caratterizzata da materiali coesivi normalconsolidati, di natura argillosa e limosa.

Come già in precedenza accennato, l'analisi geologica del territorio si è basata, oltre che sulle informazioni bibliografiche già esistenti, anche su un rilievo di campagna che ha permesso un'indagine più puntuale e accurata, finalizzata a fornire informazioni maggiormente adeguate agli obiettivi del Piano Urbanistico Comunale.

Dalla lettura della carta geologica, si può osservare come l'intero territorio comunale, relativamente alle litologie affioranti, non presenti una significativa eterogeneità .

La zona costiera, in prossimità della Marina di Torregrande, è caratterizzata da un sistema di spiaggia bassa e sabbiosa, che si sviluppa per quasi l'intero lato occidentale del perimetro comunale. Esso è infatti compreso tra l'area antropizzata del porticciolo di Torregrande a nord e l'area della foce del Tirso a sud. Il sedimento sabbioso è caratterizzato da una granulometria medio-grossa, da una classazione media e da una composizione mineralogica quarzoso-feldspatica. Il retro spiaggia, in larga parte antropizzato dall'edificato della borgata marina è ugualmente rappresentato da sedimenti di spiaggia che si rinvengono fino alla

località "Brabau". L'assetto peculiare è dato dalla presenza di un grande sistema dunare ormai spianato ma protetto dalla vegetazione. A nord del sistema di spiaggia, nei pressi del porticciolo di Torregrande, a sud dello Stagno di Cabras, si rinvengono piccoli depositi di materiale argilloso molto plastico, di origine palustre; la stessa tipologia di depositi è individuabile anche a sud della foce fluviale, nei pressi dello Stagno di Santa Giusta.

La zona centrale, che si estende dal centro abitato fino alla zona costiera a ovest e a quella pedemontana a est, presenta invece affioramenti di natura alluvionale, pleistocenici e olocenici, originatisi dal trasporto e dalla deposizione di materiali ad opera principalmente del fiume Tirso. Si tratta principalmente di sabbie a granulometria eterogenea, da fine a grossolana, con quantità variabili di limi e argille. La stratificazione di tali materiali è spesso parallela, a testimonianza del regime costante e non turbolento del deflusso idrico. Sedimenti leggermente differenti affiorano nei pressi delle frazioni Massama e Nuraxinieddu. Si tratta di ghiaie alluvionali e terrazzate con subordinate sabbie, o in taluni casi, argille.

A nord dello Stagno di Santa Giusta, nei pressi dell'agglomerato industriale del C.N.I.O. si rileva la presenza di sedimenti limoso-argillosi con intercalazioni sabbiose, di età recente.

L'estremo orientale del territorio comunale è caratterizzato invece dall'affioramento delle vulcaniti del Monte Arci, con intercalazioni perlitico-ossidiane, alla base del quale si osserva un esteso deposito di conoide alluvionale. I materiali di tale deposito sono costituiti principalmente da ciottoli e ghiaie sabbiose.

Ovviamente, non essendo stata realizzata alcuna campagna di indagine geognostica nell'ambito di tale lavoro, i rapporti verticali fra le formazioni sono stati desunti unicamente sulla base delle sezioni visibili, di dati precedentemente acquisiti e dalle tecniche del rilievo geologico.

La Carta Geologico-Tecnica (Tav. 3), derivata dalla precedente Carta Geolitologica mediante la riclassificazione dei litotipi mappati, sulla base delle rispettive caratteristiche meccaniche, fornisce il secondo tematismo a orientamento geologico. Il livello informativo è contraddistinto da una geometria di tipo areale e riporta una classificazione del territorio effettuata sulla base del nome della litologia (es.: arenarie), del grado di coerenza (coerente, incoerente, semicoerente, pseudocoerente), del grado di fratturazione per i materiali lapidei e del grado di addensamento per quelli da semicoerenti a incoerenti.

#### 4.1.3 GEOMORFOLOGIA

Il metodo di ricostruzione dell'assetto geomorfologico (Tav. 4) si è basato essenzialmente sulla lettura delle topografie, utilizzando come base la carta IGM 1:25.000,

sull'interpretazione delle ortofoto e sul rilievo in campo. Ognuna di queste tre attività ha concorso, in maniera paritaria, all'individuazione delle forme peculiari.

Alla base dell'interpretazione morfologica del territorio e così come richiesto dalle linee guida regionali, vi è stata la seguente riclassificazione litologica, necessaria per l'individuazione delle affinità geomorfologiche, degli affioramenti:

Materiali a tessitura eterogenea dei depositi di conoide di deiezione torrentizia

Materiali alluvionali o lacustri a tessitura prevalentemente limo-argillosa

Materiali alluvionali o lacustri a tessitura prevalentemente sabbiosa

Materiali di deposito palustre a tessitura fine

Materiali eterogenei di origine antropica (bonifiche e rinterri)

Materiali granulari più o meno addensati dei terrazzi fluviali antichi a tessitura prevalentemente ghiaiosa e sabbiosa

Materiali sciolti di alveo fluviale recente stabilizzati dalla vegetazione e litorali

Rocce effusive e vulcanoclastiche

In seguito sono state individuate le forme, di tipo puntuale, lineare e areale, che sono state denominate conformemente a quanto prescritto dalla Guida al rilevamento geomorfologico.

In particolare si tratta di forme naturali come corpi di frana di crollo, dune, ripa di erosione e forme antropiche quali aree di cava dismessa e le discariche di rifiuti solidi urbani.

Relativamente all'individuazione delle forme, il territorio presenta pochi elementi notevoli.

La conformazione morfologica, come è noto, è contraddistinta principalmente dalla grande Piana alluvionale di Oristano, il cui assetto è totalmente pianeggiante, con quote medie s.l.m.m. variabili tra i 5 e 10 m. Pochi rilievi appena accentuati interrompono tale conformazione e le quote risultano comunque sempre modeste. Tale configurazione giunge ininterrotta fino alla zona costiera, laddove si individua tuttavia la presenza dei già citati cordoni litorali che hanno concorso naturalmente alla formazione delle zone umide. L'altra tipicità geomorfologica è data dalla propaggine del rilievo del Monte Arci e che, limitatamente territorio comunale in esame, raggiunge quote massime di 210 m. Ad W-NW rispetto ad esso si sono originate forme di cono alluvionali, caratterizzate da pendenze comprese tra il 2% e il 10%. Si rileva inoltre la presenza di qualche piccola vallecola a conca, originata dal deflusso incanalato delle acque del bacino idrografico minore. Importanti appaiono anche i terrazzi fluviali e gli orli di scarpata degli stessi, i cui dislivelli comunque non superano mai i 10 m. Si sottolinea la presenza di forme antropiche, come le aree di cava, l'area aeroportuale, le aree di discarica e le aree interessate da colmate come ad esempio alcuni settori delle aree portuali del Porto Industriale e del Porticciolo di Torregrande.

Per la realizzazione della Carta Geomorfologica si sono resi necessari due livelli di analisi: inizialmente si sono riclassificati i dati geologici dando luogo ad una rappresentazione più sintetica degli stessi e finalizzata al rilievo dei processi geomorfologici e, in seguito, sono

state classificate le forme, areali, lineari e puntuali, quali, a titolo esemplificativo, corpo di frana o ripa di erosione.

#### 4.1.4 IDROGEOLOGIA

Per poter individuare le unità idrogeologiche (Tav. 5), si è reso necessario determinare le peculiarità idrogeologiche di tutte le litologie affioranti, al fine di schematizzare le classi di permeabilità presenti nell'area esaminata. La permeabilità, che deve essere intesa come *“la proprietà delle rocce di lasciarsi attraversare dall'acqua sottoposta a un carico idraulico”*, si distingue in due grandi tipologie, quella per porosità e quella per fessurazione. La prima si manifesta in rocce porose, più o meno cementate, caratterizzate da numerosi piccoli vuoti intergranulari e intercomunicanti, mentre la seconda, invece, è tipica di rocce coerenti e compatte ma solcate da diverse famiglie di fessure e giunti. Nel territorio di Oristano, si è rilevata, proprio per via della presenza costante di sedimenti alluvionali, una scarsa variabilità in termini di unità idrogeologiche, come si può evincere dalla carta idrogeologica; di seguito si riportano le tre classi di permeabilità riscontrate:

permeabilità alta per porosità e, nelle facies carbonatiche, anche per fessurazione

permeabilità per porosità complessiva medio-bassa; localmente medio alta nei livelli a matrice più grossolana

permeabilità complessiva per fessurazione da medio bassa a bassa; localmente in corrispondenza di facies fessurate, vescicolari e cavernose, permeabilità per fessurazione e subordinatamente per porosità medio-alta

corrispondenti rispettivamente alle 3 unità idrogeologiche rilevate:

Unità detritico-carbonatica quaternaria

Unità delle alluvioni plio-quaternarie

Unità delle vulcaniti plio-quaternarie

Il territorio comunale è caratterizzato per la quasi totalità dall'affioramento dell'Unità delle alluvioni plio-quaternarie, che presentano una permeabilità media, nella maggior parte dei casi. La stessa diviene alta negli orizzonti più francamente sabbiosi e ghiaiosi e, al contrario, diviene bassa negli orizzonti caratterizzati da una granulometria più fine. Nella zona costiera, è presente l'Unità detritico-carbonatica quaternaria costituita in maggioranza da sabbie marine e dunari, la cui permeabilità è generalmente alta per porosità. Il lembo sud orientale del territorio comunale, idrogeologicamente facente parte dell'Unità delle vulcaniti plio-quaternarie, è caratterizzato invece da una permeabilità per fessurazione che passa da medio-bassa a bassa, nelle facies più litoidi, mentre può divenire anche medio-alta nelle facies più fessurate e vescicolari.

L'assetto idrogeologico-stratigrafico, così come testimoniato anche da numerosi studi effettuati dall'Università di Cagliari, oltre che da altri lavori, è caratterizzato dalla presenza di due acquiferi di rilevante importanza, uno superficiale e uno profondo.

L'acquifero superficiale, di tipo freatico, è impostato sui depositi alluvionali più recenti ed è per lo più alimentato dalle acque meteoriche oltre che dall'interazione con i corsi d'acqua che insistono sul territorio. Il letto di tale acquifero è costituito da un orizzonte impermeabile di natura argillosa e sabbioso-argillosa.

L'acquifero profondo, di tipo semi-confinato, è impostato sui prodotti alluvionali pleistocenici ed è di tipo multistrato, a causa dei numerosi orizzonti a permeabilità più o meno bassa che lo costituiscono.

Il deflusso sotterraneo, leggibile in carta tramite le apposite linee che lo individuano, presenta un andamento di direzione SE-NW.

Notevole è il numero dei pozzi presenti sul territorio così come si evince anche dal livello informativo puntuale del tematismo dell'idrogeologia.

#### 4.1.5 PERMEABILITÀ DEI SUOLI

La Carta della Permeabilità dei suoli (Tav. 6), consiste in un livello informativo contraddistinto da una geometria di tipo areale che riporta la riclassificazione dei suoli sulla base della loro capacità di infiltrazione. Tale tematismo è fondamentale soprattutto nella fase di ripermimetrazione della pericolosità idraulica, in quanto fornisce preziose indicazioni nella valutazione dello scorrimento superficiale e dei suoi effetti sul suolo, conseguentemente ad eventi alluvionali estremi.

#### 4.1.6 PEDOLOGIA E UNITÀ DELLE TERRE

Il suolo costituisce una parte integrante dell'ecosistema. Esso risulta pertanto indispensabile per i riflessi sulla vita animale e vegetale. La sua conoscenza è fondamentale in sede di pianificazione, progettazione e gestione territoriale e, soprattutto, per tutte le azioni di difesa e di tutela.

Risulta essere importante realizzare non tanto una "Carta Pedologica" (Tav. 7), tipicamente confermata da rilevamenti e campionamenti dei suoli, bensì una "Carta delle Unità di Terre" (Tav. 20) da considerare come preliminare ad un eventuale futuro rilevamento pedologico a scala comunale da effettuarsi ogni qualvolta si progetti un cambiamento d'uso del suolo.

Le informazioni sul suolo sono volte a valutare, valorizzare e tutelare questa fondamentale componente ambientale, tra le cui funzioni si ha quella produttiva, sia agricola che forestale e

protettiva, quest'ultima da intendersi come capacità dei suoli di essere elemento di regolazione e distribuzione dei flussi idrici e fattore di mitigazione del rischio idrogeologico e di inquinamento delle falde idriche. A livello comunale, la fase di adeguamento dei PUC al PPR è finalizzata in primo luogo a evidenziare le principali peculiarità che concorrono a definire la varietà del paesaggio. Tale adeguamento comporta l'individuazione dei beni paesaggistici (a scala di dettaglio) e degli indirizzi di tutela e valorizzazione. Il PPR propone di identificare e descrivere il paesaggio agrario, anche in termini di singoli componenti, quale appunto il patrimonio pedologico, e della complessità delle interazioni con gli aspetti sociali e culturali specifici del patrimonio di conoscenze e delle tradizioni rurali del territorio e della comunità interessata.

Il territorio di Oristano può essere ricondotto ai seguenti pedotipi, che, oltre alla fascia ed al settore immediatamente retrostante la spiaggia, è occupata da depositi sabbiosi e pertanto non ascrivibili ad alcun tipo di suolo nell'accezione che ad essi viene attribuito in pedologia, sono riconducibili alle seguenti tipologie:

suoli del settore dunare;

suoli del settore retrodunare;

suoli della pianura alluvionale.

suoli della fascia pedemontana Monte Arci

I suoli del settore dunare coincidono prevalentemente con l'area della fascia costiera occupata dalla vegetazione artificiale (pineta) e dalla macchia mediterranea. Sono caratterizzati da un topsoil a tessitura sabbiosa con deboli contenuti di sostanze organiche che tende a diminuire in profondità. Non sono calcarei ed il grado di fertilità chimica è molto scarso.

Questi suoli sono molto profondi, presentano drenaggio rapido, tessitura sabbiosa, colore bruno pallido, non sono calcarei e la reazione è subacida; non possiedono alcuna suscettività d'uso per scopi agricoli, mentre sono di moderata suscettività per usi forestali-ambientali.

Infatti a ulteriore conferma, è la presenza di un'importante fascia pineta che caratterizza tutto il tratto costiero.

I suoli del settore retrodunare sono caratterizzati da un orizzonte superficiale a tessitura sabbioso-franca che ne ricopre un altro a tessitura franco-argillosa. Hanno colore tra il bruno e il bruno-giallastro e non sono calcarei; il drenaggio è normale nel topsoil e lento in profondità a causa del salto di tessitura, come si evince dalla presenza di screziature rosso-giallastre.

Per quanto concerne la suscettività d'uso, questi suoli sono da attribuire alla seconda classe (media suscettività), essendo ben vocati per colture industriali e orticole da pieno campo e per le foraggere. La tessitura pesante in profondità, a cui si associa il drenaggio imperfetto,

rappresentano limitazioni per l'uso di colture arboree. I suoli di questo settore rappresentano un pedotipo di transizione tra quelli del settore dunare e quelli della pianura alluvionale.

Per quanto concerne il terzo tipo di suoli (della pianura alluvionale) si ha che nell'entro terra sono presenti suoli sviluppatisi su depositi alluvionali fini. La presenza della falda quasi in superficie ha orientato qualche volta l'evoluzione pedogenetica verso suoli idromorfi, la cui redditizia utilizzazione è stata resa possibile grazie alla realizzazione di un sistema di drenaggio artificiale.

L'ultimo tipo di suoli riguarda le fasce pedemontane del Monte Arci e sono caratterizzati da un orizzonte con una profondità 25-40 cm. Queste superfici sono assolutamente inadatte a qualsiasi uso agricolo intensivo, sono destinabili al rimboschimento finalizzato alla protezione del suolo, al pascolo di razze di elevata rusticità e con carichi limitati, ad attività turistiche e ricreative.

La suddivisione del territorio in Unità di Paesaggio omogenee, stante la impraticabilità, nel contesto operativo del lavoro in questione, della esecuzione di un numero assai elevato di profili e campionamenti di suolo, necessari a definire attraverso metodiche di rilievo dirette i lineamenti pedologici dell'area, si è basata prevalentemente su dati bibliografici disponibili.

Tali informazioni sono state compendiate da analisi basate sulla fotointerpretazione e da verifiche sul campo, con osservazioni su scavi e sezioni di suolo esistenti. Da quanto detto emerge che la descrizione dei suoli rappresentativi del territorio comunale, è da considerarsi valida esclusivamente alla scala di riferimento del Piano e per gli scopi conoscitivo-descrittivi di base di quest'ultimo. La notevole variabilità areale nella distribuzione dei suoli e i rapporti reciproci tra questi ultimi richiede che per scopi specifici, alla scala aziendale o di dettaglio, siano necessarie analisi più particolareggiate con un numero appropriato di profili e trivellate, tali da consentire una descrizione puntuale ed areale con un grado di approfondimento adeguato agli interventi previsti.

Il panorama pedologico del territorio in questione risulta caratterizzato in prevalenza da suoli profondi ad evoluzione molto spinta e, subordinatamente da suoli più immaturi debolmente sviluppati o di origine recente, con una scarsa differenziazione degli orizzonti. Questi ultimi, appartenenti alle fasi tardive del Pleistocene ed all'Olocene, si trovano per lo più localizzati in corrispondenza delle aree dunari, di alcuni dei sedimenti alluvionali recenti e delle aree peristagnali e perilagunari, là dove la continua deposizione e rimaneggiamento dei sedimenti non favoriscono l'assimilazione degli stessi ad un orizzonte pedogenetico. Da quanto detto, si desume che la componente pedologica, nel territorio comunale di Oristano, presenta differenti valori di qualità in funzione della Capacità d'Uso che caratterizza i suoli dell'area. In particolare, pur essendo la gran parte del territorio soggetto ad un intenso sfruttamento per scopi produttivi, i parametri chimico-fisici e granulometrici che caratterizzano i suoli fanno sì che essi presentino una varia attitudine alle colture e necessitino di differenti gradi e tipologie

di interventi migliorativi. In particolare le principali criticità riscontrate per questi suoli, generalmente sempre piuttosto profondi, riguardano prevalentemente lo scarso drenaggio, dettato anche dalla presenza di argille, sotto forma di orizzonti illuviali. Per quanto riguarda la presenza di strati argillosi, i principali suggerimenti per la mitigazione del problema di eventuali ristagni temporanei riguardano sostanzialmente il ricorso a tecniche opportune di lavorazione del terreno. Infatti è necessario a questo proposito prestare molta attenzione nel rivoltamento del suolo durante le arature per non portare le argille presenti nelle parti più profonde del profilo al livello del franco di coltivazione, innescando così fenomeni potenziali di marcescenza nelle colture; viceversa la presenza di orizzonti a scarsa permeabilità in posizione più profonda, presenta sia il vantaggio di agire da filtro nei confronti delle falde idriche sottostanti, che permettere la realizzazione delle colture tipiche del luogo (risaie). A tale proposito sono inoltre sempre consigliati interventi di manutenzione delle opere di drenaggio, nonché tecniche di irrigazione, preferibilmente ad aspersione, mirate ad evitare la saturazione del terreno e ottimizzare la capacità di immagazzinamento idrico, specie nella stagione più umida.

#### 4.1.7 USO DEL SUOLO

La Carta dell'Uso del Suolo (Tav. 8), è stata realizzata usando come riferimento per la classificazione, le diverse categorie di uso del suolo utilizzate dal CORINE Land-Cover, della Comunità Europea, attualmente in uso per i progetti di pianificazione regionale, e le indicazioni fornite dalle "Linee guida per l'adeguamento dei piani urbanistici comunali al PPR e al PAI – RAS 2007", di cui si riporta in tabella gli identificativi del III e IV livello di uso del suolo con la propria descrizione:

<b>UDS_IV_e_III_LIVELLO</b>	<b>DESCRIZIONE</b>
1.1.1.1	Tessuto residenziale compatto e denso
1.1.1.2	Tessuto residenziale rado
1.1.2.1	Tessuto residenziale rado e nucleiforme
1.1.2.2	Fabbricati rurali
1.1.2.3	Altri fabbricati
1.2.1.1	Insedimenti industriali ed artigianali
1.2.2.2	Reti ferroviarie e spazi annessi
1.2.2.4	Impianti a servizio delle reti di distribuzione
1.2.3	Aree portuali
1.2.4	Aree aereoportuali ed eliporti
1.3.1	Cave
1.3.3	Cantieri
1.4.1	Aree verdi urbane
1.4.2.1	Aree ricreative e sportive

1.4.3	Cimiteri
2.1.2.1	Seminativi semplici e colture orticole a pieno campo
2.1.2.2	Risaie
2.1.2.3	Vivai
2.1.2.4	Colture in serra
2.2.1	Vigneti
2.2.2	Frutteti e frutti minori
2.2.2.1	Agrumeti
2.2.3	Oliveti
2.3.1	Prati stabili
2.4.1.1	Colture temporanee associate all'olivo
2.4.1.2	Colture temporanee associate al vigneto
2.4.1.3	Colture temporanee associate a colture permanenti
3.1.1.1	Boschi di latifoglie
3.1.1.2	Eucalitteti
3.1.3	Boschi misti di conifere e latifoglie
3.2.1	Aree a pascolo naturale
3.2.2.1	Formazioni vegetali basse e chiuse
3.2.2.2	Formazioni di ripa non arboree
3.2.3.1	Macchia mediterranea
3.2.4.1	Area a ricolonizzazione naturale
3.3.1.1	Spiagge di ampiezza superiore ai 25m
3.3.1.3	Aree dunali coperte da vegetazione
5.1.1.1	Fiumi torrenti e fossi
5.1.1.2	Canali e idrovie
5.1.2.2	Bacini artificiali
5.2.1.1	Lagune e stagni costieri a produzione ittica

**Tabella 8**

Per ottenere una descrizione dell'uso del suolo maggiormente contestualizzata del territorio di Oristano, si è ritenuto opportuno applicare, in alcuni casi, fino al quinto livello di dettaglio (eucalitteti), mentre per altri è stato necessario aggiungere nuovi livelli di codifica non previsti (Agrumeti codice IV livello 2.2.2.1.) dalle suddette linee guida.

Nel territorio comunale i differenti caratteri di uso del suolo marcano e identificano e sono presenti nelle seguenti principali unità territoriali:

Fascia marino-litorale, dominata dalla vasta pineta presente nella Marina di Torregrande nonché dal sistema degli stagni e delle lagune presente agli estremi del territorio comunale (Mistras e Santa Giusta);

Piana del Campidano di Oristano, caratterizzata da intense attività agricole e zootecniche legati anche alle caratteristiche irrigue del territorio, che risulta avere una discreta dotazione irrigua che con la realizzazione della nuova diga sul Lago Omodeo può avere una continuità di dotazione idrica a cui si unisce lo sfruttamento delle diverse falde profonde e laghi residuali di cui è ricco il territorio del Comune di Oristano;

Fascia Pedemontana del Monte Arci, che include i terreni con presenza di bosco caratterizzato dai diversi stadi di evoluzione della macchia mediterranea.

Proprio all'interno della fascia marino-litorale si ha una maggiore biodiversità floristica, vegetazionale e faunistica che da tempo è già stato istituzionalmente tutelato attraverso l'istituzione di aree protette regionali che includono i Sic di "Mistras " e dello "Stagno di Santa Giusta" che sono a loro volta Aree della rete Natura 2000: SIC (Direttiva 92/43 CEE) "Stagno di Mistras" e "Stagno di Santa Giusta". Il territorio del Comune di Oristano registra una situazione di quasi completo utilizzo agricolo del territorio comunale, infatti è presente una dotazione di aree irrigabili molto elevate ed un situazione di elevato livello qualitativo dei suoli.

Le modalità dell'uso del suolo si basano su un triplice sistema a cui si riferisce e trova un riscontro anche nella carta della vegetazione:

usi basati su ecosistemi naturali e subnaturali riferiti alle superfici occupate da Boschi, Macchia Mediterranea, Vegetazione degli Stagni Costieri, Vegetazione Dunale e Riparia, e i Rimboschimenti artificiali;

usi basati su ecosistemi colturali, quali seminativi, risaie, vivai e serre, oliveti, agrumeti, vigneti, frutteti;

usi basati su ecosistemi artificiali, ovvero aree a carattere fortemente antropico, caratterizzate da una trasformazione ingente dell'ecosistema, quali tessuto residenziale urbano, fabbricati rurali, cimiteri, infrastrutture dei trasporti ecc.

#### 4.1.8 COPERTURA VEGETALE

La carta relativa alla Copertura vegetale e Habitat di interesse comunitario (Tav. 9) rappresenta i caratteri vegetazionali del territorio individuati e descritti attraverso criteri fisionomico-strutturali e floristici.

La carta è stata redatta in 4 fasi:

Fase 1: ricerca ed analisi di indagini e studi precedentemente realizzati. La conoscenza del territorio si è fondata preliminarmente sulla consultazione di studi precedenti, come i Piani di Gestione delle aree SIC di Santa Giusta e Mistras. Numerosi altri contributi scientifici sono stati consultati e di cui si rimanda l'elenco nei riferimenti bibliografici.

Fase 2: fotointerpretazione e restituzione cartografica provvisoria. La fotointerpretazione del territorio comunale è stata realizzata attraverso l'utilizzo e l'interpretazione delle ortofoto digitali CGR, anno 2006. Lo studio del materiale bibliografico e la fotointerpretazione hanno permesso l'elaborazione di una prima bozza cartografica.

Fase 3: ricognizioni e verifiche di campagna. Da Luglio a dicembre 2008 sono stati effettuati diversi sopralluoghi con l'obiettivo di verificare sia i dati recepiti con lo studio del materiale bibliografico che quelli elaborati mediante fotointerpretazione.

Fase 4: redazione della Carta della Copertura Vegetale definitiva. Confrontando i dati rilevati tramite i sopralluoghi con quelli del materiale bibliografico reperito si è redatta la Carta della Copertura Vegetazionale. Si è potuto differenziare la vegetazione in “Categorie”, in cui vengono descritte i principali gruppi di vegetazione (bosco, boscaglia, macchia), e in “Tipologie di vegetazione” che costituiscono un livello di dettaglio delle conoscenze vegetazionali del territorio.

La classificazione è stata effettuata secondo questa tabella:

<b>Unità Cartografica</b>	<b>Tipologia di vegetazione</b>
001-002	Leccete con latifoglie sempreverd
001-004	Leccete su pascolo/colture erbacee
014-002	Formazioni miste di latifoglie meso-igrofile
014-003	Canneti/tifeti/fragmiteti
018-002	Praterie igrofile annuali naturali a terofite/geofite
018-003	Prati non sottoposti a rotazione e vegetazione di post-coltura/sinantropica
019-002	Garighe psammofile pioniere delle dune stabilizzate e mobili
020-002	Vegetazione alofila
021-002	Rimbosch. misti conifere mediterranee e latifoglie sempreverdi
023-001	Piantagioni di conifere mediterranee
024-001	Rimbosch. puri o misti di conifere non autoctone
024-002	Piantagioni di eucalitti
026-001	Vigneti
026-002	Vigneti consociati con altre colture legnose
027-001	Oliveti
027-002	Oliveti consociati a colture legnose
027-003	Oliveti consociati a colture erbacee temporanee
028-001	Agrumeti, pescheti, meleti, e altre colture
029-001	Seminativi a rotazione
029-003	Aree ad agricoltura part-time/orti
029-004	Risaie
030-001	Aree edificate e antropizzate in ambiti rurali
030-002	Cave e attività estrattive
030-003	Discarica
030-004	Aree urbanizzate

**Tabella 9**

#### 4.1.9 ACCLIVITÀ

La Carta dell'acclività (Tav. 10), realizzata con un applicativo GIS a partire dai punti quotati forniti dalla RAS, estrapolati dalla ristrutturazione della CTR in scala 1:10.000, permette di individuare le fasce di pendenza presenti nel territorio comunale. La classificazione indicata dalle Linee Guida ripartisce la pendenza in 8 intervalli, compresi tra 0% e >80%.

#### 4.1.10 BENI PAESAGGISTICI AMBIENTALI

Sono stati individuati, oltre alle caratteristiche geologiche, fisiche e agronomiche del territorio, anche i beni paesaggistici ambientali e le altre componenti territoriali di particolare pregio. L'individuazione degli stessi si è basata sui dettami del documento emanato dalla RAS - Ass.to Enti Locali, Finanze e Urbanistica, denominato "Linee guida per l'adeguamento dei piani urbanistici comunali al PPR e al PAI - Prima fase: Il riordino delle conoscenze (Assetto Ambientale), Allegato A1 (Schede assetto ambientale)".

E' importante sottolineare che, nella metodica utilizzata dall'Ufficio di Piano comunale al fine di fornire un quadro esaustivo dell'intero territorio comunale, si è ritenuto più indicativo valutare lo stesso nella sua interezza, considerando pertanto i beni come un'integrazione delle evidenze morfologiche, agronomiche e geologiche e non già valutare singolarmente ogni singolo bene.

Il territorio comunale, come è possibile evincere dalle Carte geologica e geomorfologica, risulta caratterizzato principalmente da una certa omogeneità relativamente ai litotipi presenti e alle forme del territorio; ciò è dovuto alla sua posizione, nel lembo superiore del Campidano, in virtù della quale si è sviluppata dal Pliocene e all'Olocene, un processo deposizionale dei sedimenti alluvionali pressoché uniforme, grazie alla presenza del Fiume Tirso oltreché di altri numerosi corsi d'acqua. Come già descritto sopra, nella sezione relativa ai lineamenti geologici e geologico-tecnici, osservando il territorio in senso longitudinale, si possono individuare, tuttavia, tre unità fisiografiche fondamentali, ovvero il sistema di spiaggia a ovest, i sedimenti alluvionali nella fascia centrale e le vulcaniti dell'ultima propaggine del Monte Arci.

Nel contesto sopra riassunto sono stati identificati i seguenti beni, per le cui informazioni fisiche e descrittive si rimanda all'apposito tematismo realizzato:

Beni paesaggistici ambientali di cui all'ex art. 143 del D.Lgs. 42/2004

fascia costiera

campi dunari

sistemi spiaggia

zone umide

fiumi, torrenti e corsi d'acqua

alberi monumentali

Beni paesaggistici ambientali di cui all' art. 142 D.Lgs. n 42/2004)

territori coperti da foreste e boschi

Componenti di paesaggio con valenza ambientale (da carta Uso del Suolo)

aree naturali e sub-naturali

aree seminaturali

aree a utilizzo agro-forestale

Aree di tutela morfologia e idrogeologica

aree di pericolosità idrogeologica individuate dal PAI

Componenti di paesaggio con valenza ambientale

piane alluvionali recenti dei corsi d'acqua

Beni paesaggistici ambientali di cui all'art. 136 D.Lgs. n 42/2004

LN\_1497\_1939\_prov\_oristano

L'individuazione sul territorio di tutti i beni sopracitati si è basata su quanto prescritto da ogni relativa scheda di assetto ambientale dell'allegato A1 sopracitato, alla sezione "Criteri di individuazione della categoria alla scala comunale".

Di seguito si riporta comunque una sintetica descrizione dei beni più caratteristici:

1) AA\_01 - Fascia costiera

Il limite della fascia costiera è quello fornito dalla RAS ai comuni per l'adeguamento dei PUC al PPR. Non sono state apportate modifiche a tale limite in quanto sono stati condivisi i criteri di individuazioni proposti dalla Regione.

2) AA\_07 - Sistemi di spiagge e dune

All'interno della categoria in oggetto sono stati riconosciuti la spiaggia e il settore dunare della Marina di Torregrande; il bene paesaggistico comprende la spiaggia emersa e gli accumuli sabbiosi eolici mobili e semistabilizzati che si sviluppano nell'immediato settore di retrospiaggia.

Caratteri di sensibilità:

alterazione delle dinamiche litoranee di circolazione idrica e sedimentaria all'interno dell'unità fisiografica;

alterazione del regime di apporti sedimentari al sistema di spiaggia, di origine sia continentale che marino-litoranea;

alterazione dei caratteri qualitativi e quantitativi caratteristici della copertura pedologica e di quella vegetazionale psammofila del retrospiaggia e del sistema dunare e retrodunare;

alterazione degli equilibri tra componenti fisiche, vegetazionali e faunistiche dell'ecosistema dunare;

alterazione delle relazioni idriche superficiali e sotterranee e di quelle sedimentarie tra sistema di spiaggia, zone umide costiere e il settore marino;

dispersione di prodotti contaminanti nel suolo e sottosuolo.

### 3) AA\_13 - Zone umide

All'interno della categoria in oggetto sono stati riconosciute le aree stagnali dello stagno di Santa Giusta e le aree perilagunari stagnali dello stagno di Mistras.

Caratteri di sensibilità:

alterazione degli apporti idrici e sedimentari al sistema umido attraverso i processi fluviali e di ruscellamento;

alterazione delle relazioni idriche sotterranee tra zone umide costiere e le altre componenti litoranee e marine;

alterazione delle dinamiche di relazione tra zona umida e settore marino in corrispondenza della bocca a mare perenne o temporanea;

ingresso di prodotti contaminanti all'interno del sistema per apporti diretti o attraverso processi di trasporto idrico e dispersione per via superficiale o sotterranea;

alterazione delle condizioni ambientali delle zone perilagunari, peristagnali e sub-umide in genere, in riferimento al regime di umidità, alle caratteristiche pedologiche, morfologiche e di micro-rilievo, e alle condizioni quantitative e qualitative della copertura vegetazionale.

### 4) AA\_17- Prateria di Posidonia

Il dato relativo alla Prateria di Posidonia è quello ministeriale riferito alla campagna di rilevamento e mappatura della Posidonia oceanica nel Mediterraneo. Il quadro delle conoscenze relativo alla Prateria di Posidonia all'interno del Golfo di Oristano non consente di esprimere considerazioni in merito al suo stato di salute.

Caratteri di sensibilità:

alterazione delle dinamiche litoranee di circolazione idrica e sedimentaria all'interno dell'unità fisiografica;

degrado della prateria di Posidonia oceanica connesso con azioni meccaniche (es (pesca a strascico, ancoraggi, ecc);

dispersione di prodotti contaminanti nelle acque marine e lagunari.

### 5) AA\_22 - Boschi e foreste

Le aree riconosciute come appartenenti alla categoria di boschi e foreste comprende per la gran parte sistemi forestali artificiali a cui appartengono la vasta fascia pinetata a Pinus pinea della Marina di Torre Grande e il sistema delle siepi e fasce frangivento ad eucalipti che caratterizzano il paesaggio vegetale della Piana del Campidano Oristanese.

Per la pineta e le fasce frangivento sussiste il vincolo idrogeologico (R.D. 3267/23) ai sensi degli artt. 54 e 17 rispettivamente. Tali sistemi sono pertanto assimilati a rango di bene paesaggistico, nella categoria Boschi e Foreste, in quanto aree di rimboschimento per finalità

di difesa idrogeologica del territorio, coerentemente con quanto definito nel D.lgs. n. 221 del 18.05.2001.

L'identificazione di questi elementi è stata realizzata a partire dal dato cartografico in possesso fornito dalla Regione Autonoma della Sardegna, dal C.F.V.A. e dall'Ente Foreste, relativo alla consistenza forestale presente nel territorio del Comune di Oristano, in diverse scale. In seguito, tramite rilievi sul campo e fotointerpretazione da ortofoto digitali CGR relative all'anno 2006, sono state apportate le opportune modifiche ed i necessari aggiornamenti a questo dato di riferimento.

Caratteri di sensibilità:

alterazione dei caratteri qualitativi e quantitativi della copertura pedologica e di quella vegetazionale della fascia retrodunare occupata dalla pineta litoranea a *Pinus pinea* della Marina di Torre Grande;

rischio di incendi e azioni vandaliche con un aumento delle discariche abusive;

progressiva riduzione delle superfici delle fasce ad eucalipteti;

frammentazione della pineta litoranea in relazione alle infrastrutture viarie ed alle strutture turistiche ricettive.

## **4.2 ASSETTO STORICO-CULTURALE**

La redazione del Piano Urbanistico Comunale, in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale, prevede l'acquisizione e la strutturazione in carte tematiche di dati di base relativi all'assetto ambientale.

La finalità dello studio è quella di acquisire elementi validi per una più efficace pianificazione territoriale mirata ad un utilizzo razionale e sostenibile delle risorse presenti nel territorio.

La costruzione delle carte tematiche è partita dall'acquisizione di dati esistenti che sono stati integrati da rilevamenti *in situ*. Il complesso dei dati è stato, quindi, riportato su cartografia dell'intero territorio comunale, su base ortofotocarta in scala 1:10.000.

Tutti i dati sono stati georeferenziati e riportati in formato shapefile. La rappresentazione dei tematismi cartografati e delle relative legende sono stati compilati in base ai criteri di rappresentazione definiti nelle linee guida per l'adeguamento dei Piani Urbanistici Comunali al Piano Paesaggistico Regionale.

## 4.2.1 BENI STORICO-CULTURALI

Il territorio del comune di Oristano ospita una straordinaria molteplicità di manifestazioni architettoniche e storico archeologiche, oltre che culturali, sia dal punto di vista paesaggistico che identitario.

La città di Oristano e gli insediamenti minori che del comune sono parte integrante vedono al proprio interno ma anche nel territorio extraurbano sistemi culturali complessi che ne connotano fortemente l'identità.

Se si vogliono considerare i nuclei di prima formazione urbanistica sia Oristano, che Donigala hanno le loro prime manifestazioni architettoniche a carattere urbanistico tra il 900 e il 1000 d. C., sebbene non possa trascurarsi la circostanza di un'intensa frequentazione di tutto il territorio comunale sin dal periodo protostorico.

In base alla LR n. 13, 4 Agosto 2008, secondo le disposizioni date dalle norme tecniche di attuazione del PPR inerenti l'Assetto Storico Culturale, è stata individuata la seguente situazione:

134 beni complessivi di cui

56 individuati dal PPR

78 individuati dagli esperti dell'ufficio di piano

Di questi 78 beni:

1 bene riporta un vincolo della Soprintendenza ai Beni Archeologici.

25 beni riportano il vincolo della Soprintendenza ai Beni Architettonici.

2 beni sono considerati identitari: Mutuo soccorso e Gremio dei Contadini.

ID	TIPOLOGIA	FONTE	ELENCO SHAPE E DATA BASE	TUTELA SOPRINTENDENZE	TUTELA
1429	Architetton	PPR	Torre Grande	Sopr. Beni Architettonici	2
3427	Archeologic	PPR	Nuraghe Figu		5
3996	Archeologic	PPR	Su Fenu Mannu		7
4206	Archeologic	PPR	Perda Bogada		7
4211	Archeologic	PPR	San Quirico		6
4213	Archeologic	PPR	Insediamiento Via Azuni		6
4214	Archeologic	PPR	Insediamiento "Aristiane"		6
4215	Archeologic	PPR	San Martino - Insediamento romano		6
4216	Archeologic	PPR	San Giovanni dei Fiori - Insediamento		6
4218	Archeologic	PPR	Torangius		6
4355	Architetton	PPR	Seminario Tridentino		1
4359	Architetton	PPR	Chiesa di S. Francesco e convento dei Francescani	Sopr. Beni Architettonici	4
4461	Architetton	PPR	Oratorio delle Anime di S. Nicola	Sopr. Beni Architettonici	4
4508	Architetton	PPR	Chiesa della Maddalena	Sopr. Beni Architettonici	3
4513	Architetton	PPR	Torre di S. Cristoforo		4
6597	Architetton	PPR	Chiesa di Nostra Signora del Rimedio		1
6598	Archeologic	PPR	San Martino - Centro di produzione ossidiana		2
6631	Architetton	PPR	Gesu' dei Santi degli Ultimi Giorni		0
6632	Architetton	PPR	Chiesa Stella Maris		2

6633	Architetton	PPR	Chiesa di S. Efsio		2
6634	Architetton	PPR	Chiesa di S. Giacomo		2
6635	Architetton	PPR	Chiesa di S. Paolo		2
6636	Architetton	PPR	Chiesa del Sacro Cuore		2
6637	Architetton	PPR	Chiesa di S. Pietro Apostolo		2
6638	Architetton	PPR	Chiesa di Santa Maria Assunta - Massama	Sopr. Beni Architettonici	4
6640	Architetton	PPR	Chiesa di S. Giuseppe Lavoratore		2
6641	Architetton	PPR	Chiesa di S. Antonino Vescovo		2
6642	Architetton	PPR	Chiesa di S. Giovanni Evangelista		2
6643	Architetton	PPR	Chiesa di S. Sebastiano Martire		1
6644	Architetton	PPR	Chiesa della SS.Trinità		2
7478	Architetton	PPR	Cimitero di Sili		2
7479	Architetton	PPR	Cimitero di Oristano	Sopr. Beni Architettonici	2
7480	Architetton	PPR	Cimitero di Donigala		2
50000727	Archeologic	PPR	Torregrande - Insediamento		6
50000739	Archeologic	PPR	Fenugheda		6
50000740	Archeologic	PPR	Santa Petronilla - Insediamento		6
50000741	Archeologic	PPR	Insediamento Donigala		6
50000742	Archeologic	PPR	Rimedio		6
50000744	Archeologic	PPR	S. Antonio - Loc. Sattu 'e Tolu		6
50000745	Archeologic	PPR	Abitato		6
50000746	Archeologic	PPR	Sattu 'e Serra		6
50000747	Archeologic	PPR	S.ta Vittoria		6
50000748	Archeologic	PPR	Su Cungiau ' Funtana		6
50000749	Archeologic	PPR	Montigu Mannu		6
50000750	Archeologic	PPR	Monte Gonella - Villaggio		6
50000758	Archeologic	PPR	Bau Proccos		6
50000759	Archeologic	PPR	Serr'e Cresia		6
50000760	Archeologic	PPR	Cuccuru 'e Frumini		6
50000761	Archeologic	PPR	Fenosu		6
50000762	Archeologic	PPR	Sili – Abitato		6
50000769	Archeologic	PPR	Sartuccinu		6
50000770	Archeologic	PPR	Sa Bia Manna		6
50000843	Archeologic	PPR	Nuraxi Figu		5
50000962	Archeologic	PPR	San Niccolo'		6
50000963	Architetton	PPR	Chiesa di S. Giovanni "fuori le mura" o "dei Fiori"		1
50000964	Architetton	PPR	Chiesa e Convento di S. Martino		2
50001808	Archeologic	PPR	Cuccuru de sa Rena		6
95059515	Archeologic	PUC	Santa Maria de su Claru		7
95059516	Architetton	PUC	Cattedrale di Santa Maria Assunta	Sopr. Beni Architettonici	1
95059517	Archeologic	PUC	Portixedda		4
95059518	Architetton	PUC	Portale Vitu Sottu	Sopr. Beni Architettonici	1
95059519	Architetton	PUC	Portale Uliveto Pisano		2
95059520	Architetton	PUC	Portale Uliveto Loffredo		2
95059521	Architetton	PUC	Portale Passino		2
95059522	Architetton	PUC	Portale 2 Uliveto Sotgiu		2
95059523	Architetton	PUC	Portale 2 Podere Cadoni		2
95059524	Architetton	PUC	Portale 1 Uliveto Sotgiu		2
95059525	Architetton	PUC	Portale 1 Podere Cadoni		2
95059526	Archeologic	PUC	Casa Peppetto Pau	Sopr. Beni Architettonici	2
95059527	Architetton	PUC	Palazzo Tola		2
95059528	Architetton	PUC	Palazzo Parpaglia		4
95059529	Architetton	PUC	Palazzo Mameli		1
95059530	Architetton	PUC	Palazzo Falchi		1

95059531	Architetton	PUC	Palazzo dell' Arcivescovado	Sopr. Beni Architettonici	1
95059532	Architetton	PUC	Palazzo degli Scolopi		1
95059533	Architetton	PUC	Palazzo De Castro	Sopr. Beni Architettonici	2
95059534	Architetton	PUC	Palazzo Colonna		1
95059535	Architetton	PUC	Palazzo Carta Corrias	Sopr. Beni Architettonici	1
95059536	Architetton	PUC	Casa della Ciudad	Sopr. Beni Architettonici	1
95059537	Architetton	PUC	Palazzo Arcais	Sopr. Beni Architettonici	1
95059538	Architetton	PUC	Palazzina Pili		2
95059539	Archeologic	PUC	Pala Mestia		7
95059540	Architetton	PUC	S. Martino - Ospedale		2
95059541	Archeologic	PUC	Nuraghe Baumendula		7
95059542	Archeologic	PUC	Nuraghe Costa Pisu		5
95059543	Archeologic	PUC	Nuracraba	Sopr. Beni Archeologici	6
95059544	Archeologic	PUC	Mutuo Soccorso		2
95059545	Archeologic	PUC	Casa Cenzo Loy	Sopr. Beni Architettonici	2
95059546	Architetton	PUC	Monumento ai Caduti		2
95059547	Architetton	PUC	Monumento a Eleonora d'Arborea		1
95059548	Archeologic	PUC	Monte Gonella - Tomba		6
95059549	Architetton	PUC	Lavatoio		2
95059550	Archeologic	PUC	Insedimento punico romano		7
95059551	Architetton	PUC	Carceri Piazza Mannu	Sopr. Beni Architettonici	2
95059552	Archeologic	PUC	Gremio dei contadini		2
95059553	Architetton	PUC	Giardini di Piazza San Martino		2
95059555	Architetton	PUC	Portale Cabitza		2
95059556	Archeologic	PUC	Cortile Loddo		2
95059557	Architetton	PUC	Cappella di Santo Spirito		3
95059558	Architetton	PUC	Chiesa Santa Mariadda o S. Nicola Vecchio		2
95059559	Architetton	PUC	Chiesa e Convento suore Cappuccine	Sopr. Beni Architettonici	1
95059560	Architetton	PUC	Chiesa e Convento delle Sacramentine		2
95059561	Architetton	PUC	Chiesa e Convento del Carmine		4
95059562	Architetton	PUC	Chiesa e Convento dei Cappuccini		2
95059563	Architetton	PUC	Chiesa di S. Saturnino		2
95059564	Architetton	PUC	S.ta Vittoria - Cappella		5
95059565	Architetton	PUC	Chiesa di S. Petronilla		1
95059566	Architetton	PUC	Chiesa di S. Michele		2
95059567	Architetton	PUC	Chiesa di S. Mauro		2
95059568	Architetton	PUC	Chiesa di S. Domenico	Sopr. Beni Architettonici	4
95059569	Architetton	PUC	Chiesa di Santa Lucia		1
95059570	Architetton	PUC	Chiesa di S. Pietro		2
95059571	Architetton	PUC	Chiesa di Santa Chiara		4
95059572	Archeologic	PUC	Tzuarbara		7
95059573	Architetton	PUC	Teatro San Martino	Sopr. Beni Architettonici	1
95059574	Architetton	PUC	Teatro Garau		1
95059575	Archeologic	PUC	Su Mattoni		7
95059576	Archeologic	PUC	Su de is Orru'		7
95059577	Archeologic	PUC	Su de is Casus		7
95059578	Archeologic	PUC	Su de Busachi		7
95059579	Architetton	PUC	S. Antonio		2
95059580	Architetton	PUC	Asilo Boy	Sopr. Beni Architettonici	2
95059581	Architetton	PUC	Casa Eleonora d'Arborea	Sopr. Beni Architettonici	1
95059582	Architetton	PUC	Palazzo Tolu	Sopr. Beni Architettonici	2
95059583	Architetton	PUC	Edificio confinante Portixedda	Sopr. Beni Architettonici	4
95059584	Architetton	PUC	Palazzo Dessy Paderi	Sopr. Beni Architettonici	1
95059585	Architetton	PUC	Ex Canonica ora albergo "Duomo"	Sopr. Beni Architettonici	2

95059586	Architetton	PUC	Casa di riposo "Eleonora d' Arborea"	Sopr. Beni Architettonici	2
95059587	Architetton	PUC	Edificio Caserma Vigili Urbani	Sopr. Beni Architettonici	1
95059588	Architetton	PUC	Palazzo Loffredo	Sopr. Beni Architettonici	4
95059589	Architetton	PUC	Palazzo Sanbiagio	Sopr. Beni Architettonici	4
95059590	Architetton	PUC	Teatro San Pio X	Sopr. Beni Architettonici	2
95059591	Architetton	PUC	Stazione Ferroviaria	Sopr. Beni Architettonici	3
95059593	Architetton	PUC	Edificio Foro Boario	Sopr. Beni Architettonici	3

### **Tabella 10**

Da situazione iniziale i beni proposti dal PPR risultavano in numero di 62, ma da ricognizioni bibliografiche, autoptiche e da rilevamenti successivi si è ritenuto opportuno espungere 4 elementi proposti, ritenendoli non idonei all'individuazione.

In un caso il supposto bene non è mai stato presente nel Comune di Oristano (chiesa del Cristo Re), negli altri casi si è individuata una situazione di totale scomparsa del bene stesso, totale carenza informativa sia sul contesto che sulla eventuale esistenza passata, in altro caso una duplicazione di toponimi riportabili ad un unico bene individuato.

Come da LR n. 13, fino all'approvazione da parte degli uffici competenti della Soprintendenza e Regione dei beni individuati, quelli suggeriti dal PPR sono interessati da un buffer di salvaguardia di 100m intorno a ciascuno (esso si espleta fattivamente nelle carte con un areale viola); i 78 restanti sino a tale approvazione ne sono privi.

Tale buffer all'atto del riconoscimento e individuazione precedente il processo di approvazione, verrà sostituito su tutti i beni dal cosiddetto perimetro di fruibilità paesaggistica, originato dalle quinte sceniche, individuate secondo criteri di percezione visiva del bene stesso. (Esso si espleta nelle carte con le aree tratteggiate in giallo, comprendente implicitamente lo spazio ivi contenuto sino al perimetro stretto del bene)

Esso avrà come perimetro circostante il bene, il perimetro più esterno del margine delle quinte e si estenderà verso l'interno sino a raggiungere il perimetro stretto del bene, rappresentato dall'individuazione del suo ingombro fisico e dalle sue pertinenze strette (ad esempio per una chiesa sarà rappresentato dall'ingombro fisico dell'edificio e dal suo sagrato).

Si è dunque proceduto alla fase di riordino delle conoscenze mediante diverse metodologie: La ricerca bibliografica dell'edito ha rappresentato il cardine della fase iniziale delle indagini ed ha compreso non soltanto la collazione di informazioni provenienti da testi, sono state infatti considerate le cartografie storiche rappresentate dai fogli del Catasto De' Candia e del Cessato Catasto UTM. I testi consultati hanno spaziato da letteratura specialistica di tipo artistico, storico e archeologico a testi di memoria storica e informazione erudita; non è stato possibile limitarsi all'edito più recente e in alcuni casi sono stati consultati documenti estremamente datati.

All'edito propriamente detto sono state aggiunte le informazioni basilari fornite dall'assetto corrispondente del Piano Urbanistico Provinciale e dell'ultimo database aggiornato della Soprintendenza ai Beni Archeologici, redatto nel contesto di un progetto PON Sicurezza commissionato dal Nucleo speciale dei Carabinieri per i Beni Culturali.

A ciò sono state aggiunte le documentazioni relative ai vincoli apposti dalla Soprintendenza ai Beni Archeologici e da quella ai Beni Architettonici.

A motivo dell'ultima informazione, ovvero la datazione di alcune informazioni, si è resa assolutamente necessaria la verifica e il rilevamento in loco per tutti i beni, in modo da verificare le loro reali condizioni ed avere la possibilità di collocarli topograficamente mediante rilevamento GPS.

Nel caso della maggior parte delle aree archeologiche, si è ritenuto opportuno rilevare il punto geografico mediante picchettatura del perimetro esterno e individuazione del punto mediano delle diagonali, in mancanza di strutture in elevato per le quali la procedura si è basata sul punto mediano della soglia principale.

Sono stati consultati documenti d'archivio relativi a brogliacci di scavo e notizie di lavori negli archivi della Soprintendenza e alcuni materiali relativi a beni vincolati (di cui si darà menzione più avanti), sono stati acquisiti in copia.

Alcuni siti sprovvisti di testimonianze in elevato sono stati indagati in passato, con conseguente produzione di documentazione e raccolta di materiali: tali documentazioni e i materiali sono stati visionati e ricontestualizzati mediante cartografia digitale.

Non tutti i beni sono editi, dunque è stata fatta un'analisi ex novo dei beni mai pubblicati, spesso previa consultazione degli agenti su di essi a suo tempo.

Come accennato più sopra, per ogni bene sono state individuate le quinte paesaggistiche relative, che formeranno al loro interno un'area di protezione per la corretta fruizione del bene, basata su un criterio di corretta percezione visiva e decoro dello stesso bene, che ne viene in tal modo preservato.

Si è proceduto dunque alla produzione di cartografia relativa rappresentata da una carta generale indicante la presenza dei beni con il loro perimetro stretto in scala 1: 10.000, corredata da ulteriori carte di dettaglio in scala variabile da 1:4000, a 1:1000 per i beni che necessitano di maggior precisione, le carte di dettaglio sono state prodotte in numero di 45 in formato A3 e riportano non solo il perimetro stretto del bene, (rappresentato da una campitura a righe violette) ma anche le quinte (rappresentate da una campitura a righe gialle) e i buffer che contraddistinguono i beni individuati preliminarmente dal PPR (circondati da un areale viola) e che verranno sostituiti dal secondo perimetro paesaggistico determinato dall'area interna alle quinte.

E' stato compilato un database in cui ad ogni bene è associata una scheda che lo qualifica e lo contraddistingue in ogni sua parte, sia essa relativa all'individuazione geografica, al contesto di tutela, alle informazioni catastali, a quelle bibliografiche.

Possiamo distinguere per maggiore precisione diversi sistemi di manifestazioni culturali di varia natura secondo un criterio tipologico e cronologico:

Un insieme piuttosto consistente rappresentato da edifici di culto che comprendono manufatti architettonici appartenenti a diverse epoche, dalla Cattedrale dedicata alla Vergine Assunta, le cui origini risalgono alla seconda metà del 900 d.C. sino a giungere all'edificio ancora in costruzione della Chiesa dedicata a S. Giovanni Evangelista.

Categoria di particolare rilevanza è quella di cui fanno parte i numerosi palazzi storici presenti in ambito urbano, la maggior parte dei quali vede le proprie origini costruttive tra il 1700 e il 1900; alcuni di essi sono mirabile testimonianza dello stile Liberty nel comune di Oristano.

Ulteriore complesso di beni notevoli è rappresentato dalle testimonianze relative alle fortificazioni medievali e le torri costiere di epoca spagnola: la Torre di San Cristoforo, Portixedda e la Torre di Torregrande sono di certo le testimonianze più macroscopiche di questa tipologia.

Vi sono beni che al momento possono avere esclusivamente un valore di tipo storico e identitario dato che le loro caratteristiche architettoniche non hanno particolari pregi notevoli; ci si riferisce in questo caso alle varie Case dei Gremi che la Sartiglia rende particolarmente care agli Oristanesi che si identificano nell'una o nell'altra a associazione in virtù di questa importante tradizione annuale.

Fanno al momento "gruppo a se" i numerosi portali d'ingresso realizzati con varie tecniche dal 1700 al 1900 e oggi lasciati al degrado e all'anonimato sulle direttrici che portano da un insediamento all'altro e costellano il comune con una densità sensibilmente maggiore presso il centro di Donigala e nelle vicinanze di Nuraxinieddu.

Particolare attenzione è dovuta alla complessa situazione relativa ai siti archeologici e alle aree a rischio archeologico di cui il comune è ricchissimo: la presenza umana, come già detto, risale sul territorio all'epoca preistorica e protostorica ma nella maggior parte dei casi segnalati le testimonianze che rimandano a queste assidue frequentazioni non sono rilevabili in elevato.

Attualmente la maggior parte dei siti segnalati è priva di tracce visibili nell'immediato, ma le ricognizioni recenti e meno recenti continuano a riportare una presenza di materiale archeologico tale da non poter essere trascurata.

Si tratta per la maggior parte di siti di epoca Neolitica, Eneolitica e Nuragica, pur con significativi esempi di insediamenti punici e romani; il periodo medievale è ottimamente rappresentato dai nuclei di formazione primitivi di Oristano e dei centri di Donigala,

Nuraxinieddu e Massama, mentre il centro di Sili deve le sue origini sia al periodo romano che in seguito all'apporto del Regno piemontese.

Caso a parte sono i siti relativi all'area di Tiria e San Quirico e Torregrande che presentano situazioni più legate al territorio.

#### 4.2.2 INDIRIZZI DI TUTELA DEI BENI

<b>TIPOLOGIA DI TUTELA N°1</b>	
Primo perimetro	Secondo perimetro (CONTESTO DI QUALITÀ)
Tutela integrale: sono consentiti unicamente interventi di "studio, prevenzione, manutenzione e restauro" al fine di mantenere il bene in condizioni ottimali (art. 29 D.Lgs. n. 42/04). In casi di necessità si possono effettuare interventi di consolidamento. Sono da incentivare forme di valorizzazione, fruizione, promozione culturale, sostegno e riuso consone alla natura del bene (artt. 111, 117, 118, 119, 120 e 143 D.Lgs. n. 42/04 e art. 50, comma a delle NTA del PPR).	Forme di tutela simili a quelli previsti per il bene, come riportato all'art. 29 del D.Lgs. 42/04, e cioè di restauro conservativo in quanto il contesto è considerato di qualità e congruità tale da meritare la stessa tutela del bene stesso: eventuali altri interventi sono subordinati alla richiesta di autorizzazione paesaggistica ( art. 146 D.Lgs. n. 42/04).
Fanno parte di questa tipologia quei beni il cui contesto è congruente al bene e possiede esso stesso delle qualità architettoniche o di altro genere; esso può essere della stessa epoca o di epoche diverse del bene. In alcuni casi altri beni paesaggistici fungono da quinte sceniche del bene oggetto della scheda. Questa tipologia si riscontra soprattutto nel centro matrice.	
<b>TIPOLOGIA DI TUTELA N°2</b>	
Primo perimetro	Secondo perimetro (CONTESTO COMPROMESSO)
Tutela integrale: sono consentiti unicamente interventi di "studio, prevenzione, manutenzione e restauro" al fine di mantenere il bene in condizioni ottimali (art. 29 D.Lgs. n. 42/04). In casi di necessità si possono effettuare interventi di consolidamento. Sono da incentivare forme di valorizzazione, fruizione, promozione culturale, sostegno e riuso consone alla natura del bene (artt. 111, 117, 118, 119, 120 e 143 D.Lgs. n. 42/0404 e art. 50, comma a delle NTA del PPR).	E' quello in cui le trasformazioni hanno creato un contesto privo di particolari qualità; si prevedono forme di tutela indiretta con controlli dell'integrità prospettica nei punti di vista privilegiati (art.45 D.Lgs. n. 42/04): subordinare l'intervento sull'intorno alla richiesta di autorizzazione paesaggistica per valutare l'impatto di opere esterne sul contesto del bene oggetto di tutela, in particolare se si prevedono cambiamenti di: altezze, volumi, profili, tipologie, composizioni e ritmi di facciate, cromatismi, aggiunta cartellonistica ecc.(art. 146 D.Lgs. n. 42/04).
Sono inseriti in questa tipologia di tutela tutti quei beni il cui contesto è stato interessato da diversi interventi di sostituzione con elementi privi di qualsiasi valore intrinseco, che non caratterizzano in alcun modo il bene oggetto di tutela: costituiscono cioè un contesto neutro, la cui tutela si concretizza nel semplice controllo delle trasformazioni future per evitare danni.	
<b>TIPOLOGIA DI TUTELA N°3</b>	
Primo perimetro	Secondo perimetro (CONTESTO DEGRADATO)
Tutela integrale: sono consentiti unicamente interventi di "studio, prevenzione, manutenzione e restauro" al fine di mantenere il bene in condizioni ottimali (art. 29 D.Lgs. n. 42/04). In casi di necessità si possono effettuare interventi di consolidamento. Sono da incentivare forme di valorizzazione, fruizione, promozione culturale, sostegno e riuso consone alla natura del bene (artt. 111, 117, 118, 119, 120 e 143 D.Lgs. n. 42/04 04 e art. 50, comma a delle NTA del PPR).	Forme di tutela rimandata ad interventi di riqualificazione atti a rendere qualità e/o congruità del contesto nei confronti del bene tutelato (art. 50 comma b NTA del PPR e 143 del D.Lgs. n. 42/04): tali interventi dovranno preferibilmente essere eseguiti previo concorso di idee per aumentarne la qualità (Art. 53, comma 2 NTA del PPR). Successivamente alla riqualificazione si subordinerà a qualsiasi intervento la richiesta di autorizzazione paesaggistica (art. 146 D.Lgs. n. 42/04).
E' il caso in cui le quinte sceniche che contestualizzano il bene ne danneggiano le caratteristiche percettive o sono pesantemente incongrue con la natura del bene stesso, perciò si configura il caso di prevedere interventi riqualificanti sulle quinte o mitiganti sul loro impatto percettivo sul bene.	

<b>TIPOLOGIA DI TUTELA N°4</b>	
Primo perimetro	Secondo perimetro (CONTESTO CON CARATTERISTICHE MISTE)
Tutela integrale: sono consentiti unicamente interventi di "studio, prevenzione, manutenzione e restauro" al fine di mantenere il bene in condizioni ottimali (art. 29 D.Lgs. n. 42/04). In casi di necessità si possono effettuare interventi di consolidamento. forme di valorizzazione, fruizione, promozione culturale, sostegno e riuso consone alla natura del bene (artt. 111, 117, 118, 119, 120 e 143 D.Lgs. n. 42/04 04 e art. 50, comma a delle NTA del PPR).	Forme di tutela misti perché sono presenti elementi privi di particolari qualità o di qualità (vedi "secondo perimetro, tipologia di tutela 1-2") e elementi degradati in cui sono previsti gli interventi visti nella "tipologia di tutela n° 3)
E' il caso di beni appartenenti per lo più al centro matrice che però hanno una parte delle quinte di qualità bassa, con elementi di degrado che necessitano di interventi di riqualificazione.	

**Tabella 11**

Su circa n. 44 aree archeologiche individuate e catalogate, 34 sono individuati dal mosaico della regione e dal PUP di Oristano (che risale al 2003); 10 sono individuate in seguito a scavi documentati di archeologi.

Per i siti nei quali sono presenti strutture in elevato (i due nuraghi), si potrebbe prevedere una tipologia di tutela simile a quella dei beni architettonici, lasciandosi la possibilità di prevedere un ampliamento del sito in seguito a nuovi scavi che ne aumentino l'estensione (TIPOLOGIA DI INTERVENTO N° 5).

Per i 34 individuati prima dell'entrata in vigore del Codice Urbani vale quanto detto all'art. 142, cioè la tutela è dovuta a prescindere dalla valutazione preventiva. Successivamente deve essere attivata la Verifica dell'interesse culturale, come richiesto all'artt. 12-13 (TIPOLOGIA DI INTERVENTO N° 6).

Per i restanti 10 si potrebbe ipotizzare uno "stato di attenzione" che obbliga il proprietario ad avvisare la soprintendenza territorialmente competente in caso preveda un uso diverso da quello solito, cioè qualora si prevedano interventi che comportino nuova edificazione o scavi a quote diverse da quelle già impegnate dai manufatti esistenti. Anche per questi, qualora la Soprintendenza ne lo ritenesse, si può attivare la verifica di interesse per verificarne il livello di interesse archeologico

<b>TIPOLOGIA DI TUTELA N°5 (SITI ARCHEOLOGICI con elementi in elevato)</b>	
<b>Primo perimetro</b>	<b>Secondo perimetro</b>
Tutela integrale: sono consentiti unicamente interventi di "studio, prevenzione, manutenzione e restauro" al fine di mantenere il bene in condizioni ottimali (art. 29 D.Lgs. n. 42/04). Sono da incentivare forme di valorizzazione, fruizione, promozione culturale, sostegno e riuso consone alla natura del bene (artt. 111, 117, 118, 119, 120 e 143 D.Lgs. n. 42/04 04 e art. 50, comma a delle NTA del PPR). E' consentita, laddove possibile e giustificabile, una parziale anastilosi.	La tutela del secondo perimetro prevede il controllo delle trasformazioni delle quinte sceniche del bene, anche nell'eventualità di scavi futuri che mettano in luce un sito visitabile con ampiezza maggiore, valutando la nuova situazione di progetto tramite una simulazione, con studio dei punti di vista privilegiati (si subordina qualsiasi intervento consentito alla richiesta di autorizzazione paesaggistica ( art. 146 D.Lgs. n. 42/04).

<b>TIPOLOGIA DI TUTELA N°6 (SITI ARCHEOLOGICI privi di elementi in elevato)</b>	
<b>Primo perimetro</b>	<b>Secondo perimetro</b>
Tutela integrale: non sono consentiti interventi che possono potenzialmente compromettere scavi futuri nei siti con conseguente potenziale perdita di materiale archeologico, quali: attività di scavo a scopo estrattivo, edificatorio, trasformazione delle caratteristiche altimetriche e geomorfologiche del terreno, allagamenti ecc. Se attualmente nell'area sono presenti attività agricole, queste sono ancora consentite purché non prevedano scavi particolarmente profondi (più di 80-100 cm), e qualora sia dimostrabile che queste avvengano da più di 20 anni (art. 142, comma 1, lettera m del D.Lgs. 22.1.04 n. 42 e successive modifiche).	La tutela del secondo perimetro prevede il controllo delle trasformazioni delle quinte sceniche del bene, anche nell'eventualità di scavi futuri che mettano in luce un sito visitabile, valutando la nuova situazione di progetto tramite una simulazione, con studio dei punti di vista privilegiati (si subordina qualsiasi intervento consentito alla richiesta di autorizzazione paesaggistica ( art. 146 D.Lgs. n. 42/04).

**Tabella 12**

In questo caso, fermo restando che è prevista la VERIFICA DI INTERESSE CULTURALE, la tutela è comunque attiva e solo da confermare. Sino a questo momento si richiederà una forma generica di tutela che eviti la distruzione di potenziali reperti e della fruibilità futura del sito. Attivando la verifica e valutando i "LIVELLI DI RILEVANZA ARCHEOLOGICA" si avrà la possibilità di adeguare il livello di tutela alla realtà della situazione.

<b>TIPOLOGIA DI TUTELA N°7 (SITI ARCHEOLOGICI INDIVIDUATI DA ARCHEOLOGI)</b>
STATO DI ATTENZIONE E OBBLIGO DI AVVISARE LA SOPRINTENDENZA PRIMA DI QUALSIASI OPERAZIONE DI SCAVO CHE POSSA COMPROMETTERE IL SITO. IN SEGUITO SI ATTIVERÀ LA VERIFICA DI INTERESSE CULTURALE E DI RILEVANZA ARCHEOLOGICA E SI ADEGUERÀ O VERRÀ A DECADERE LA TUTELA PREVENTIVA.

**Tabella 13**

Infine per quel che riguarda i casi in cui un ci si trova di fronte ad un edificio privo di qualsiasi valore intrinseco dal punto di vista storico, architettonico, archeologico o identitario, adibito a luogo di culto (come ad esempio la "Chiesa di Gesù dei Santi degli ultimi Giorni", individuato quale bene paesaggistico), si propone una forma di tutela che tenga conto del rispetto per i valori religiosi ma che non intervenga con inutili vincoli architettonici.

La tipologia seguente verrà a decadere quando l'edificio di cui trattasi non ospiterà più funzioni religiose.

<b>TIPOLOGIA DI TUTELA N°0 (edifici o luoghi privi valori storici, architettonici, archeologici o identitari)</b>	
<b>Primo perimetro</b>	<b>Secondo perimetro</b>
Il bene è soggetto a tutela solo in quanto luogo di culto: per questo qualsiasi azione sul bene deve essere valutata rispettosa di tale fatto.	La tutela nel secondo perimetro deve valutare le trasformazioni attorno al bene nel rispetto di questo come luogo di culto: in particolare si devono valutare potenziali attività commerciali o artigianali che potrebbero per rumorosità o articoli venduti essere offensivi del sentimento religioso del luogo.

**Tabella 14**

## 4.3 ASSETTO INSEDIATIVO

La redazione del Piano Urbanistico Comunale, in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale, prevede l'acquisizione e la strutturazione in carte tematiche di dati di base relativi all'assetto ambientale.

La finalità dello studio è quella di acquisire elementi validi per una più efficace pianificazione territoriale mirata ad un utilizzo razionale e sostenibile delle risorse presenti nel territorio.

La costruzione delle carte tematiche è partita dall'acquisizione di dati esistenti che sono stati integrati da rilevamenti *in situ*. Il complesso dei dati è stato, quindi, riportato su cartografia dell'intero territorio comunale, su base topografica in scala 1:10.000 sovrapposta all'ortofoto 2006.

Tutti i dati sono stati georeferenziati e riportati in formato shapefile. La rappresentazione dei tematismi cartografati e delle relative legende sono stati compilati in base ai criteri di rappresentazione definiti nelle linee guida per l'adeguamento dei Piani Urbanistici Comunali al Piano Paesaggistico Regionale.

Nel passaggio di scala dell'assetto insediativo sull'edificato urbano è stata di fondamentale aiuto la carta dello stato di fatto del Piano Clemente, il piano regolatore del Comune di Oristano realizzato nel 1961. Una volta stabiliti i centri di antica e prima formazione (già determinati dall'ufficio tecnico in accordo con l'ufficio di piano della Regione Sardegna), la carta dello stato di fatto del 1960 ha reso particolarmente agevole la classificazione dell'edificato fino agli anni '50, e di conseguenza la classificazione di tutte le espansioni recenti. Il lavoro ha seguito lo stesso iter per Oristano e le frazioni: Torregrande, Donigala, Nuraxinieddu, Massama e Sili.

### 4.3.1 RIFERIMENTI NORMATIVI, TERMINOLOGIA DI BASE, DEFINIZIONI

I riferimenti normativi dell'assetto insediativo sono tratti dal Titolo 3 articoli dal 60 al 104, del P.P.R.

Estratto dal bollettino ufficiale della REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA Parte prima e seconda, Cagliari, giovedì 25 maggio 2006. pagina 51, riga 3

Assetto insediativo. Definizione (art.60)

L'assetto insediativo rappresenta l'insieme degli elementi risultanti dai processi di organizzazione del territorio funzionali all'insediamento degli uomini e delle attività.

Rientrano nell'assetto territoriale insediativo regionale le seguenti categorie di aree e immobili definiti nella relazione del PPR e individuati nella tavola 4:

edificato urbano  
edificato in zona agricola  
insediamenti turistici  
insediamenti specializzati  
aree speciali (servizi)  
sistema delle infrastrutture

Si riportano di seguito le sottocategorie e le definizioni di ogni sottocategoria in modo che l'esposizione risulti più chiara:

#### Edificato urbano. Definizione (art. 63)

l'edificato urbano è composto da:  
centri di antica e prima formazione  
edificato fino agli anni '50  
espansioni recenti  
espansioni in programma  
edificato urbano diffuso

#### Definizioni:

##### Centri di antica e prima formazione (art.66)

per i centri di antica e prima formazione si applicano le disposizioni relative agli insediamenti storici di cui al titolo 2 (Assetto storico- culturale)

##### Edificato fino agli anni '50 (art.67)

costituiscono espansioni fino agli anni'50 le porzioni di edificato urbano originate dall'ampliamento, normalmente in addizione ai centri di antica formazione, che ha conservato i caratteri della città compatta.

##### Espansioni recenti (art.70)

si definiscono espansioni recenti quelle porzioni di edificato urbano che sono costituite dalle espansioni residenziali recenti, avvenute dopo il 1950, non sempre caratterizzate da disegno urbano riconoscibile e unitario, ma spesso derivanti da interventi discontinui di attuazione urbanistica, identificate, anche nel sentire comune, come periferie.

##### Espansioni in programma (art.73)

Sono costituite dalle aree già programmate o da programmare per la futura espansione

##### Edificato urbano diffuso (art.76)

L'edificato urbano diffuso comprende le parti di territorio su cui insiste una diffusione insediativa discontinua, prevalentemente di tipo residenziale monofamiliare, localizzate negli ambiti agricoli limitrofi alle espansioni recenti dei centri maggiori.

Edificato in zona agricola (art.79)

L'edificato in zona agricola è costituito da:

insediamenti storici: centri rurali ed elementi sparsi

nuclei e case sparse in agro

insediamenti specializzati

Insedimenti storici: centri rurali ed elementi sparsi (art. 81)

per gli insediamenti storici costituiti da insediamenti rurali ed elementi sparsi quali stazzi, medaus, furriadroxius, boddeus, bacili, cuiles, si applicano le disposizioni relative agli insediamenti storici di cui al titolo 2 (Assetto storico- culturale)

Nuclei e case sparse in agro (art.82)

i nuclei e le case sparse sono caratterizzate dalla presenza di unità abitative in appezzamenti di terreno di varie dimensioni, per lo più unifamiliari, che, talvolta, hanno conservato sostanzialmente inalterata la configurazione tipica della originaria modalità di conduzione agricola del fondo, presentando un assetto equilibrato tra episodi edilizi e l'ambiente naturale e agricolo appartengono a questa categoria anche le tipologie realizzate nei periodi più recenti in maniera non armonizzata nel contesto, spesso totalmente estranee al paesaggio rurale ed alle finalità agricole, che hanno alterato gli equilibri naturali degli spazi rurali.

Insedimenti specializzati (art. 85)

gli insediamenti specializzati sono costituiti da strutture ed edifici sorti in territori agricoli caratterizzati da una varietà di attività produttive specializzate, specifiche del settore agro pastorale, o di quello della pesca e connessi alla valorizzazione dei prodotti del fondo.

Insedimenti turistici (art.88)

Gli insediamenti turistici sono costituiti dagli insediamenti prevalentemente costieri, realizzati a partire dagli anni '60, per utilizzazione quasi esclusivamente turistica, generalmente basata su seconde case o campeggi. Detti insediamenti risultano scarsamente dotati di servizi e spesso sono privi di identità urbana e sono caratterizzati da incompletezza e scarsa qualità architettonica.

#### Insedimenti produttivi (art.91)

Il P.P.R. riconosce le seguenti categorie come dettagliatamente descritte nella relazione e perimetrale nelle carte di cui all'art. 4:

- a) Insediamenti produttivi a carattere industriale, artigianale e commerciale.
- b) Grande distribuzione commerciale
- c) Aree estrattive: cave e miniere

#### Insedimenti produttivi a carattere industriale, artigianale e commerciale (art.92)

1. Gli insediamenti produttivi a carattere industriale, artigianale e commerciale sono rappresentati da grandi aree industriali e insediamenti produttivi minori
2. le grandi aree industriali rappresentano il tessuto produttivo delle aree industriali attrezzate, di maggiore dimensione, urbanisticamente strutturate e dotate di impianti e servizi
3. rientrano negli insediamenti produttivi minori gli insediamenti produttivi industriali, artigianali e commerciali di minori dimensioni e le attività produttive isolate o accorpate in piccoli agglomerati, generalmente non coordinate in un tessuto urbanistico strutturato.

#### Grande distribuzione commerciale (art.95)

la grande distribuzione commerciale comprende le infrastrutture commerciali presenti sul territorio, addensate soprattutto in prossimità dei maggiori centri urbani e lungo le principali arterie viarie.

#### Aree estrattive: cave e miniere (art. 96)

Le aree estrattive sono quelle interessate da miniere in attività per la coltivazione e lavorazione di minerali di 1° categoria (minerali di interesse nazionale) e da cave per la coltivazione di materiali di 2° categoria (inerti per il settore delle costruzioni, per uso industriale locale e rocce ornamentali quali marmi e graniti).

#### Aree speciali (art. 99)

Le aree speciali comprendono le grandi attrezzature di servizio pubblico per l'istruzione, la sanità, la ricerca (ospedali, università, parchi tecnologici ecc.) addensate soprattutto in prossimità dei maggiori centri urbani e impianti sportivi e ricreativi.

#### Sistema delle infrastrutture (art. 102)

Il sistema delle infrastrutture comprende i nodi dei trasporti (porti aeroporti e stazioni ferroviarie), la rete della viabilità (strade e ferrovie), il ciclo dei rifiuti (discariche, impianti di trattamento e incenerimento), il ciclo delle acque( depuratori, condotte idriche e fognarie), il

ciclo dell'energia elettrica (centrali, stazioni e linee elettriche), gli impianti eolici e i bacini artificiali.

#### 4.3.2 EDIFICATO URBANO

Oristano si è sviluppata intorno al centro di antica e prima formazione. La lettura delle espansioni fino agli anni '50 ci mostra la città che si accresce in modo decisamente più marcato verso Est, con il quartiere di Su Brugu e l'espansione graduale verso la stazione ferroviaria. Ai margini della città restano, verso Ovest, i servizi che venivano collocati in periferia: il mattatoio, l'ospedale civile, ed il cimitero. Le espansioni recenti portano ad una saturazione dello spazio edificabile, con la città che si accresce in tutte le direzioni, fino ad inglobare i servizi posti un tempo in periferia ed a sconfinare nel territorio agricolo con la creazione di un edificato urbano diffuso ai margini est ed ovest della città.

La lettura della città con i codici dettati dalle linee guida del PPR evidenzia una grande presenza di aree speciali dovute alla concentrazione di servizi legati al capoluogo di provincia che sono ancora più evidenti date le modeste dimensioni del centro urbano. L'edificato urbano diffuso è di facile lettura perché, nonostante gli edifici siano collocati in terreno agricolo, la casa perde la sua connotazione rurale, legata al lavoro dei campi, e si colloca ai margini dell'abitato per esigenze diverse, prime fra tutte il costo contenuto del terreno fabbricabile ed il desiderio di vivere in una casa circondata da un giardino.

Le logiche di accrescimento dell'edificato urbano diffuso sono quelle di formazione degli isolati di un centro abitato. Lo spazio tra un lotto edificato ed un altro va via via assottigliandosi e si creano dei veri e propri isolati. Le prime costruzioni nascono intorno all'asse viario principale, successivamente sul retro dei primi lotti, fino a formare dei veri e propri isolati. Ad ovest della città, nella zona denominata Sa Rodia, l'accrescimento segue la direttrice di viale Repubblica, e si accresce alle sue spalle verso nord, fino a trovare l'ostacolo dell'argine del fiume Tirso.

Un'altra zona di spiccata espansione dell'edificato urbano diffuso è quella a est della città, immediatamente a sud della frazione di Sili.

Sili si sviluppa a nord-est della città di Oristano, in posizione molto vicina al fiume Tirso per la storica attività di lavorazione dell'argilla che era più facilmente reperibile nei pressi della golena. Intorno al centro di antica e prima formazione si sviluppano le espansioni fino agli anni '50 che sono assai modeste. Questo può essere giustificato da una espansione dell'insediamento con un limitato utilizzo del suolo, la casa veniva sostituita con un'altra o si effettuava il raddoppio in altezza in modo che da unifamiliare la casa divenisse bifamiliare,

secondo una logica di permettere ai figli di costruire sopra la casa dei propri genitori, costume ancora largamente diffuso nei centri minori. Inoltre la frazione si trova schiacciata tra l'argine a nord e la viabilità di grande traffico che la contiene a sud. Solo in giorni vicini ai nostri si sono avute delle espansioni recenti, con la realizzazione di edifici multipiano verso est, fino a lambire il percorso della SS131

Massama e Nuraxinieddu si estendono a nord est dell'abitato, parallelamente all'asse della viabilità della SS292 che collega la città alla strada di grande comunicazione SS131 Carlo Felice.

Le due borgate conservano una connotazione fortemente agricola ed al loro interno si trovano eccellenti esempi di architettura del Campidano maggiore con grandi case storiche a corte retrostante. In particolare la frazione di Massama ha conservato un centro di antica e prima formazione ricco di edifici storici e sarebbe auspicabile si redigesse un piano particolareggiato per la tutela degli edifici e dello spirito del luogo.

Donigala si estende immediatamente a nord della città dopo aver attraversato il fiume Tirso. La frazione ha una forte vocazione agricola perché immediatamente a nord inizia la zona degli oliveti storici che si estende fino al confine del comune.

A sud della frazione si trova il santuario della madonna del Rimedio, unica "zona A" censita dal Comune di Oristano oltre al centro storico cittadino. La classificazione a "zona A" e la mancanza di un piano particolareggiato ha di fatto conservato l'edificato storico intorno alla basilica, nonostante gli interventi della realizzazione e dei successivi ampliamenti della clinica prospiciente la chiesa ed ancor di più la realizzazione del cavalcavia dell'uscita Nord di Oristano abbiano soffocato il santuario e ne abbiano ridotto l'imponenza storica.

Per il resto Donigala segue le logiche di accrescimento delle frazioni similmente a Massama e Nuraxinieddu, sul percorso matrice della SS292 occidentale sarda, strada di collegamento da Oristano verso Bosa e Alghero.

Torregrande è la borgata marina del Comune di Oristano. In essa convivono due comunità, diverse per esigenze e caratteristiche, i residenti stanziali ed i vacanzieri stagionali. La frazione si è sviluppata intorno alla imponente torre costiera edificata nel periodo di dominazione aragonese.

Crocevia tra Cabras e Oristano la frazione ebbe un primo nucleo di abitanti dediti prevalentemente alla pesca e all'agricoltura, anche se in modo più marginale. Parallelamente aprirono attività direttamente collegate alla pesca, tra le quali l'officina di un maestro d'ascia che è ancora tra i pochissimi in attività in Italia. La frazione conobbe da vicino il periodo dei grandi abusi edilizi costieri, con lo svilupparsi di una serie di baracche che collegavano

l'abitato fino alla zona oggi adibita a porticciolo senza soluzione di continuità. Gli interventi recenti hanno portato al riordino del territorio occupato senza titolo ed alla quasi totale demolizione delle opere abusive. Inoltre la realizzazione del porticciolo e del centro marino internazionale di ricerca hanno creato le premesse per un vero rilancio della frazione. L'edificato è stato classificato secondo le linee guida dell'assetto insediativo in due classi: espansioni fino agli anni '50 e insediamenti turistici.

Le espansioni fino agli anni '50 riguardano il primo nucleo di edifici che componevano la frazione. I successivi ampliamenti recenti sono prevalentemente seconde case, dato confermato ampiamente dai dati sui residenti stanziali. Questi sono stati classificati nel loro insieme come insediamenti turistici.

A Torregrande è inoltre presente un campeggio che rappresenta l'unica proposta ricettiva sulla costa del Comune di Oristano.

#### 4.3.3 EDIFICATO IN ZONA AGRICOLA

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

Sono uniche eccezioni le aree dove il buonsenso scoraggiava l'edificazione ovvero l'area della gola del fiume Tirso e quella delle risaie che sia per consistenza del terreno che per la insalubrità dei luoghi scoraggiava l'insediamento.

Non sono presenti elementi dell'insediamento storico sparso (Medau-furriadroxiu- stazzo) più legati a territori adibiti a pascolo stagionale mentre la pianura alluvionale del Tirso favoriva coltivazioni di tipo estensivo ed altre più pregiate, quali la vite e l'ulivo.

L'edificato in zona agricola si risolve in una elevata quantità di case sparse ed insediamenti specializzati.

Le case sparse sono per circa la metà legate alle riforme Etfas degli anni '60. Gli assegnatari si insediarono nelle campagne dando vita ad un tessuto sociale rurale fino ad allora poco presente. Ogni assegnatario aveva l'obbligo di coltivare il fondo e doveva dimostrare di essere in grado di produrre quantità minime tali da garantire un reddito per il sostentamento familiare.

Accanto a queste si è edificata una notevole quantità di edifici ad uso abitativo localizzati in territorio agricolo. Gli insediamenti specializzati presenti sul territorio sono prevalentemente serre, in minor parte allevamenti di suini e bovini. Sono inoltre presenti diversi essiccatoi, legati alla coltura del riso

#### 4.3.4 INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

a) insediamenti produttivi a carattere industriale, artigianale e commerciale.

La città di Oristano presenta varie forme ed aggregazioni insediamenti produttivi a carattere industriale, artigianale e commerciale. L'attività industriale nel comune è presente in modo assai modesto. Anche la zona industriale propriamente detta, localizzata a sud del territorio comunale e gestita dal consorzio per l'industrializzazione dell'oristanese, ospita per la grande maggioranza attività artigianali e commerciali.

Un altro polo degli insediamenti produttivi è l'ingresso nord della città. Le due lottizzazioni artigianali che si sviluppano intorno alla direttrice di Via Cagliari ospitano attività prevalentemente artigianali ed in misura inferiore commerciali.

Una zona storicamente legata agli insediamenti produttivi è quella della ceramica. Ubicata ai margini dell'abitato, immediatamente a est della stazione, ha ospitato l'attività della produzione di manufatti ceramici fino ai primi anni '80. Con la chiusura della attività i locali che ospitavano gli stabilimenti sono stati convertiti ad altre attività. Oggi nell'area, che conserva un carattere legato alle attività artigianale e commerciale, sono nati anche circoli privati, circoli sportivi, palestre e clubs.

b) Grande distribuzione commerciale

La grande distribuzione commerciale si risolve nel centro commerciale Porta Nuova, ubicato all'ingresso nord della città e forte polo commerciale della provincia, fu aperto nel 1998.

c) Aree estrattive: cave e miniere

Sul territorio comunale sono presenti tre cave attive ed una dismessa. Quelle attive di trovano ai margini nord est del territorio comunale, vicino al confine con il comune di Simaxis. Sono cave di inerti utilizzati nel settore delle costruzioni. La cava dismessa e riqualificata si trova a est della SS131, nei pressi della frazione di Sili. Anch'essa era una cava di inerti utilizzati nel settore delle costruzioni.

#### 4.3.5 SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE

Il sistema delle infrastrutture comprende i nodi dei trasporti, la rete della viabilità, i cicli delle acque e dei rifiuti, il ciclo dell'energia e i bacini artificiali.

I nodi dei trasporti del Comune di Oristano comprendono attualmente la stazione ferroviaria, ubicata al margine est della città, la stazione degli autobus ARST ubicata nel centro matrice, sulla direttrice di Via Cagliari, il porticciolo turistico ubicato al confine con il Comune di

Cabras nella frazione di Torregrande, l'aeroporto di Fenosu, ubicato a est della città e relegato a ruolo di aeroporto di importanza regionale.

L'ubicazione della stazione degli autobus è al centro di discussioni e proposte di spostamento da anni. Se da un lato la centralità della stazione è una grande comodità per i fruitori del trasporto dall'altro lato gli autobus sono costretti ad attraversare la direttrice di Via Cagliari, appesantendo il traffico cittadino. Inoltre la distanza dalla stazione ferroviaria crea disagi ai viaggiatori.

Il porticciolo turistico appare sottodimensionato rispetto alle richieste dei diportisti, la capienza dello stesso non è in grado di soddisfare neanche la richiesta dei residenti stanziali. Rimane a disposizione dei diportisti solo il molo di transito. Inoltre la compresenza di pescatori e diportisti nella stessa struttura non favorisce le condizioni di sviluppo e di specializzazione del porticciolo che gode di una posizione eccellente dal punto di vista geografico ma soffre la assenza di un quadro organico che metta in relazione fra loro i servizi e le infrastrutture e le coordini per uno sviluppo reale del territorio

La rete della viabilità è basata sugli antichi tracciati della rete viaria sabauda. La via Cagliari che attraversa l'abitato da nord a sud è in realtà la traversa interna della antica Carlo Felice, oggi la strada statale 131. La viabilità interna all'abitato è quella formatasi spontaneamente secondo le logiche di formazione dei percorsi matrice e dei percorsi secondari. Le limitate dimensioni del centro urbano non creano particolari problemi di congestione del traffico se non alle ore di punta. Il punto debole riscontrato è quello degli accessi alla città. Infatti non esiste un accesso diretto dalla SS131 se non attraverso le frazioni o attraverso Santa Giusta. Il raddoppio del ponte sul fiume Tirso ha snellito l'uscita verso nord ma il traffico veicolare viene così convogliato sulla bretella della SS292 di raccordo alla SS131, una strada molto trafficata e ricca di incroci a raso verso altre strade vicinali, comunali e provinciali.

Il ciclo dei rifiuti ha visto la recente chiusura della discarica di Bau Carboni. La raccolta differenziata è attiva in città da pochi mesi. Sono inoltre presenti sul territorio alcune discariche di inerti localizzate in prossimità delle cave di sabbia.

Il ciclo dell'energia ha come fulcro nel comune la sottostazione Enel localizzata a sud dell'aeroporto di Fenosu. È presente un tratto molto limitato della linea dell'alta tensione ai margini del quartiere Sa Rodia.

## 5. ANALISI SOCIO-DEMOGRAFICA

Per le analisi socio-demografiche sono stati utilizzati i dati dei censimenti ISTAT inerenti le ultime tre decadi 1981, 1991, 2001. Sono stati analizzati i fattori e le dinamiche inerenti la popolazione, le attività e i luoghi. Nonostante non sia stato possibile reperire dati più aggiornati, il lento dinamismo del territorio, diventato in certi periodi un vero e proprio stato di immobilismo, rendono affidabili le analisi diacroniche e sincroniche. Di seguito vengono analizzati i seguenti ambiti socio-demografici:

Popolazione residente,

Studio,

Lavoro,

Indici, Rapporti e Tassi

Abitazioni, Famiglie e Componenti,

Movimento Demografico

## 5.1 POPOLAZIONE RESIDENTE

Lo studio della popolazione residente negli ultimi tre censimenti (1981, 1991, 2001) ha messo in evidenza un andamento sostanzialmente costante per ciò che concerne il numero di residenti maschi e un lieve incremento per i residenti femmine (fig.1). Si segnala un incremento importante tra il 1981 e il 1991.

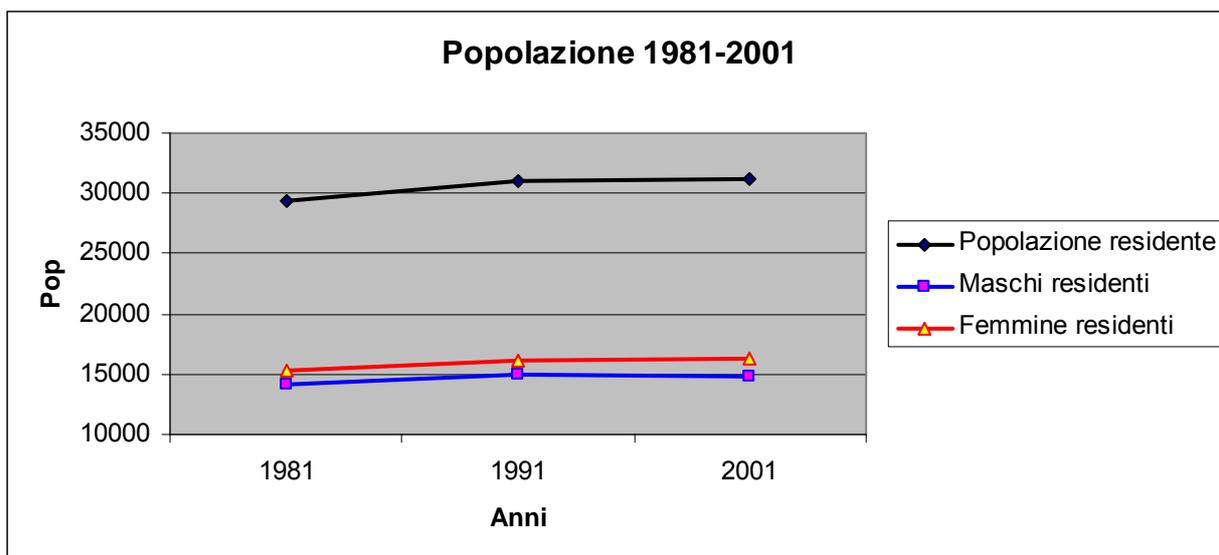


Figura 1

Lo studio della popolazione residente per fasce di età ha messo in evidenza un incremento considerevole della popolazione oltre i 65 anni di età e una diminuzione della popolazione non attiva inferiore ai 14 anni di età (fig.2).

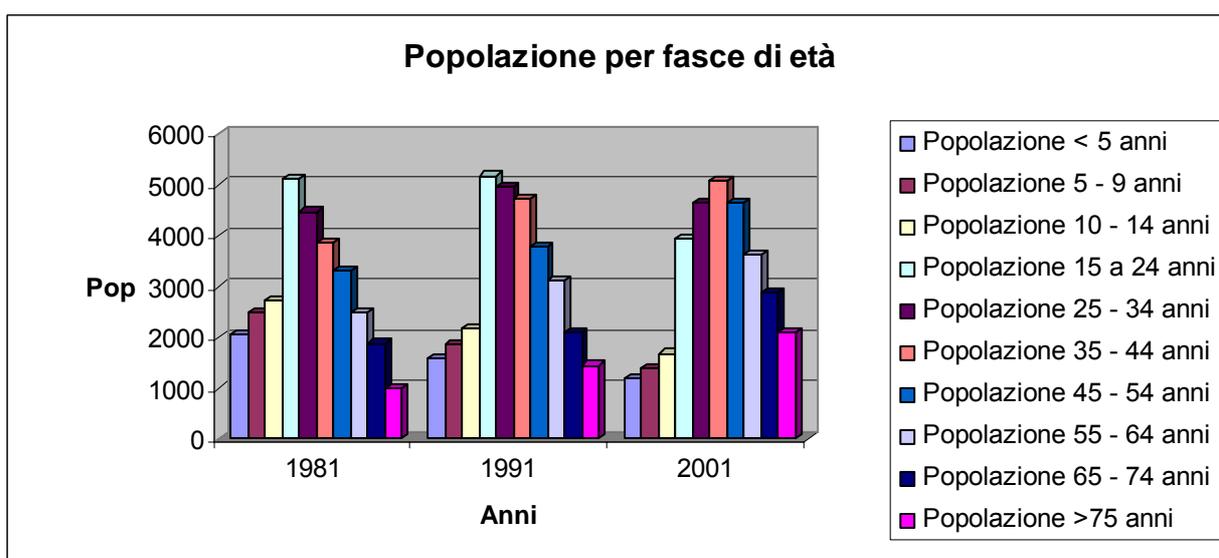
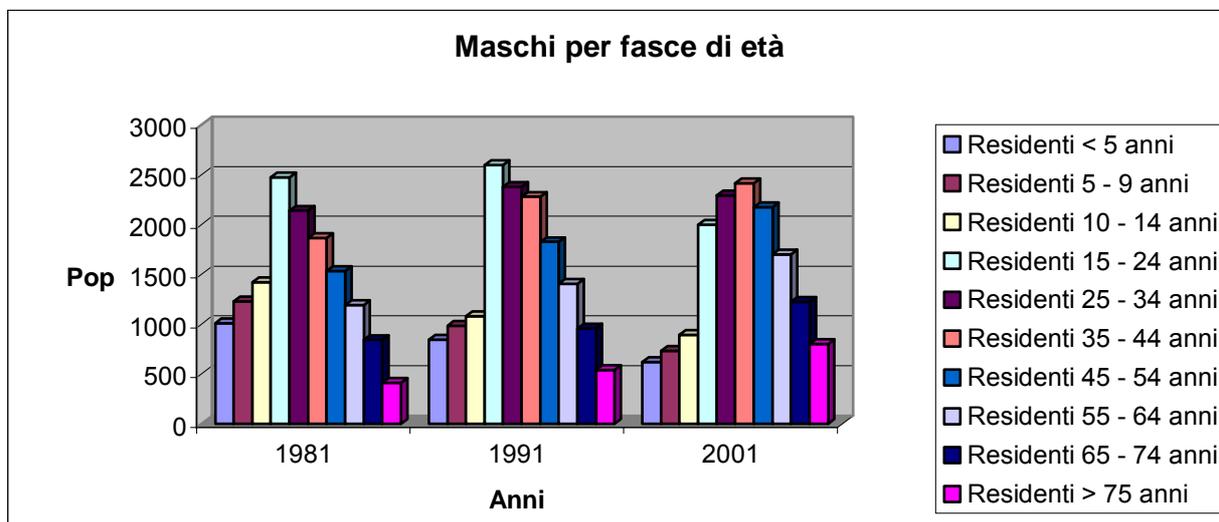
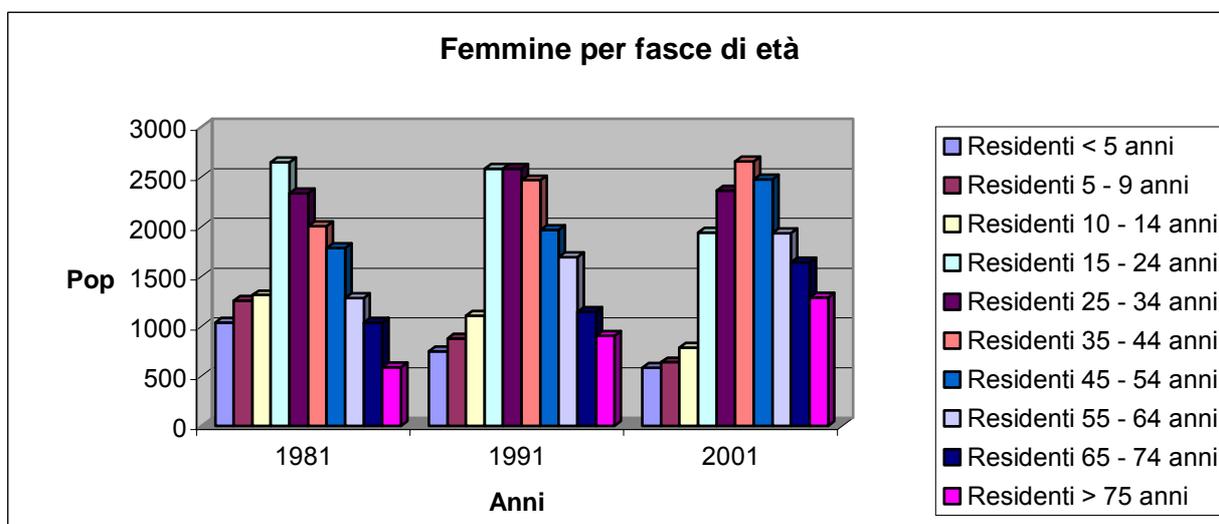


Figura 2

Oristano quindi è un comune che nell'ultimo decennio è invecchiato. Se da una parte questo rappresenta un dato positivo sulla longevità della popolazione, dall'altra si segnala una sostanziale diminuzione delle nascite.



**Figura 3**



**Figura 4**

## 5.2 STUDIO

Per quanto riguarda il titolo di studio (fig.5 - 6), si nota un aumento del numero totale di residenti alfabeti forniti di titolo di studio. Appare positiva la diminuzione del totale degli alfabeti che però non possiedono un titolo di studio e questo tende a supportare la presa di coscienza dell'importanza nell'acquisire un titolo di studio e poter introdursi nel mondo del lavoro. L'analfabetizzazione in continua e ragionevole diminuzione, è un fenomeno che riguarda principalmente gli anziani che, vivendo la loro infanzia in contesti economici e sociali precari, non hanno avuto la possibilità di imparare a leggere e scrivere.

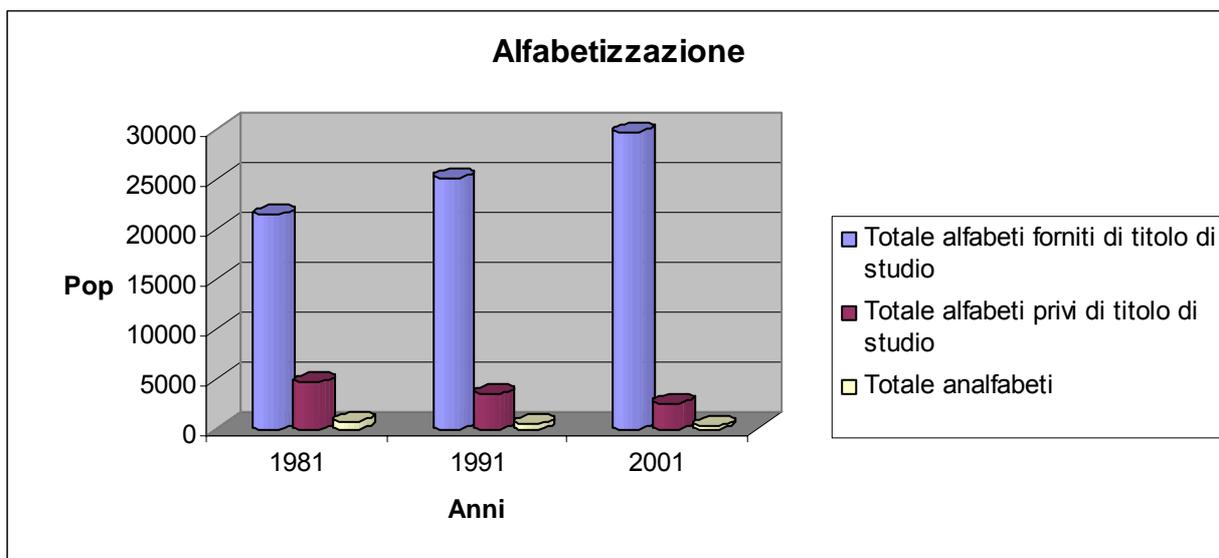


Figura 5

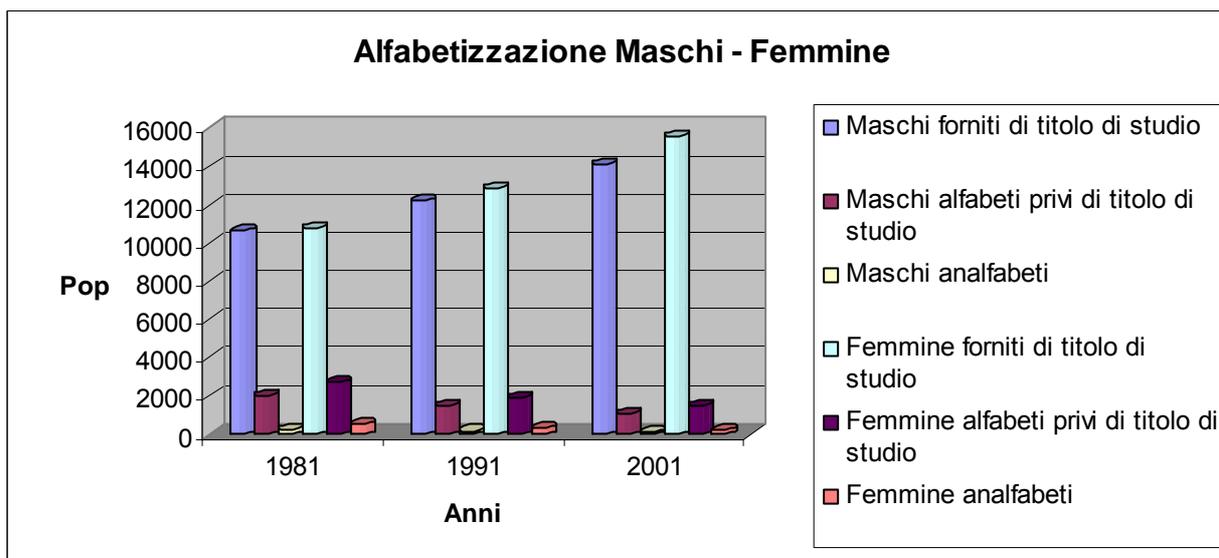


Figura 6

Una analisi più approfondita degli aventi titolo di studio (fig.7), ha messo in evidenza un positivo incremento del totale dei laureati e dei diplomati. Si riscontra un incremento del numero di femmine provviste di titolo di studio.

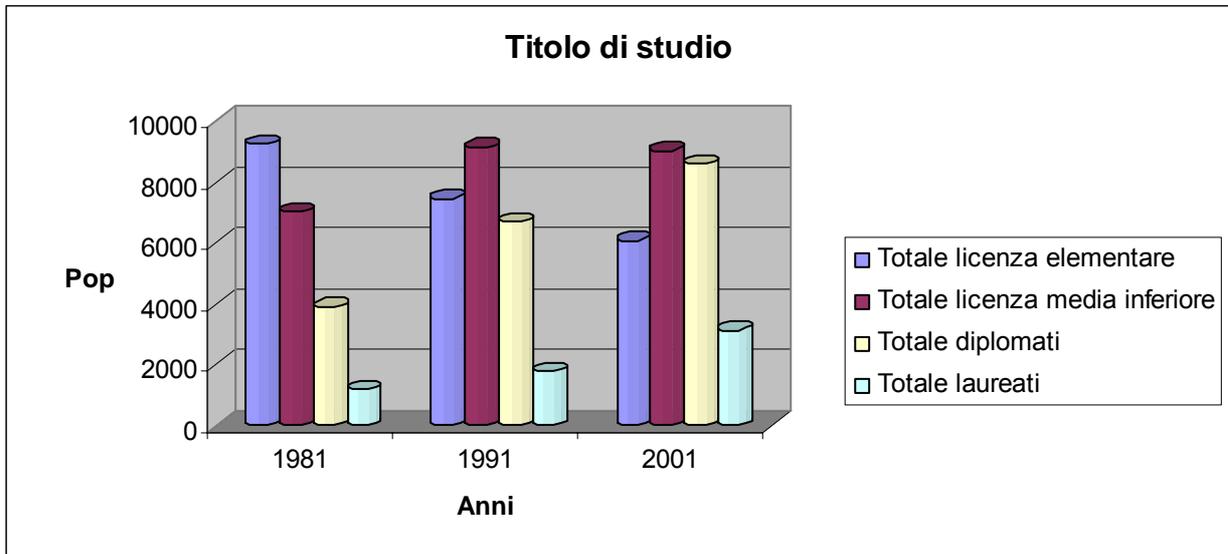


Figura 7

In questo contesto è importante evidenziare l'incremento del numero di femmine che possiedono un titolo di studio secondario (superiore o universitario). Questo dato è indicativo per le politiche future rivolte al sostegno dell'imprenditoria femminile. (fig.8)

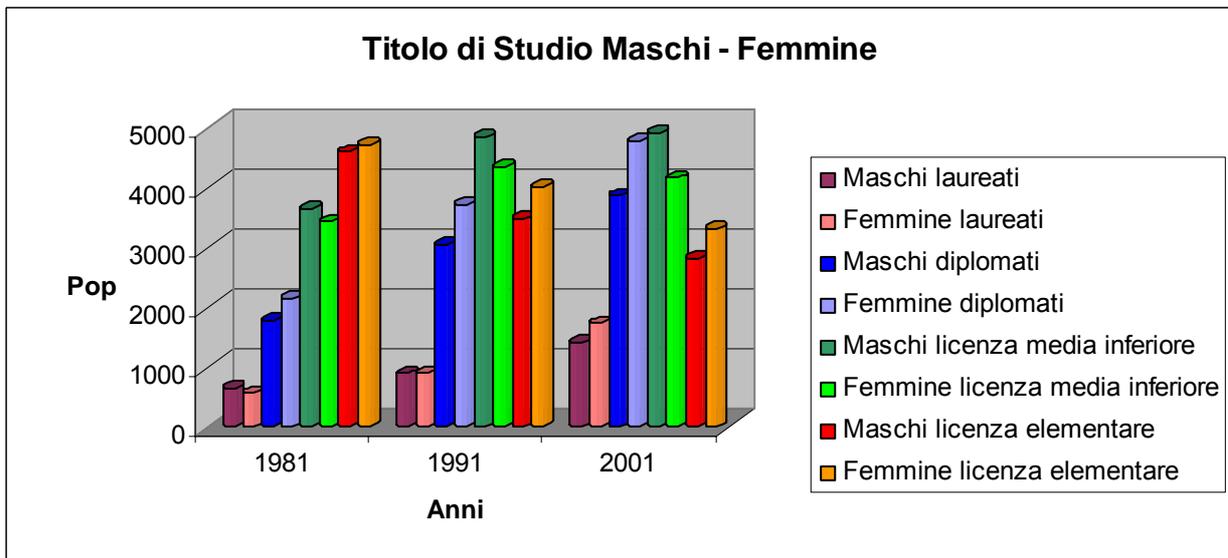


Figura 8

### 5.3 LAVORO

Per quanto riguarda l'occupazione e il lavoro (fig.9), le analisi dei dati hanno messo in evidenza un decremento generale, anche se lieve del totale degli attivi per settore produttivo, evidenziando un numero totale di attivi nell'industria e nell'agricoltura considerevolmente minore rispetto al totale degli attivi in tutte le altre attività. Sebbene il comune di Oristano possieda delle peculiarità agricole interessanti, risente una riduzione nel numero di attivi nel settore. L'analisi approfondita dell'occupazione per fasce di età (fig.10), ha messo in luce un incremento del totale degli attivi di età superiore ai 30 anni e una diminuzione degli attivi di età inferiore ai 30 anni.

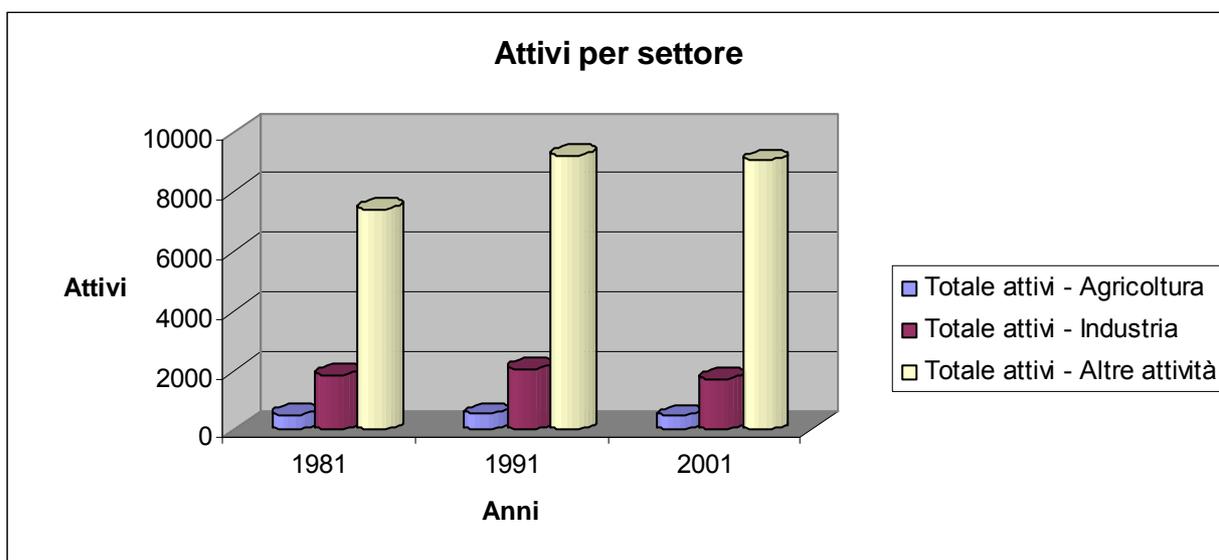


Figura 9

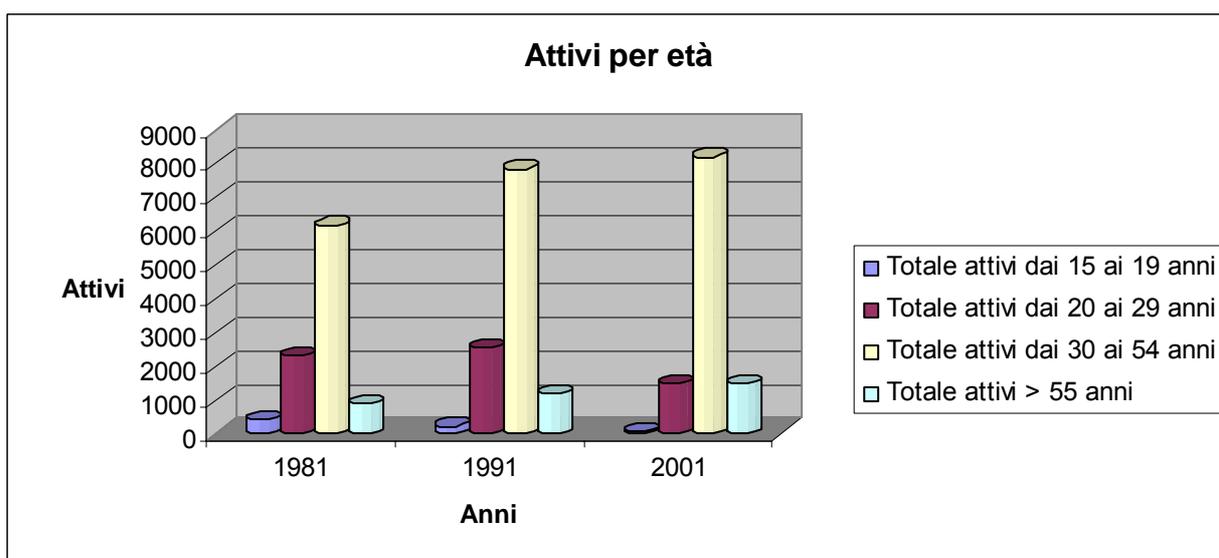


Figura 10

## 5.4 INDICI, RAPPORTI E TASSI

Tali valori, ci permettono di eseguire indagini sincroniche e diacroniche (come in questo caso) della struttura demografica del territorio comunale di Oristano. Si tratta di rapporti e rapporti percentuali quali:

<b>INDICI</b>	<b>1981</b>	<b>1991</b>	<b>2001</b>
Id - Indice di dipendenza (P<14 + P>65) / P15-64	0,53	0,42	0,42
Iv - Indice di invecchiamento (P≥65 / P≤14)	0,4	0,63	1,16
Ir - Indice di ricambio (P15-19 anni / P60-64 anni)	2,8	1,55	1,1
Ia/b - Indice "Anziani per un Bambino" (P≥65 / P<5)	1,4	2,2	4,1

<b>RAPPORTI</b>	<b>1981</b>	<b>1991</b>	<b>2001</b>
Rm - Rapporto di mascolinità (M / F)	0,92	0,93	0,91
Rf - Rapporto di femminilità (F / M)	1,08	1,08	1,10
Rmn - Rapporto di mascolinità alla nascita	0,49	0,53	0,53
Rfn - Rapporto di femminilità alla nascita	0,51	0,47	0,47

<b>TASSI %</b>	<b>1981</b>	<b>1991</b>	<b>2001</b>
Occupati su popolazione attiva	79,86	77,45	82,72
Tasso di attività (Forza lavoro / Pop > 15)*100	51,64	53,26	50,34
Tasso di occupazione (Occ 15-64 / Pop 15-64)* 100	47,41	47,97	51,05
Tasso di disoccupazione (P cerca occ / Forza lavoro)*100	20,13	22,6	17,28

Tabella 15

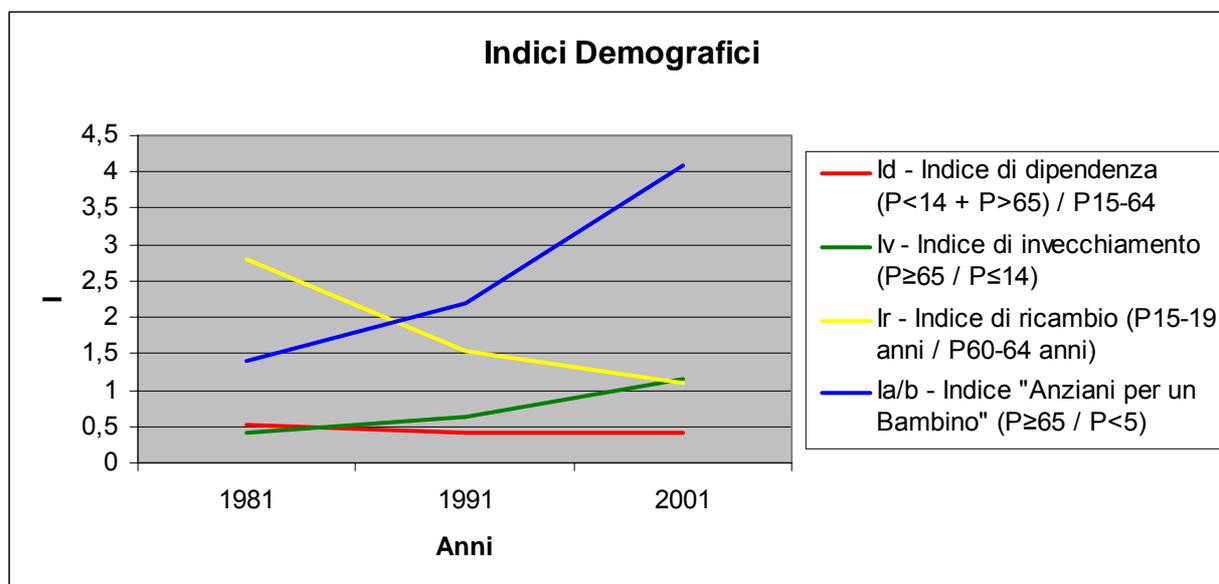
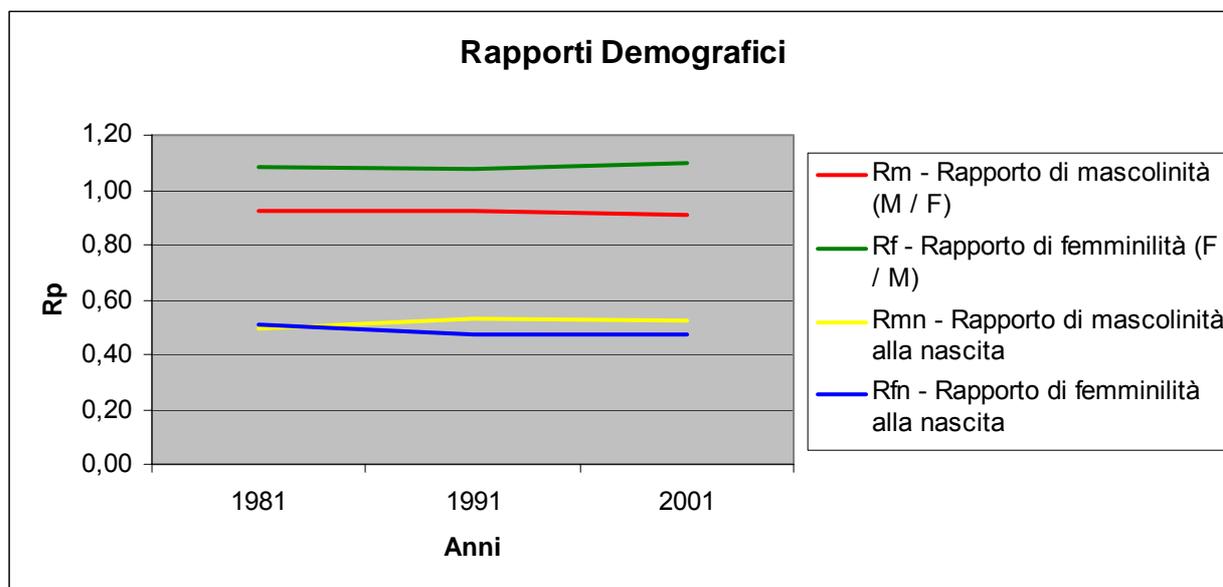


Figura 11

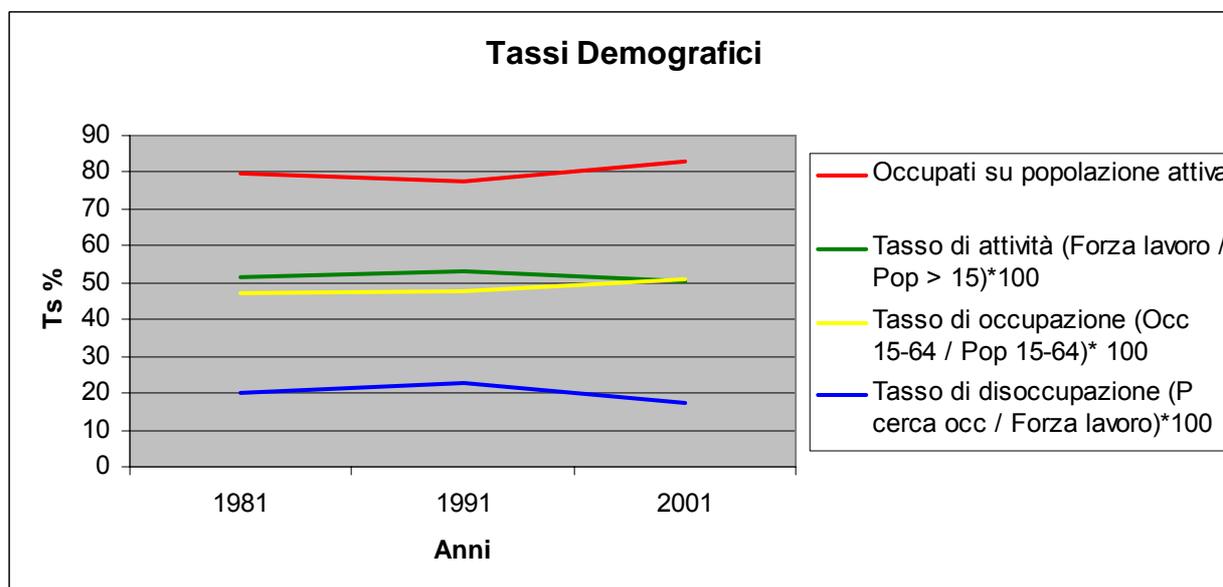
Il fenomeno dell'invecchiamento della popolazione, viene evidenziato (fig.11) sia dall'aumento dell'indice "Anziani per bambino" e dell'indice di "Invecchiamento", sia dal

decremento dell'indice di "Ricambio". L'indice di "Dipendenza" si mantiene su valori pressoché costanti. Rimangono invariati (fig.12) i rapporti di "Mascolinità e Femminilità".



**Figura 12**

La diminuzione del numero delle nascite e l'invecchiamento della popolazione (fig.13) sono alcuni dei fattori che hanno influenzato i tassi di "Occupazione" in crescita e di "Disoccupazione" in calo.



**Figura 13**

## 5.5 ABITAZIONI, FAMIGLIE, COMPONENTI

Le analisi sulle abitazioni (fig.14) hanno messo in luce un quadro molto interessante inerente la relazione tra abitazioni occupate e abitazioni non occupate.

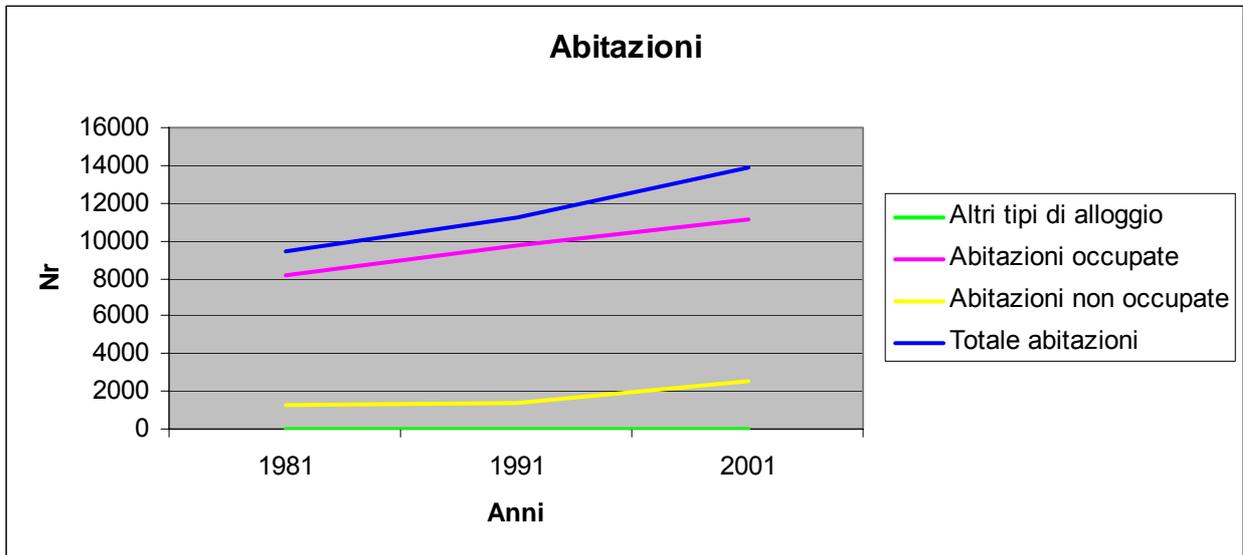


Figura 14

Tra le abitazioni occupate (fig.15), cresce il numero delle abitazioni occupate in proprietà (cosa non strana in Sardegna) ed è praticamente costante il numero delle abitazioni occupate in affitto

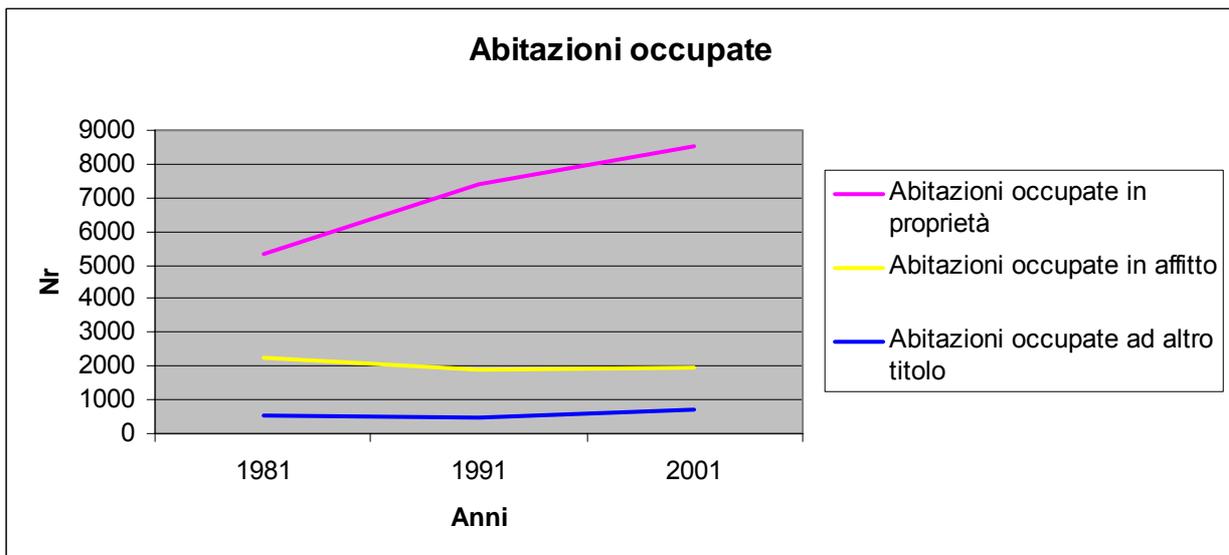


Figura 15

Attraverso i dati Istat, è stato possibile ricostruire, per gli ultimi due decenni, la suddivisione di popolazione, abitazioni e famiglie tra il nucleo urbano, frazioni e case sparse.

<b>Popolazione per località abitate</b>	<b>1981</b>	<b>1991</b>	<b>2001</b>
ORISTANO	NO DATA	25398	25112
DONIGALA FENUGHEDDU	NO DATA	1268	1115
MASSAMA	NO DATA	503	532
NURAXINIEDDU	NO DATA	563	731
SILI'	NO DATA	1838	2060
TORREGRANDE	NO DATA	308	388
<i>Case Sparse</i>	NO DATA	1112	1231

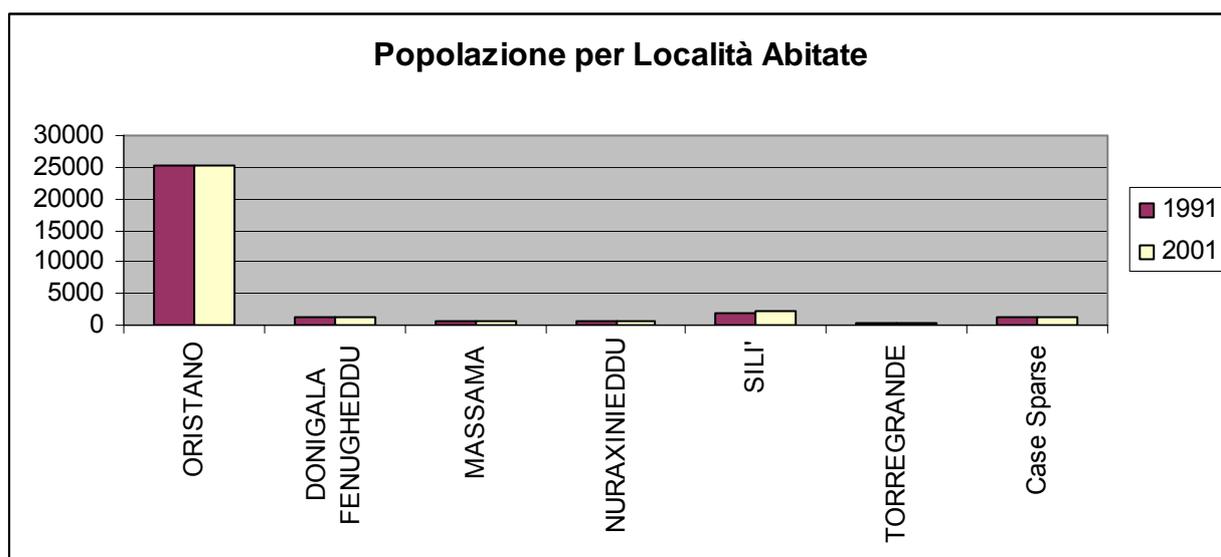
  

<b>Abitazioni per località abitate</b>	<b>1981</b>	<b>1991</b>	<b>2001</b>
ORISTANO	NO DATA	8879	10804
DONIGALA FENUGHEDDU	NO DATA	487	489
MASSAMA	NO DATA	172	205
NURAXINIEDDU	NO DATA	196	256
SILI'	NO DATA	616	786
TORREGRANDE	NO DATA	507	580
<i>Case Sparse</i>	NO DATA	367	782

<b>Famiglie per località abitate</b>	<b>1981</b>	<b>1991</b>	<b>2001</b>
ORISTANO	NO DATA	8226	9152
DONIGALA FENUGHEDDU	NO DATA	394	408
MASSAMA	NO DATA	162	176
NURAXINIEDDU	NO DATA	171	230
SILI'	NO DATA	564	671
TORREGRANDE	NO DATA	116	155
<i>Case Sparse</i>	NO DATA	318	387

**Tabella 16**



**Figura 16**

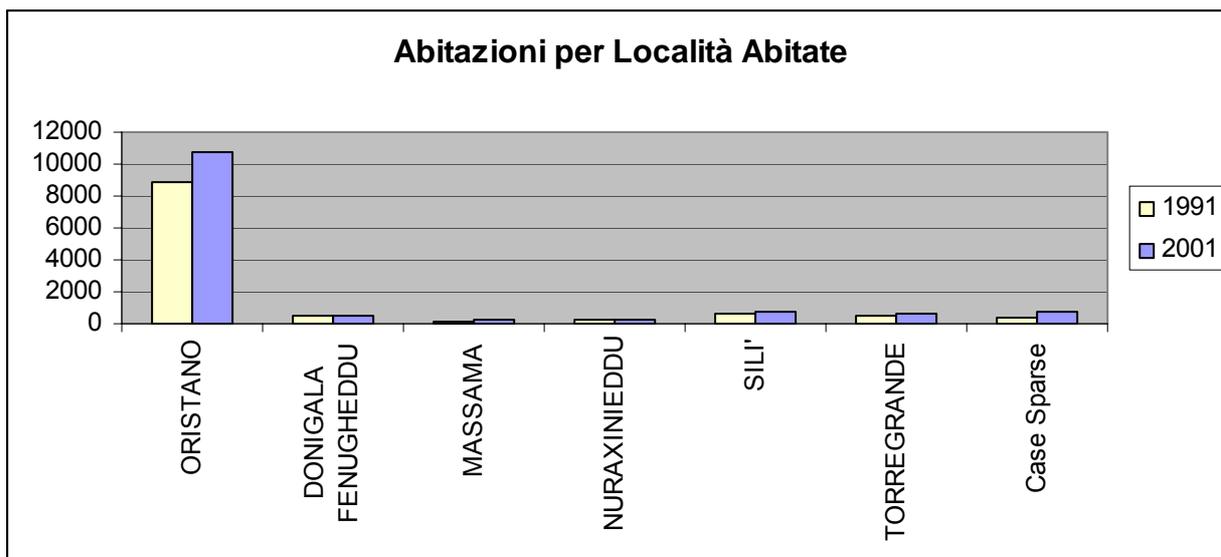


Figura 17

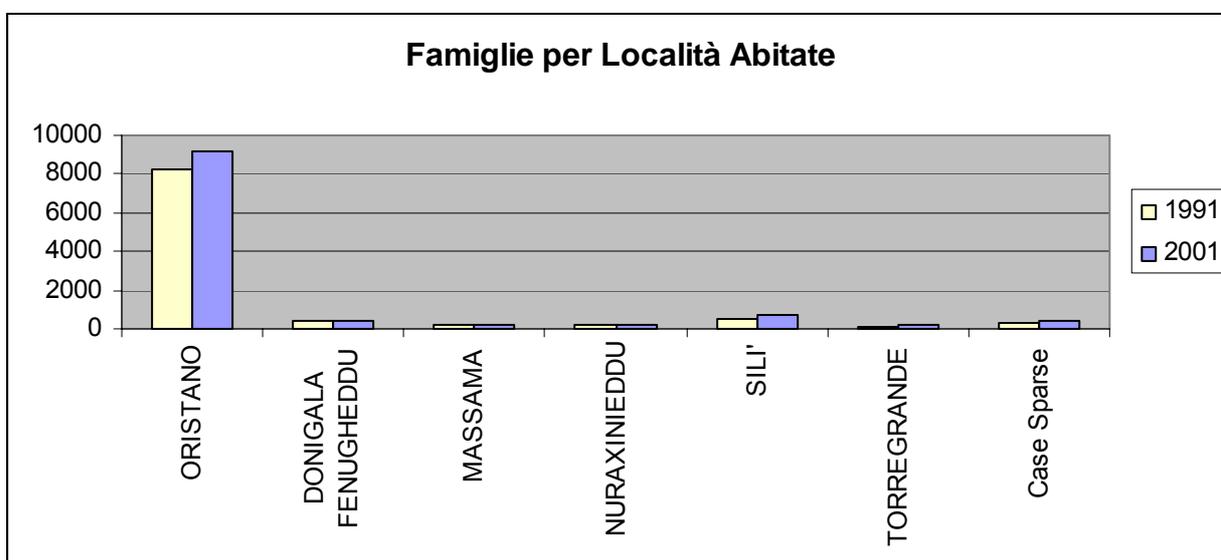


Figura 18

Emergono alcune considerazioni importanti (tab 16).

L'incremento delle abitazioni di Torregrande, superiore all'incremento del numero di famiglie, e questo mette in evidenza la forte presenza di seconde case ad uso turistico.

L'incremento delle case sparse in agro parallelamente ad un decremento del numero di attivi nel settore agricolo. Questo conferma, in termini numerici, la presenza di insediamenti di tipo sparso e diffuso individuati dal PPR. L'incremento sostanziale della popolazione nella frazione di Sili. Il numero totale delle famiglie è in continuo aumento (Fonte ISTAT, tab.17, fig.19), nonostante si sottolinea un calo del numero di abitanti negli ultimi anni.

Anno	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Famiglie	12088	12139	12166	12257	12437	13559

<b>Convivenze</b>	33	33	33	33	33	33
<b>ab/fam</b>	2,60	2,70	2,70	2,70	2,60	2,40

Tabella 17

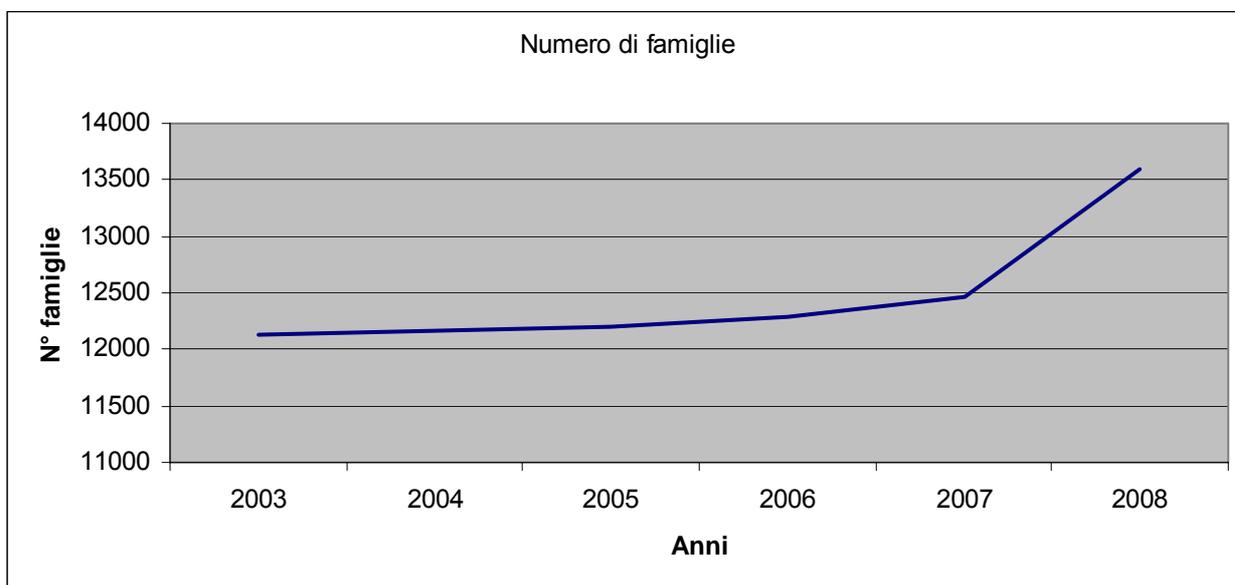


Figura 19

Se analizziamo la suddivisione delle famiglie in relazione allo stato di proprietà o affitto delle abitazioni, si può notare come l'andamento del numero delle famiglie che occupano abitazioni in proprietà (fig.20) tende ad aumentare, mentre il numero delle famiglie che occupano abitazioni in affitto tende a diminuire gradualmente. Si mantiene quindi la tendenza della famiglia media sarda a preferire una abitazione di proprietà piuttosto che in affitto.

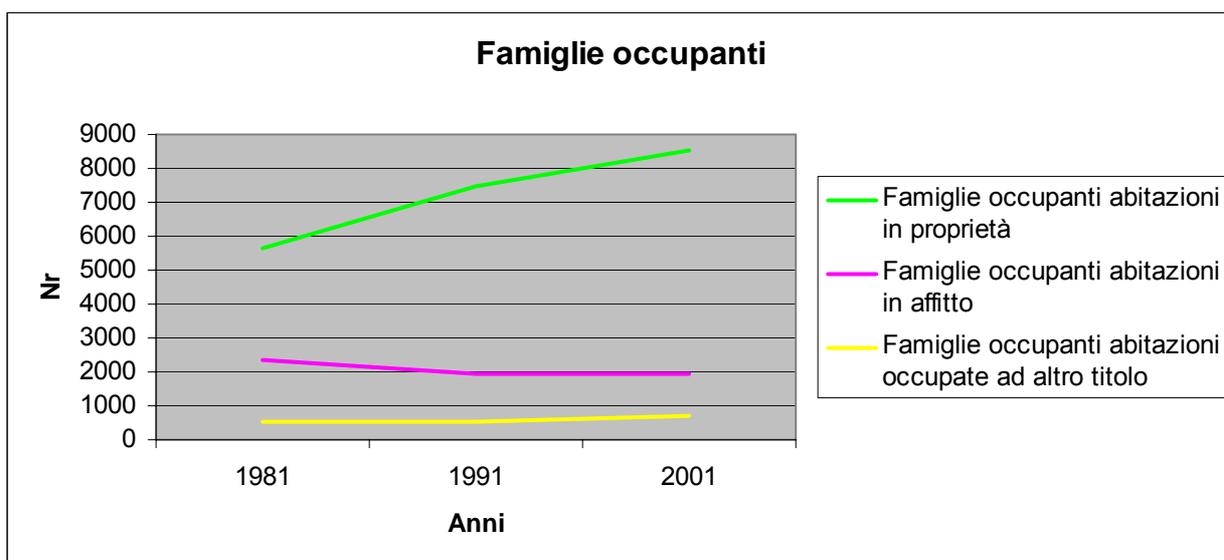
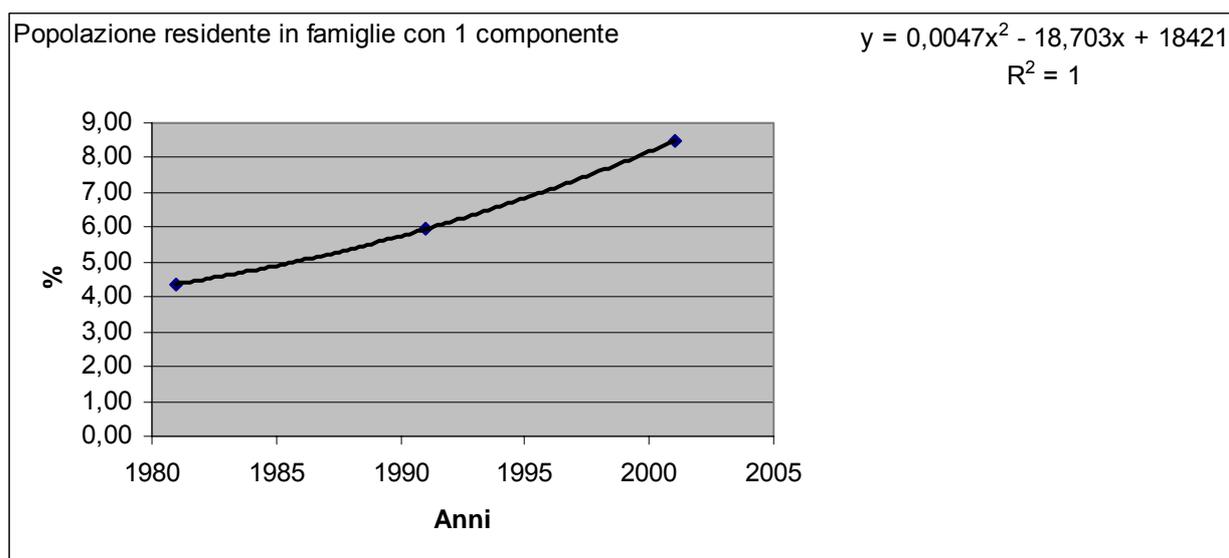


Figura 20

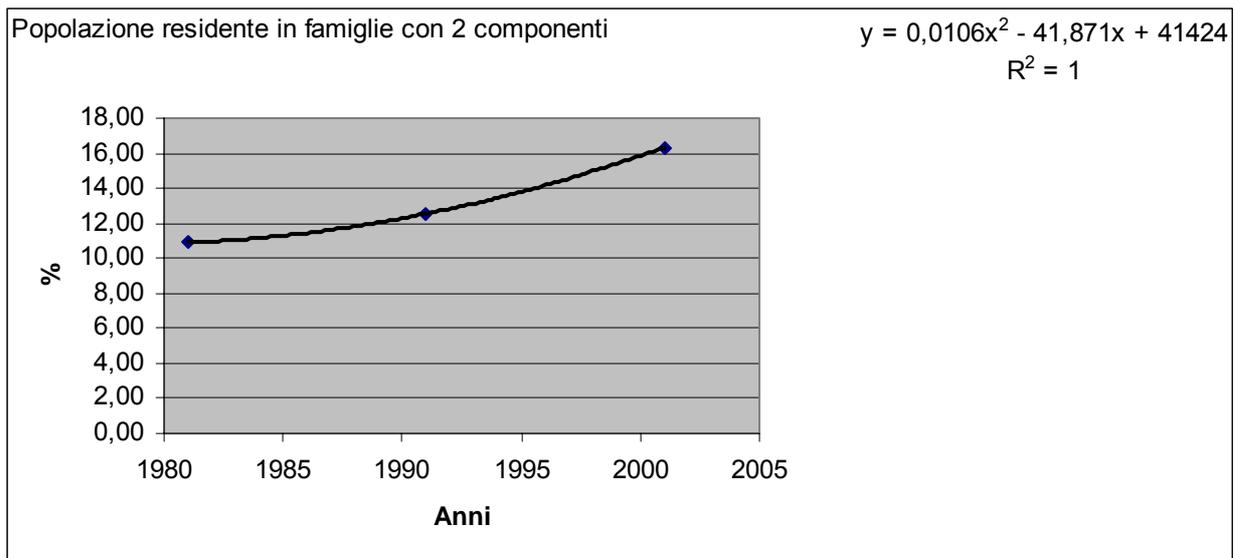
La classificazione percentuale della popolazione suddivisa in famiglie per componenti per i tre anni di censimento (tab.18) ha permesso, non solo, di comprendere solo gli aspetti qualitativi dell'andamento della dimensione delle famiglie nel periodo considerato, ma di ipotizzare la percentuale della composizione delle famiglie nel prossimo 2018 attraverso le "curve di tendenza" della popolazione residente (fig.21-26).

<b>POPOLAZIONE E COMPONENTI</b>	<b>1981</b>	<b>1991</b>	<b>2001</b>	<b>2018</b>
% Popolazione residente in famiglie con 1 componente	4,38	5,95	8,47	<b>14,93</b>
% Popolazione residente in famiglie con 2 componenti	10,89	12,55	16,33	<b>27,62</b>
% Popolazione residente in famiglie con 3 componenti	17,71	21,20	23,98	<b>27,1</b>
% Popolazione residente in famiglie con 4 componenti	28,29	32,55	33,32	<b>26,62</b>
% Popolazione residente in famiglie con 5 componenti	19,56	17,78	13,77	<b>1,86</b>
% Popolazione residente in famiglie con 6 o >6 componenti	19,16	9,98	4,13	<b>1,87</b>
% Popolazione in nucleo familiare	100	100	100	<b>100</b>

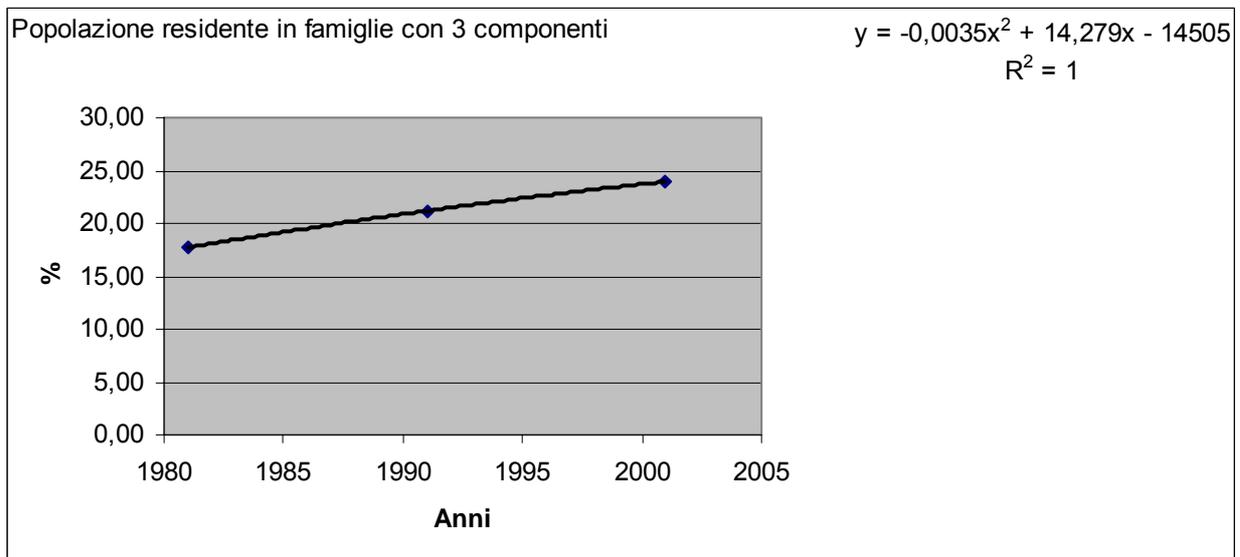
**Tabella 18**



**Figura 21**



**Figura 22**



**Figura 23**

Come si può notare, cambia la tendenza della composizione delle famiglie. Il cambio di tendenza è caratterizzato da un incremento del numero di famiglie con numero di componenti  $\leq 3$  e da una riduzione del numero di famiglie con componenti  $\geq 4$ . Questo indica una conferma della tendenza a formare piccoli nuclei familiari.

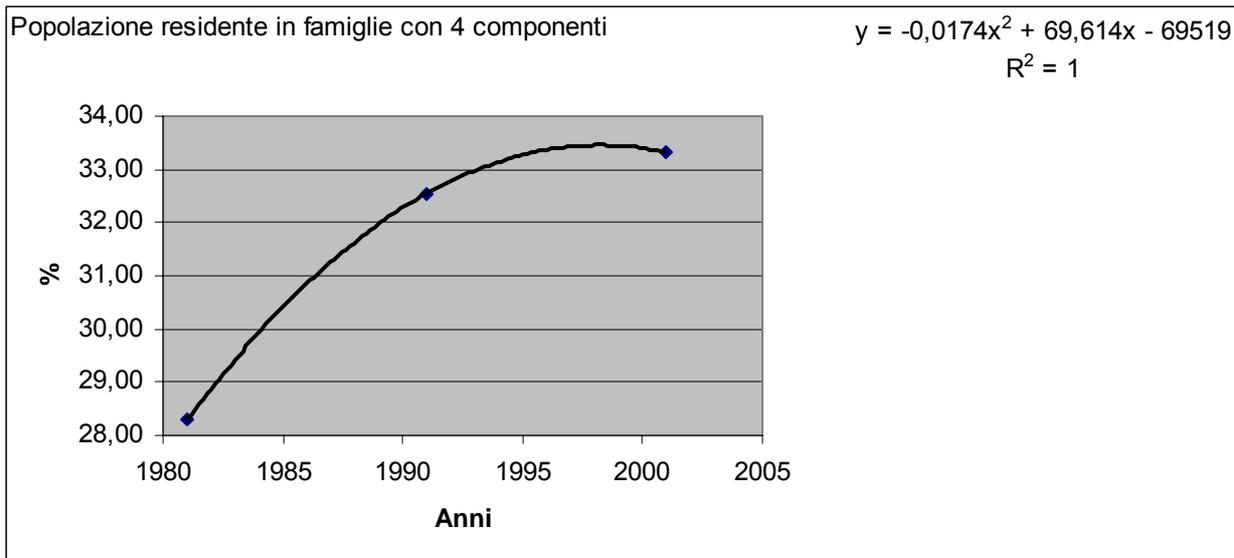


Figura 24

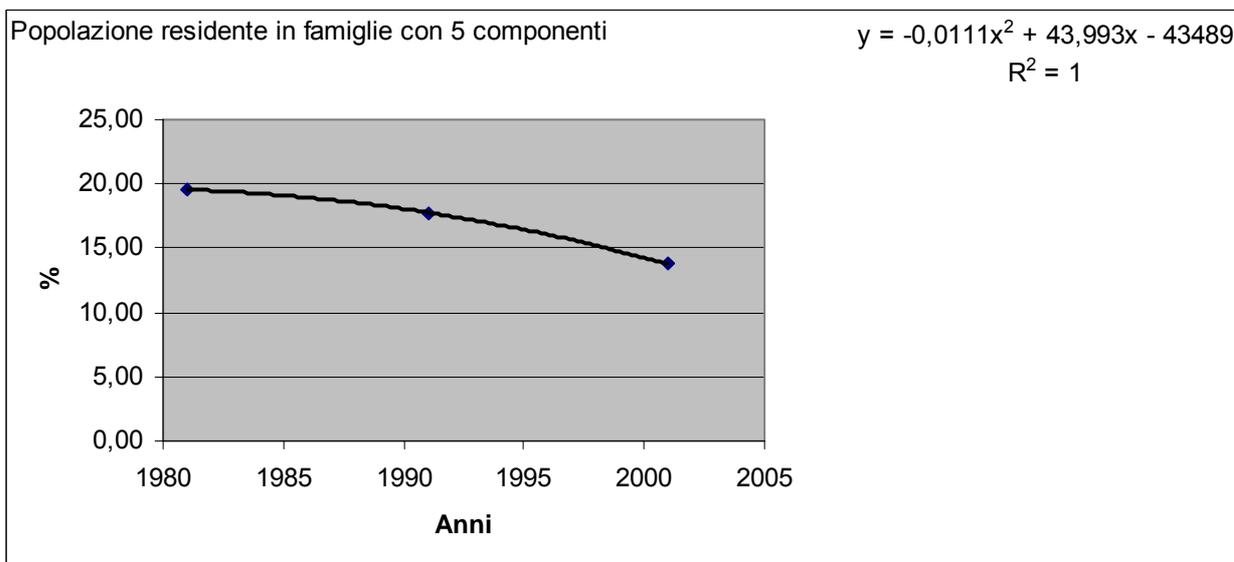
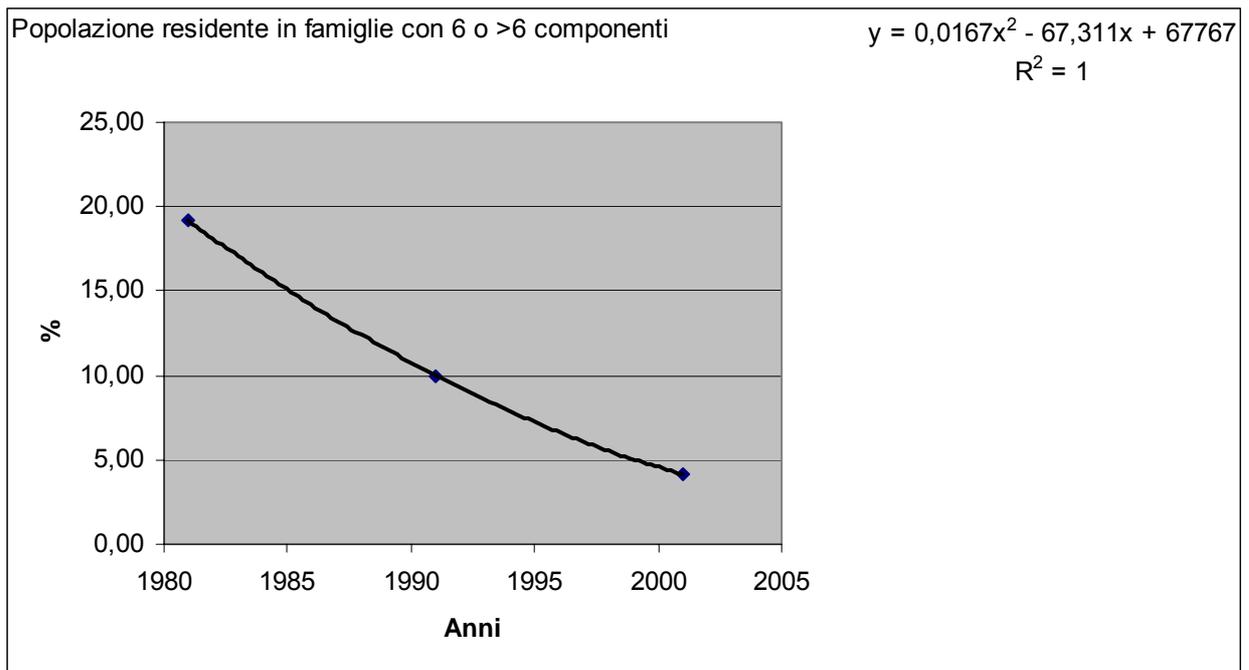


Figura 25



**Figura 26**

Il valore medio attuale del numero di componenti per famiglia per il comune di Oristano è 2,4 (ISTAT 2008)

## 5.6 MOVIMENTO DEMOGRAFICO

Da una analisi dei dati ISTAT degli ultimi 5 anni (dati mensili 2003-2008), inerenti il numero dei nati, morti, saldo naturale, iscritti, cancellati, saldo migratorio, si ha il seguente risultato (fig.27):

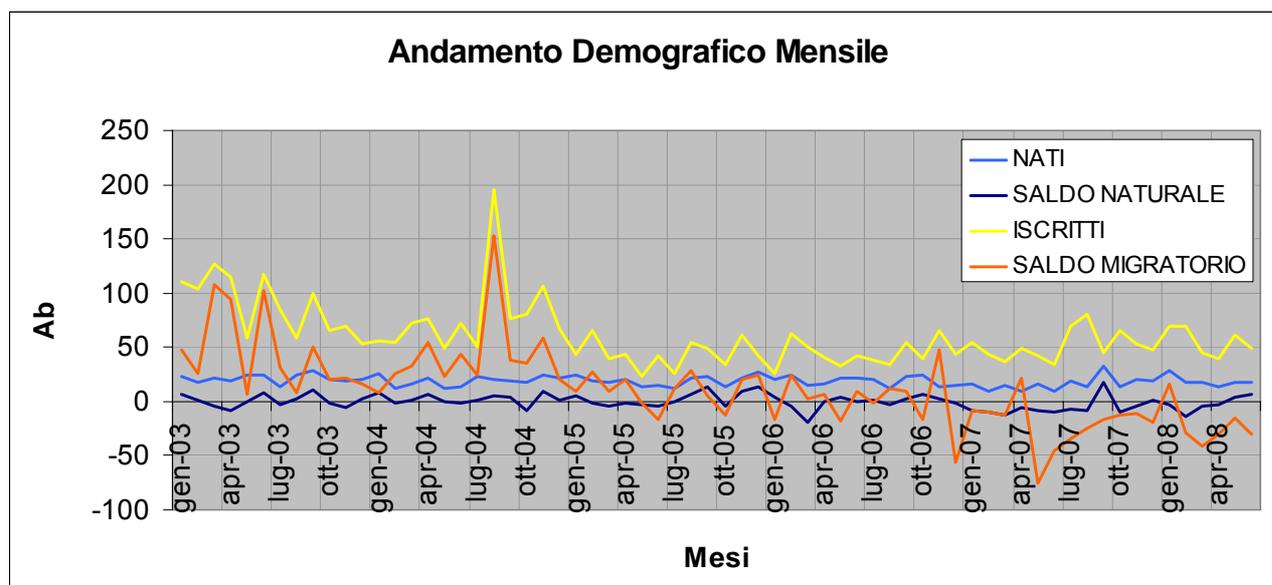


Figura 27

Dal Dicembre 2002 al Dicembre 2007 la popolazione ha avuto un incremento demografico pari a circa **920 ab**.

Si evince inoltre una considerazione importante inerente il movimento demografico, ovvero: L'andamento dei nati vivi (azzurro) si è mantenuta pressoché costante per tutto il periodo di riferimento, mentre quella del saldo naturale (blu) si è mantenuta sempre costantemente prossima allo 0 e spesso con piccoli picchi negativi, tanto è vero che nel periodo di riferimento il saldo naturale è stato di **-10 ab**. Ovvero il comune di Oristano ha avuto più morti che nati, anche se il valore è statisticamente trascurabile.

Da questo si evince che l'incremento demografico della popolazione oristanese in questi 5 anni è determinata totalmente dal saldo migratorio (arancione) che è risultato pari a **930 ab** (ovvero **2761 ab** sono i cancellati dalle liste anagrafiche e **3691 ab** sono gli iscritti). Il fenomeno della migrazione, è perciò un fenomeno importante da considerare in sede di dimensionamento demografico nei prossimi 10 anni, e in riferimento all'inversione di tendenza dovuta all'acquisizione di uno strumento urbanistico che propone una visione strategica del territorio a lungo termine.

Contestualmente a questo scenario, bisogna ricordare che questi ultimi anni, sono stati caratterizzati, a livello comunale, da importanti fenomeni negativi che hanno causato questa “fuga” dal comune di Oristano quali:

Aumento del costo della casa al m<sup>2</sup>, a cui è seguita una fuga degli abitanti in cerca di casa verso i comuni circostanti aventi prezzi più abbordabili per i redditi medi;

Assenza di uno strumento urbanistico che ha causato una lunga fase di ristagno dello sviluppo del territorio, nonché la perdita di una visione strategica a lungo termine del territorio;

Saturazione urbanistica;

Assenza di opportunità imprenditoriali di sviluppo.

Un’ulteriore analisi è stata fatta, per il comune di Oristano e dei comuni dell’Hinterland, sulla base dei dati inerenti l’iscrizione e la cancellazione (immigrati/emigrati) da/per altri comuni, escludendo i dati da/per l’estero, ritenendo tali trascurabili ai fini dell’analisi.

Infatti, lo studio approfondito (dati fonte ISTAT) dell’andamento del fenomeno migratorio interno (SMI = Iscritti – Cancellati + Altri iscritti – Altri cancellati) ha messo in evidenza alcuni aspetti del fenomeno della migrazione intercomunale (fig.28) e della capacità attrattiva dei comuni interessati.

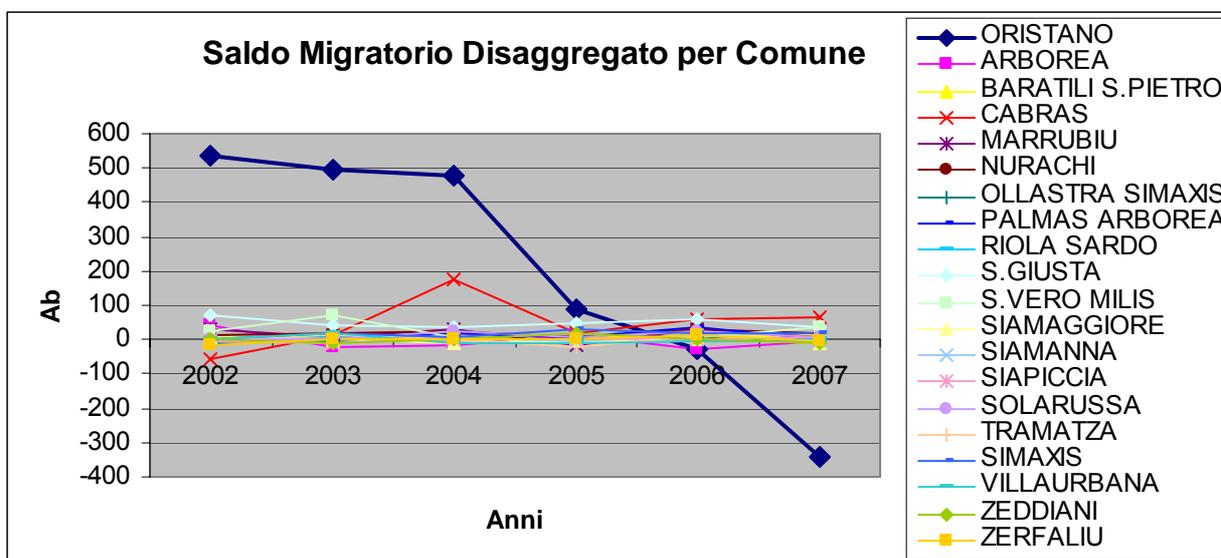
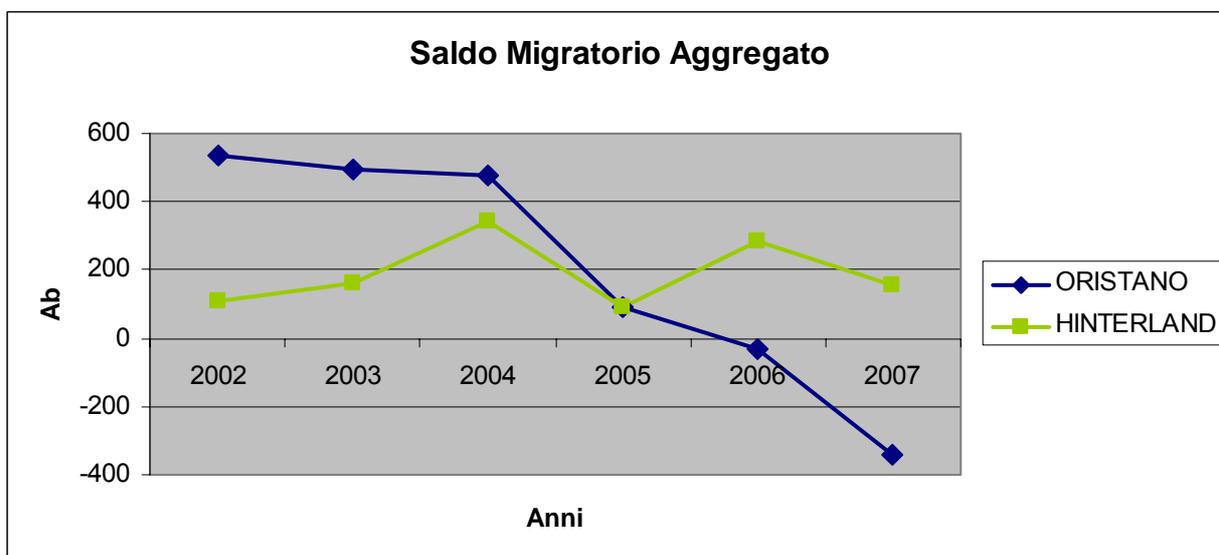


Figura 28

Sebbene il saldo migratorio interno (SMI), per i comuni dell’hinterland, anche se con una eccezione (Cabras), si mantenga positivo e con un andamento che non presenta grandi e particolari variazioni di pendenza, ma solo una alternanza temporale, il SMI di Oristano negli ultimi 6 anni è in costante calo, con una pendenza piuttosto marcata e il raggiungimento di valori negativi negli ultimi due anni, raggiungendo valori di SMI negativi e descrivendo una

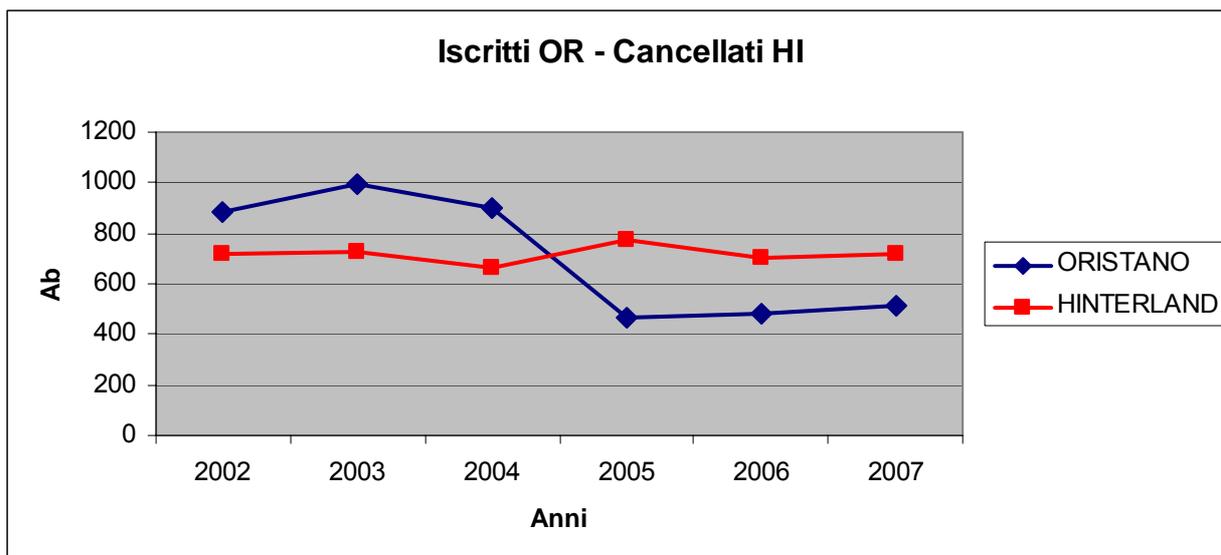
realtà caratterizzata da un numero sempre più elevato di “cancellati per altri comuni” rispetto agli “iscritti da altri comuni” (fig.29).



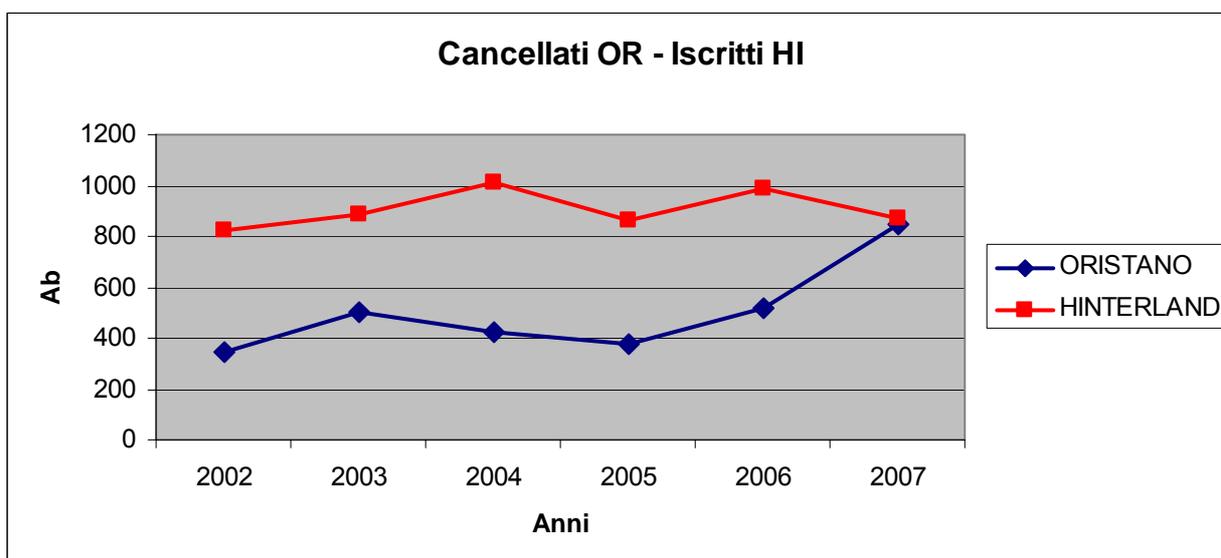
**Figura 29**

Vi è quindi una tendenza ad una “fuga” da Oristano verso altri comuni.

Emerge (fig.30, fig.31), che sebbene sia forte e marcata negli ultimi anni la tendenza ad emigrare da Oristano, appare invece più blanda, pur essendo evidente, la tendenza a trasferirsi nei comuni dell’hinterland. L’immagine qualitativa che ne deriva è quella del comune di Oristano diventato meno attrattivo dei comuni circostanti dell’hinterland, e proprio per questo meccanismo di regressione, i comuni dell’hinterland che erano meno attrattivi, pur mantenendo costante lo stesso potere attrattivo, adesso sono diventati più appetibili di Oristano. In altri termini l’hinterland non è migliorato diventando più attrattivo, bensì è Oristano che ridotto sempre di più la sua capacità attrattiva.



**Figura 30**



**Figura 31**

In particolare, la fig.31 assieme alla fig.28, costituiscono la prova di quanto appena detto. Sebbene (fig.31) l'andamento dei cancellati da Oristano, possa far sembrare un Hinterland più attrattivo, la fig.28 mostra invece che l'andamento dei comuni limitrofi non subisce variazioni ma mantiene un andamento costante dei saldi migratori interni.

Il movimento demografico di Oristano, è quindi un fenomeno che dipende principalmente da condizioni intrinseche al territorio comunale, dipendenti da diversi fattori (par.8.1 e sottoparagrafi) che stanno conducendo il territorio a perdere il proprio potere attrattivo di capoluogo di provincia.

Da questo si evince la necessità di invertire la tendenza che porterebbe gli abitanti a vivere negli altri comuni.

L'acquisizione da parte dell'Amministrazione Comunale di un Piano Urbanistico, porterebbe ad una inversione di tendenza, traducibile in un incremento degli iscritti e un decremento dei cancellati, con una crescita positiva del saldo migratorio, favorendo un aumento della capacità attrattiva del territorio.

## 6. LA PIANIFICAZIONE VIGENTE

Lo stato della pianificazione vigente per il territorio comunale di Oristano è stato possibile recuperarlo dal sito della Regione Sardegna ([www.sardegna.territorio.it](http://www.sardegna.territorio.it)). Attualmente lo strumento urbanistico vigente è il PRG adottato dal Consiglio Comunale nel 1960, approvato dalla Regione Sardegna nel 1963 e pubblicato nel Buras n.38 del 1964.

<b>PIANO REGOLATORE GENERALE</b>		
<b>Stato</b>	<b>Tipo</b>	<b>Aggiornamento</b>
Vigente	PRG - Piano regolatore generale	31/08/2006
<b>Adozione definitiva</b>	<b>Verifica di coerenza</b>	<b>BURAS</b>
Del. C.C. N. 65 del 06/06/1960	Decreto Presidente Giunta Regionale N. 32 del 09/07/1963	N. 38 del 17/07/1964

<b>VARIANTI</b>		
<b>Adozione definitiva</b>	<b>Verifica di coerenza</b>	<b>BURAS</b>
Del. C.C. N. 160 del 21/12/2005	Determ. Dir. Gen. N. 92/DG del 18/04/2006	N. 17 del 01/06/2006
Del. C.C. N. 55 del 24/06/2004	Determ. Dir. Gen. N. 596/DG del 04/11/2004	N. 5 del 18/02/2005
Del. C.C. N. 18 del 30/01/2003	Determ. Dir. Gen. N. 185/DG del 08/03/2003	N. 18 del 16/06/2003
Del. C.C. N. 71 del 19/12/2002	Determ. Dir. Gen. N. 114 del 17/03/2003	N. 18 del 16/06/2003
Del. C.C. N. 29 del 27/03/2002	Determ. Dir. Gen. N. 350/DG del 25/09/2002	N. 39 del 16/11/2002
Del. Comm. ad acta N. 1 del 11/01/2002	Atto del CO.RE.CO. N. 312/1 del 06/02/2002	N. 8 del 07/03/2002
Del. C.C. N. 12 del 23/08/2001	Atto del CO.RE.CO. N. 3194/1 del 19/09/2001	N. 36 del 20/10/2001
Del. C.C. N. 10 del 23/08/2001	Atto del CO.RE.CO. N. 3193/1 del 19/09/2001	N. 36 del 20/10/2001
Del. C.C. N. 102 del 31/07/2000	Atto del CO.RE.CO. N. 2861/1 del 13/09/2000	N. 37 del 18/11/2000
Del. C.C. N. 76 del 25/05/2000	Atto del CO.RE.CO. N. 2019/1 del 27/06/2000	N. 27 del 01/09/2000
Del. C.C. N. 74 del 25/05/2000	Atto del CO.RE.CO. N. 2017/1 del 27/06/2000	N. 27 del 01/09/2000
Del. C.C. N. 75 del 25/05/2000	Atto del CO.RE.CO. N. 2018/1 del 27/06/2000	N. 26 del 22/08/2000
Del. C.C. N. 178 del 03/01/2000	Atto del CO.RE.CO. N. 67/1 del 21/01/2000	N. 6 del 28/02/2000
Del. C.C. N. 106 del 17/09/1998	Atto del CO.RE.CO. N. 5011/01/98 del 20/10/1998	N. 45 del 19/12/1998
Del. C.C. N. 23 del 09/02/1998	Atto del CO.RE.CO. N. 1670/01/98 del 31/03/1998	N. 21 del 06/06/1998
Del. C.C. N. 54 del 09/05/1997	Atto del CO.RE.CO. N. 3074/01/97 del 06/06/1997	N. 42 del 08/11/1997
Del. C.C. N. 93 del 01/07/1997	Atto del CO.RE.CO. N. 4414/1 del 29/07/1997	N. 31 del 01/09/1997
Del. C.C. N. 53 del 07/06/1994	Atto del CO.RE.CO. N. 571/4 del 17/11/1994	N. 10 del 30/03/1995
Del. C.C. N. 96 del 30/09/1994	Atto del CO.RE.CO. N. 964/4 del 21/10/1994	N. 44 del 31/12/1994
Del. C.C. N. 78 del 15/07/1991	Atto del CO.RE.CO. N. 1616/04 del 31/01/1992	N. 18 del 07/05/1993
Del. C.C. N. 165 del 20/07/1992		N. 63 del 06/11/1992
Del. C.C. N. 44 del 26/04/1991	Atto del CO.RE.CO. N. 862/04/91 del 11/07/1991	N. 28 del 10/09/1991
Del. C.C. N. 105 del 18/04/1986	Decreto Ass. Reg. N. 2298/U del 31/12/1987	N. 4 del 22/01/1988
Del. C.C. N. 199 del 04/07/1986	Decreto Ass. Reg. N. 113/U del 26/01/1987	N. 6 del 10/02/1987
Del. C.C. N. 94 del 23/03/1984	Decreto Ass. Reg. N. 1339/U del 01/10/1985	N. 5 del 22/01/1986
Del. C.C. N. 93 del 23/03/1984	Decreto Ass. Reg. N. 1338/U del 01/10/1985	N. 5 del 22/01/1986
Del. C.C. N. 353 del 28/10/1983	Decreto Ass. Reg. N. 1337/U del 01/10/1985	N. 41 del 14/10/1985
Del. C.C. N. 167 del 02/05/1983	Decreto Ass. Reg. N. 2113/U del 28/11/1983	N. 57 del 10/12/1983
Del. C.C. N. 170 del 02/05/1983	Decreto Ass. Reg. N. 1347/U del 11/08/1983	N. 44 del 23/08/1983
Del. C.C. N. 213 del 28/07/1982	Decreto Ass. Reg. N. 2041/U del 30/12/1982	N. 5 del 10/02/1983
Del. C.C. N. 51 del 13/03/1981	Decreto Ass. Reg. N. 405/U del 29/03/1982	N. 20 del 06/05/1982
Del. C.C. N. 141 del 12/06/1981	Decreto Ass. Reg. N. 1446/U del 29/10/1981	N. 52 del 17/12/1981
Del. C.C. N. 178 del 18/09/1979	Decreto Ass. Reg. N. 144/U del 30/01/1980	N. 11 del 10/03/1980
Del. C.C. N. 129 del 30/07/1976	Decreto Ass. Reg. N. 82 del 09/03/1977	N. 15 del 20/04/1977
Del. C.C. N. 241 del 18/11/1974	Decreto Presidente Giunta Regionale N. 17 del 17/01/1977	N. 6 del 01/02/1977
Del. C.C. N. 114 del 15/04/1975	Decreto Presidente Giunta Regionale N. 163 del 31/05/1976	N. 20 del 10/06/1976
Del. C.C. N. 82 del 17/03/1975	Decreto Presidente Giunta Regionale N. 41 del 10/02/1976	N. 7 del 20/02/1976
Del. C.C. N. 144 del 28/05/1974	Decreto Presidente Giunta Regionale N. 163 del 03/06/1975	N. 19 del 04/06/1975
Del. C.C. N. 245 del 22/07/1965	Decreto Presidente Giunta Regionale N. 5572/753 del 20/05/1966	N. 26 del 08/08/1966

**Tabella 19**

Fino ad oggi sono state adottate e approvate una lunga serie di varianti allo strumento urbanistico che di fatto, hanno reso il PRG obsoleto.

## 7. AMBITI DI PAESAGGIO LOCALE

Il Piano Paesaggistico Regionale descrive la struttura paesaggistica dell'Ambito n°9 del Golfo di Oristano come "legata alla stretta integrazione fra la struttura insediativa e quella ambientale. In particolare, la struttura ambientale si fonda sul sistema delle zone umide costiere che si estendono dal centro del Golfo di Oristano alla penisola del Sinis, fino a comprendere il compendio sabbioso di Is Arenas. L'Ambito comprende il Golfo di Oristano dal promontorio di Capo San Marco a Capo Frasca. È delimitato a nord dalla regione del Montiferru e verso est dal sistema orografico del Monte Arci-Grighine. Si estende all'interno verso i Campidani centrali ed è definito a sud dall'arco costiero del sistema dell'Arcuentu e dal Capo Frasca, promontorio vulcanitico che rappresenta la sponda meridionale del Golfo, costituito da un tavolato basaltico, rilevato di circa 80 metri sul livello del mare e delimitato da ripide scarpate scolpite dagli agenti meteo-marini, il cui territorio è attualmente soggetto ad esclusivi usi militari. La struttura dell'Ambito è articolata sui tre Campidani di Oristano e sul sistema idrografico del Tirso: il Campidano di Milis a nord, il Tirso come spartiacque fra il Campidano di Milis e il Campidano Maggiore, e il Campidano di Simaxis, che si estende dall'arco costiero alle pendici del Monte Arci. Il sistema ambientale e insediativo è strutturato nella parte nord, dagli stagni e dal relativo bacino di alimentazione dello stagno di Cabras e nella parte centrale dalla rete idrografica e dal bacino fluviale del Medio e Basso Tirso. Il sistema così definito richiede necessariamente una gestione unitaria delle acque, da un punto di vista idraulico e qualitativo, il controllo del loro utilizzo e prelievo per garantire gli apporti, la gestione delle relazioni tra usi agricoli e risorse idriche".

Lo studio preliminare alla formazione del Piano Urbanistico Comunale, in accordo con quanto previsto dal Piano Paesaggistico Regionale, è consistito nella fase del "riordino della conoscenza" che ha permesso di raccogliere tutte le informazioni circa gli assetti ambientale, storico-culturale ed insediativo che nella loro complessità hanno permesso una visione globale del territorio di Oristano. In particolare, relativamente alla questione paesaggistica tutti i dati raccolti e le analisi successive hanno permesso di suggerire per il territorio di Oristano, la presenza di differenti ambiti di paesaggio locale: Urbano, Montano e Pedemontano, Costiero, Fluviale, Zone Umide Peristagnali, Agrario.

<b>INDIRIZZI</b>	<b>TIPOLOGIA DI PAESAGGIO LOCALE</b>
U	<b>PAESAGGIO URBANO</b>
1	Riconoscere e innovare la centralità della città di Oristano, nei servizi e nella localizzazione di attività di eccellenza, in modo tale da attribuirgli quella funzione di centralità territoriale che nella storia ha sempre svolto.
2	Conservare o ricostruire il rapporto fra la città di Oristano, il mare e il suo porto attraverso la realizzazione di spazi verdi progettati per la fruizione e il tempo libero.
M	<b>PAESAGGIO MONTANO E PEDEMONTANO</b>
1	Conservare gli areali a copertura forestale e le fasce di riconnessione dei complessi boscati e arbustivi, della vegetazione riparia e delle zone umide, al fine di garantire la prosecuzione delle

	necessarie attività manutentive dei soprassuoli, il loro consolidamento e la prevenzione antincendio.
<b>C</b>	<b>PAESAGGIO COSTIERO</b>
1	Riqualificare la pineta litoranea di Torregrande e le zone umide retro litorali attraverso una progettazione unitaria mirata a ricreare i rapporti fra zone interne, insediamento e sistema sabbioso, anche attraverso il miglioramento della accessibilità e della fruizione dei sistemi litoranei con servizi e attrezzature.
2	Riqualificazione delle borgate marine Marina di Torregrande, con l'incentivazione alla realizzazione delle strutture ricettive e dei servizi alla fruizione della spiaggia.
<b>F</b>	<b>PAESAGGIO FLUVIALE</b>
1	Conservare le "connessioni ecologiche" tra le piane costiere e le aree interne attraverso i corridoi di connettività, come quelli vallivi del Tirso, del Rio Tanui. In particolare, qualificare la fascia di pertinenza del corso del Fiume Tirso, con finalità dedicata alla istituzione di un Parco Fluviale intercomunale che preveda l'integrazione tra le aree rurali e i centri abitati di riva destra e sinistra.
2	Conservare la funzionalità dei corsi d'acqua che confluiscono verso la piana del Golfo di Oristano garantendo il naturale scorrimento delle acque superficiali e ricostruendo, laddove è stata alterata, la rinaturalizzazione dei corsi d'acqua mediante tecniche naturalistiche, cogliendo l'occasione per progettare nuovi paesaggi.
3	Conservare il rapporto di rispetto ambientale e funzionale tra i centri abitati e i corsi d'acqua, in particolare tra la città di Oristano e il fiume Tirso con la creazione di una fascia a verde che offra l'occasione per una riqualificazione in termini generali dell'abitato residenziale, attraverso la connessione di percorsi alberati, aree verdi e spazi di relazione.
<b>P</b>	<b>PAESAGGIO ZONE UMIDE PERISTAGNALI</b>
1	Conservare la funzionalità della dinamica delle acque affinché sia garantito l'equilibrio tra acque marine e acque dolci, la capacità di depurazione naturale delle zone umide del Golfo di Oristano.
2	Conservare la funzionalità ecologica delle zone umide del Golfo di Oristano.
<b>A</b>	<b>PAESAGGIO AGRICOLO</b>
1	Conservare o ricostruire da un punto di vista ambientale i margini di transizione, riconosciuti come luoghi in cui si concentra un alto fattore di biodiversità, fra i diversi elementi di paesaggio, fra insediamenti urbani e il paesaggio rurale, fra i sistemi agricoli e gli elementi d'acqua presenti, fra sistemi agricoli e sistemi naturali o semi naturali.
2	Integrare le gestioni delle aree naturali protette (SIC), con la gestione delle attività produttive agricole limitrofe, al fine di equilibrare la tutela e la salvaguardia con l'utilizzo delle risorse naturali.

**Tabella 20**

Per ogni ambito di paesaggio locale sono stati individuati gli indirizzi conformi al Piano Paesaggistico Regionale (Tav.27)

## 8. IL PUC

### 8.1 PROBLEMATICHE E OBIETTIVI

Con la consapevolezza delle relazioni reciproche tra paesaggio, ambiente naturale e antropizzato, concretizzatesi con l'approvazione della Legge Regionale n°8 del 25 novembre 2004, si richiede agli strumenti urbanistici comunali l'adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale (PPR).

Per definire i principali obiettivi che vengono assunti per adeguare il Piano Urbanistico Comunale, si è partiti dalla Relazione Illustrativa delle Proposte di Piano del Piano Urbanistico Comunale adottato nel dicembre 2006. Tali obiettivi, analizzati in funzione dei nuovi contesti di riferimento e della rilettura del territorio secondo le tematiche del PPR, in relazione alle esigenze presenti e future, definiscono il prossimo assetto del territorio e gli indirizzi per una sua gestione consapevole, mirata a migliorare la qualità della vita. Gli obiettivi di indirizzo e gestione del territorio sono stati definiti in stretta collaborazione con la procedura di VAS, preziosa per valutarne la sostenibilità. Altro ulteriore apporto importante deriva dalle Linee Guida Oristano<sup>2</sup> (Studio '09) di recente pubblicazione, che propone tre scenari tra loro interconnessi di sostenibilità, sviluppo turistico e qualità della vita urbana. Sebbene i primi due siano descritti nel capitolo dedicato agli aspetti più tecnici del PUC, è invece importante soffermare l'attenzione sugli obiettivi di qualità urbana, cui questo piano vuole raggiungere. A questi, si sono aggiunti quelli che potremmo definire gli "Indirizzi della comunità" e mettono in luce esigenze e problematiche del territorio da lungo tempo presenti e che rappresentano il frutto del punto di vista della comunità portatrice di un sapere tecnico e non tecnico, di interessi forti e deboli. Tali obiettivi sono stati raccolti con gli incontri e le riunioni di copianificazione tra Amministrazione Comunale, Ufficio di Piano e la comunità locale. Tale procedura ha portato all'individuazione di un quadro di coerenze dei bisogni, delle aspettative, delle problematiche evidenziate e dei disequilibri accertati e che ha condotto all'identificazione degli obiettivi, strategici, primari ed irrinunciabili, per la costruzione di un progetto urbanistico adeguato in cui la comunità insediata possa riconoscersi e sul quale fare affidamento per uno sviluppo urbano ordinato, finalizzato a migliorare la qualità della vita. Di seguito verranno descritti gli obiettivi e gli indirizzi riguardanti i tre sistemi, insediativo, ambientale e storico-culturale, e gli "obiettivi della comunità". Questi mostreranno un quadro creato nel tempo e leggibile dal territorio stesso e dalla sua comunità, le cui problematiche non possono essere affrontate attraverso una normale analisi statistica, che risulterebbe inefficace nel soddisfare il fabbisogno futuro, bensì attraverso delle scelte forti, importanti e condivise.

## 8.1.1 SISTEMA INSEDIATIVO

### PROBLEMATICA1

Aree di sfrangiamento dovuto alla formazione di zone di case sparse e aggregato urbano diffuso;

Separazione netta tra l'edificato urbano delle frazioni e quello urbano della città di Oristano;

Presenza di aree degradate da un punto di vista architettonico/urbanistico;

Mutate caratteristiche del polo industriale;

Presenza di numerosi vuoti urbani non più rispondenti alle attuali necessità del contesto in cui tali spazi insistono.

### OBBIETTIVO GENERALE1

Recupero e valorizzazione della forma urbana.

### OBBIETTIVO SPECIFICO1

1.1 Riqualificazione architettonica e urbanistica dell'aggregato urbano principale e delle sue frazioni in modo da ottenere un sistema compatto ed omogeneo;

1.2 Contenimento del consumo di suolo.

### AZIONI

1.1 Rinnovo del tessuto urbano intermedio e periferico, tramite operazioni di completamento e/o recupero urbanistico ai fini dell'eliminazione delle caratteristiche di sfrangiamento relativo all'aggregato urbano diffuso e case sparse;

Riqualificazione urbanistica delle aree degradate;

Riqualificazione della zona industriale, riconoscendone la mutata caratterizzazione in artigianale e commerciale, ai fini di una favorevole fruizione della stessa nel pieno rispetto dell'area SIC adiacente;

Realizzazione di aree dedicate ai servizi in previsione dello sviluppo economico derivante dal potenziamento del centro urbano quale polo di scambio intermodale;

Utilizzo dei vuoti urbani in modo funzionale all'ambito paesaggistico in cui si trovano;

Realizzazione di interventi di manutenzione urbana.

1.2 Riduzione della pressione edilizia in aree di interesse ambientale;

Rivitalizzazione di beni in disuso ai fini collettivi;

Riutilizzo a fini industriali, artigianali, commerciali di aree compromesse.

### PROBLEMATICA2

Carenza di aree dedicate ai servizi per la collettività. Laddove presenti tali aree necessitano di interventi di manutenzione e/o riqualificazione;

Scarso collegamento tra le strutture esistenti dedicate ai servizi;

Scarsa diffusione di sistemi di mobilità alternativi al mezzo privato, nonostante le favorevoli condizioni ortografiche e climatiche in cui verte il Comune di Oristano.

## OBIETTIVI GENERALI<sup>2</sup>

Qualità della vita. Assicurare un elevato livello di qualità della vita attraverso la dotazione di adeguati servizi rispetto alle mutate esigenze della popolazione, e rispetto agli standard di qualità ambientale proprio di città di pari dimensioni.

## OBIETTIVI SPECIFICI<sup>2</sup>

2.1 Servizi. Assicurare un'adeguata dotazione e accessibilità ai servizi e alle infrastrutture, con riferimento sia al contesto locale, che al ruolo di centralità di Oristano nell'ambito comunale e provinciale;

2.2 Funzionalità Urbanistica. Trasformazione delle aree in disuso attraverso l'attribuzione di destinazioni d'uso secondo criteri di sostenibilità, pertinenti al contesto in cui sono collocate;

2.3 Aree Pedonali e ciclabili. Maggiore dotazione di aree pedonali e ciclabili.

## AZIONI

2.1 Potenziare la dotazione di servizi sociali per bambini, disabili, e anziani (centri per attività sportive, laboratori, centri ricreativi, potenziando la vita collettiva anche al di fuori della scuola, attraverso la formulazione di iniziative culturali (teatro, cinema, biblioteca, sala musica);

Concessione di alcune aree verdi pubbliche in gestione a privati ai fini della garanzia del mantenimento delle stesse senza alcun onere a carico dell'Amministrazione Comunale.

2.2 Priorità alla trasformazione dell'esistente, recuperando caratteri ambientali nell'edificato; Considerare le aree dismesse come occasioni per la creazione di luoghi di centralità, e come punti di riferimento per innescare percorsi di risanamento urbano locale;

Ottimizzazione del patrimonio di aree e opere pubbliche;

Connessione a rete dei servizi attraverso il sistema della mobilità;

Accessibilità dei servizi anche a scala ciclo-pedonale;

2.3 Potenziamento della disponibilità di aree pedonali e percorsi ciclabili.

## PROBLEMATICA<sup>3</sup>

Limitato sviluppo socio-economico in relazione alle potenzialità date dalla posizione baricentrica del Comune rispetto alla principale via di collegamento a scala regionale costituita dalla S.S. 131, dalla presenza di diverse infrastrutture quali stazione ferroviaria, aeroporto, porto industriale, porticciolo turistico etc;

Mancanza di aree parcheggio al servizio dei veicoli privati, strategicamente posizionati in modo da incentivare l'uso dei mezzi di trasporto pubblico;

Valenze ambientali e storico-culturali inseriti in contesti disaggregati e separati tra loro, tanto da causare una profonda inconsapevolezza e una scarsissima fruizione del patrimonio comunale;

Limitato sviluppo del settore turistico nonostante le numerose e diversificate valenze ambientali e storico-culturali.

### OBIETTIVI GENERALI<sup>3</sup>

Sviluppo Socio-Economico. Incentivare lo sviluppo socio-economico attraverso la valorizzazione, implementazione e corretta gestione delle caratteristiche naturali e delle dotazioni infrastrutturali specifiche del territorio, nel pieno rispetto dei principi di sostenibilità.

### OBIETTIVI SPECIFICI<sup>3</sup>

3.1 Oristano centro di scambio intermodale. Valorizzazione di Oristano quale centro di scambio intermodale a scala provinciale e regionale;

3.2 Mobilità. Riorganizzazione e riqualificazione della viabilità in ambito urbano ed extraurbano;

3.3 Turismo. Potenziamento della risorsa turistica diversificata, secondo criteri di sostenibilità ambientale;

3.4 Amministrazione. Introduzione di modalità innovative per una attenta considerazione dei temi ambientali nei processi decisionali.

### AZIONI

3.1 Potenziamento della rete di collegamenti che metta in stretta relazione le principali infrastrutture presenti nel territorio: stazione ferroviaria, stazione dei pullman, porto, aeroporto, porticciolo turistico, s.s.131..., anche in relazione con l'area vasta e il territorio regionale;

Creare luogo intermodale gomma-ferro nei pressi della stazione ferroviaria, prevedendo uno spazio di servizi per l'accoglienza dei passeggeri;

Dotazione di servizi presso la zona dell'aeroporto in previsione dello sviluppo commerciale dello stesso.

Riqualificazione delle principali vie di accesso alla città di Oristano;

Creare aree di parcheggio strategicamente posizionate in modo da favorire e incentivare l'uso dei mezzi pubblici e sistemi di mobilità alternativi al veicolo privato.

3.2 Riorganizzazione della viabilità urbana in risposta ad una attenta valutazione dei flussi, in modo da garantire un controllo efficiente del traffico, con conseguente miglioramento della circolazione stradale;

Diminuzione del traffico veicolare privato, attraverso azioni mirate all'incentivazione dell'utilizzo del servizio di trasporto pubblico.

3.3 Sviluppo di un'offerta turistica diversificata valorizzando le azioni volte a implementare il turismo naturalistico ed ecologico, di studio e scambio culturale, sportivo, congressuale, nautico..., legato alle valenze ambientali, storiche e culturali del territorio;

Assumere la borgata di Torregrande come area privilegiata dedicata ai servizi connessi con il settore turistico: aree verdi attrezzate per il tempo libero, lo sport, lo spettacolo (area grandi eventi); aree parcheggio e ricettività;

Riqualficazione urbanistica delle vie di accesso e dell'ambito urbano della borgata di Torregrande.

3.4 Comunicazione per il coinvolgimento sugli obiettivi e contenuti del PUC;

Urban Center come sportello di comunicazione verso il cittadino sull'evoluzione urbana e del territorio;

Promuovere forme di partecipazione del cittadino nell'attuazione dei progetti della pubblica amministrazione.

## 8.1.2 SISTEMA AMBIENTALE

### PROBLEMATICA1

Notevole presenza di valenze ambientali di delicata gestione e costituenti unità disaggregate tra loro;

Sistema territoriale delicato per la presenza di aree protette in adiacenza a zone di elevata attività antropica quali l'aggregato industriale e il porticciolo turistico;

La superficie del Comune di Oristano risulta prettamente a destinazione agricola irrigua e produttiva;

Sistema delle acque poco valorizzato e sino a questo momento concepito come vincolo allo sviluppo socio-economico;

Scarso grado di dettaglio conoscitivo relativamente al consumo della risorsa idrica;

Scarsa consapevolezza verso le problematiche legate ai consumi energetici;

Sistema di gestione dei rifiuti in fase di aggiornamento.

### OBBIETTIVO GENERALE1

Sistema mare-terra. Valorizzazione di tutte le valenze territoriali attraverso la realizzazione di un sistema unico mare-terra concepito come patrimonio culturale e risorsa di sviluppo

### OBBIETTIVO SPECIFICO1

Aree protette. Valorizzazione e tutela delle aree protette;

Ambiente Costiero. Valorizzazione e tutela delle aree costiere;

Zone Umide Valorizzazione e tutela delle zone umide;

1.4 Il Parco Fluviale. Realizzazione del Parco Fluviale del Tirso quale collegamento tra le aree interne del territorio comunale e le aree costiere.

## AZIONI

1.1 Salvaguardia della natura e della biodiversità;

Riqualificazione ambientale delle aree umide;

Integrazione dei Piani di Gestione delle aree protette nella gestione delle aree adiacenti;

Garantire la tutela delle aree protette con interventi di pianificazione che non interferiscano con la naturalità di tali luoghi, o che comunque non provochino conseguenze ambientali rilevanti.

1.2 Creazione di un ambiente costiero unitario tramite azioni di tutela atte a garantire un grande

valore paesaggistico e una valida risorsa produttiva;

Valorizzazione dei sistemi naturali in ambiente costiero, con particolare riferimento alle pinete di Torre Grande.

1.3 Attuare interventi di pianificazione che garantiscano la conservazione delle specificità legate all'ecosistema delle zone umide, sia in termini di naturalità che di utilizzo dell'uso del suolo.

1.4 Realizzazione del Parco Fluviale del Tirso, quale green link tra l'entroterra comunale e l'area costiera, ma anche quale connettore tra il comune di Oristano e i Comuni confinanti che si affacciano a loro volta sulle rive del Fiume;

Creazione di spazi gioco/sosta/movimento, percorsi ciclo-pedonali, aree ricreative, sportive, aree per attività culturali e per il tempo libero. Il Parco dovrà essere concepito come area verde al servizio di un sistema territoriale più vasto di quello comunale.

## OBBIETTIVO GENERALE2

Valorizzazione e tutela qualitativa e quantitativa della risorsa idrica, con particolare attenzione al contenimento dei consumi

## OBBIETTIVI SPECIFICI2

Qualità, quantità e monitoraggio. Garantire la qualità, il contenimento e un efficiente e diffuso sistema di monitoraggio dei consumi delle risorse idriche superficiali e sotterranee

## AZIONI

2.1 Promuovere azioni volte al contenimento dei consumi, incentivando la diffusione delle tecnologie atte al riciclo dell'acqua, unitamente alla sensibilizzazione verso la necessità di contenere e migliorare i consumi;

Incentivare lo sviluppo di un sistema di gestione e controllo coordinato, capace di organizzare le informazioni relative ai consumi e alla qualità della risorsa al fine di costituire un quadro globale e completo relativo alla tematica acqua.

#### OBIETTIVO GENERALE3

Suolo. Garantire la tutela e la conservazione della risorsa secondo i principi di sostenibilità.

#### OBIETTIVO SPECIFICO3

Qualità del suolo. Conservare e migliorare la qualità dei suoli, al fine di garantire la sicurezza pubblica, una migliore gestione finalizzata allo sviluppo socio economico da perseguire nel pieno rispetto dei principi di sostenibilità.

#### AZIONI

3.1 Valorizzare le aree su cui insistono vincoli atti a garantire la sicurezza della popolazione e la conservazione della risorsa suolo, considerando tali vincoli come valida opportunità di sviluppo socio-economico, legata non all'edificabilità dei luoghi, ma al loro fruire di tipo alternativo (turismo, qualità della vita...);

Creare delle concrete condizioni favorevoli al fruire effettivo e sostenibile dei luoghi oggetto di tutela, attraverso una progettazione attenta in grado di interpretare le esigenze e gli stili di vita delle popolazioni locali, così da evitare la realizzazione di ambienti completamente staccati dai contesti in cui si inseriscono.

#### OBIETTIVO GENERALE4

Valorizzazione Paesaggio. Valorizzazione delle specificità proprie del paesaggio comunale.

#### OBIETTIVO SPECIFICO4

Sistema Agroindustriale. Sviluppo, valorizzazione e tutela del sistema agroindustriale nel rispetto dei principi di sostenibilità

#### AZIONI

4.1 Riqualficazione delle aree agricole, garantendone la salvaguardia, individuando limitati ambiti di completamento edilizio, esclusivamente al fine di localizzare funzioni di interesse pubblico, seguendo il principio della non addizionalità.

Rafforzamento del sistema agroindustriale attraverso la concentrazione sulle specialità territoriali (riso, colture biologiche, prodotti caseari)

## OBIETTIVO GENERALE5

Energia. Contenimento dei consumi energetici in armonia con quanto stabilito a livello planetario e di appoggio all'attività promossa dall'Amministrazione Provinciale.

## OBIETTIVO SPECIFICO5

5.1 Riduzione delle emissioni di gas climalteranti;

5.2 Diffusione e utilizzo di tecnologie innovative finalizzate al risparmio energetico e all'utilizzo delle Fonti Energetiche Rinnovabili (FER).

## AZIONI

5.1 Sostegno alle pratiche di risparmio ed uso efficiente dell'energia;

Supporto a modalità di spostamento a ridotto impatto;

Informazione e sensibilizzazione dei cittadini all'uso di pratiche di risparmio energetico;

Introduzione di protocolli di certificazione energetica degli edifici, e applicazioni sperimentali.

5.2 Promozione dell'utilizzo di fonti rinnovabili e valorizzare il contributo degli autoproduttori;

Politiche incentivanti nelle disposizioni tecniche del Regolamento Edilizio per l'efficienza energetica dei nuovi edifici e di quelli soggetti a ristrutturazione;

Promozione dell'utilizzo di sistemi di certificazione ambientale;

Pianificare politiche di incentivazione e sensibilizzazione volte all'utilizzo della rete del gas cittadina;

Stabilire metodo di monitoraggio capace di fornire un quadro sui trend politici dell'Amministrazione Pubblica verso le problematiche ambientali.

## OBIETTIVO GENERALE6

Rifiuti. Ridurre il conferimento a discarica ai soli rifiuti che non siano recuperabili o riconvertibili in energia

## OBIETTIVO SPECIFICO6

6.1 Riduzione della quantità di rifiuti indifferenziati.

## AZIONI

6.1 Razionalizzazione del ciclo di vita dei prodotti;

Incentivazione ai comportamenti di contenimento della produzione di rifiuti;

Riqualficazione dell'area della discarica dismessa ed eventuale individuazione di altra area da destinarsi a tale funzione.

### 8.1.3 SISTEMA STORICO-CULTURALE

#### PROBLEMATICA1

Scarsa consapevolezza dell'intero patrimonio storico-culturale, e conseguente scarsità di politiche di intervento atte alla sua valorizzazione, che costituisce freno per lo sviluppo economico-sociale del territorio;

Diversi beni e relative quinte in stato di degrado e/o abbandono, spesso richiedenti interventi di riqualificazione e/o stabilizzazione strutturale;

Siti Archeologici andati perduti a causa delle attività antropiche, quali l'agricoltura, svolte nei territori interessati;

Scarso livello di monitoraggio dello stato di conservazione dei beni presenti.

#### OBBIETTIVO GENERALE1

Raggiungere un elevato livello di consapevolezza del patrimonio storico-culturale del territorio comunale, seguito da un attento sistema di monitoraggio che ne assicuri nel tempo la conservazione e la tutela, a beneficio di uno sviluppo socio-economico e culturale.

#### OBBIETTIVO SPECIFICO1

1.1 Inserire i beni del Patrimonio storico-culturale in un sistema di gestione integrato, che lo renda

facilmente accessibile dall'utenza locale e non;

1.2 Tutela e valorizzazione dei beni storico-culturali;

1.3 Valorizzazione dei siti archeologici mai rinvenuti a causa delle attività antropiche svolte nei territori interessati.

#### AZIONI

Realizzazione di percorsi tematici strutturati e localizzati che mettano in relazione la fitta rete di beni;

Conservazione, restauro e riqualificazione dei beni storico-culturali e del loro contesto, prevedendo il riuso del bene con destinazioni compatibili con la costituzione intrinseca dello stesso, non distruttive dell'identità culturale del bene.

Riqualificazione centro storico della città di Oristano;

Riconoscimento delle matrici storiche delle frazioni (specificare i nomi), ed elaborazione del Piano di Recupero dei centri storici riconosciuti, con redazione delle relative norme tecniche di attuazione.

1.3 Individuazione delle azioni volte al recupero di materiale informativo e dove possibile, materiale fisico, a documentazione dei siti archeologici e/o storici andati perduti e individuati secondo le NTA del PPR.

#### 8.1.4 INDIRIZZI DELLA COMUNITÀ

Durante gli incontri e le riunioni di co-pianificazione tra l'Amministrazione Comunale, Ufficio di Piano, gli Ordini Professionali e la comunità locale, con tecnici e non tecnici, pubblici e privati, con portatori di interessi forti e deboli, grandi e piccoli investitori, sono emerse delle esigenze che non possono essere risolte soltanto attraverso un dimensionamento decontestualizzato che ci viene suggerita dalla statistica demografica. Attraverso un confronto con la comunità, sono emerse questioni e problematiche che vanno oltre il normale iter di vita di un territorio comunale e che necessitano di essere risolte attraverso azioni forti, coraggiose, condivise, che partono dal territorio stesso e da esso siano sostenute. Le problematiche, le considerazioni e gli indirizzi di seguito evidenziati sono implicitamente inclusi negli obiettivi generali e indirizzi dei paragrafi precedenti, ed esprimono nel dettaglio una visione a dimensione del cittadino e perciò richiedono un particolare interesse, essendo questo processo rivolto ad una scala di pianificazione locale.

##### **Assenza strumento urbanistico**

Il territorio di Oristano non ha seguito una direzione lineare nel suo sviluppo. Già solo facendo riferimento alla variazione demografica annuale, si può notare come il territorio sia passato da incrementi demografici a cambi di direzione importanti (fig.33). L'approvazione del PRG negli anni '60, ha avuto come effetto un positivo incremento della popolazione. Tale incremento è andato successivamente attenuandosi in funzione del fatto che la visione organica del territorio, letta e progettata dallo strumento urbanistico, è diventata nel tempo inesistente, in quanto lo strumento urbanistico è stato modificato da una lunga serie di varianti. Tali erano finalizzate non solo a "correggere il tiro" del PRG, ma anche a rispondere alle esigenze localizzate insorte e che non erano preventivate nel PRG originario. Manca uno strumento che abbia la forza di rinnovare, di portare un cambiamento e riattivare le dinamiche del territorio, anche con azioni forti che siano il preludio a cambiamenti importanti.

##### **Saturazione urbanistica**

Attualmente manca una visione globale a lungo termine del territorio, e questo ha portato alla formazione di uno scenario di saturazione urbanistica.

Non essendo più disponibili aree pianificate a nuova espansione, in caso di necessità sono state realizzate delle varianti al piano per individuare poco per volta le aree adibite a nuova espansione, in funzione di investitori presenti e di una "domanda di casa". Questo è stato uno dei fattori più marcati dell'aumento vertiginoso del costo della casa al m<sup>2</sup>, a cui è seguita una fuga degli abitanti in cerca di casa verso i comuni circostanti aventi prezzi più abbordabili per i redditi medi e medio-bassi. Stesso fenomeno ha riguardato i costi degli affitti. Manca

una progettualità nel territorio che si possa tradurre nella capacità di incrementare l'offerta di abitazione in modo tale da favorire un mercato sostenibile della casa, che sia a portata dei redditi più deboli.

### **Perdita capacità attrattiva del capoluogo**

La mancanza di una pianificazione a lungo termine per le politiche sulla casa, ha generato una fuga dalla città di Oristano verso i comuni della prima corona, come mostrato dalle analisi precedenti, i quali non hanno migliorato il proprio potere attrattivo, ma hanno goduto dei vantaggi in un decremento qualitativo da parte del comune capoluogo. Si innesca quindi una "fuga dalla città" causata da una offerta di casa economicamente troppo elevata rispetto alle esigenze e alla capacità economiche della comunità. I lavoratori che gravitano nel bacino di Oristano preferiscono viaggiare per raggiungere il posto di lavoro piuttosto che vivere vicino al posto di lavoro stesso. Oristano ha perso gradualmente nel tempo il suo potere attrattivo a vantaggio dei comuni circostanti. Manca una pianificazione a lungo termine che possa arrestare questo fenomeno.

### **Assenza di una visione sociale dell'abitare**

Emerge un altro aspetto importante collegato al fenomeno della saturazione urbanistica, riguardante la necessità di diversificare, dal punto di vista sociale, le possibilità di una distribuzione spaziale delle opportunità legate all'edilizia. Manca una pianificazione a lungo termine che possa individuare delle aree strategiche che garantiscano una distribuzione sociale delle opportunità, in modo da coinvolgere non solo gli attori forti, ma anche gli attori deboli della comunità. Quindi, non solo un incremento quantitativo dell'offerta ma anche una diversificazione sociale dell'offerta e una offerta che soddisfi la diversificazione sociale della domanda di abitazione, garantita per i ceti più deboli da forme di edilizia economica popolare e di edilizia a canone sostenibile. Si ritiene che le aree adibite a soddisfare il fabbisogno abitativo siano distribuite nel territorio in coerenza con le direttrici di sviluppo del territorio e in quantità tale da garantire un mercato solidale e in linea con la crisi economica attuale.

### **Edificato sparso ed edificato diffuso**

Costituisce la parte più estesa dello sfrangiamento della città. Aree situate sia ad est che ad ovest dell'agglomerato urbano. Un tempo zona agricola, poi soggetto ad una edificazione priva di piano attuativo, che nel primo caso ha però mantenuto la conformazione agricola e nel secondo invece l'ha persa. Ma entrambe hanno in comune la mancanza di servizi secondari (zone S) e in taluni casi, per l'edificato sparso, anche i servizi primari. Queste zone rappresentano un doppio problema, per i cittadini che abitano in queste zone prive di servizi e per tutta la comunità, visto che le funzioni primarie (es. raccolta rifiuti) rappresentano un

costo elevato. Ragion per cui, vi è la necessità di risistemare queste aree piuttosto vaste con dei Piani di Riqualficazione Urbanistica che offrano allo stesso tempo garanzie di miglioramento della qualità urbana, un aumento dei servizi e un beneficio per tutta la comunità.

### **Torregrande**

Torregrande è una delle località costiere della Sardegna Occidentale che può vantare una elevata presenza di elementi ambientali importanti quali spiagge, dune, boschi costieri, zone umide, ecc...Nonostante questo e nonostante sia sulla carta una potenziale località turistica, di fatto non lo è. La carenza di ricettività, la mancanza dei servizi, una gestione non organica del territorio e la quantità di seconde case, fanno di questa borgata un'ibrida via di mezzo tra una località a vocazione turistica e un piccolo agglomerato urbano stagionale. Vi è la necessità di una visione turistica di Torregrande, un polo turistico attrattore, che garantisca una diversificazione dell'offerta, pur mantenendo alti standard di qualità. Torregrande deve diventare una delle fonti di rilancio dell'economia turistica di Oristano.

### **Polo Crocieristico**

Da tempo in discussione, ma non ancora concretizzato in un progetto, viene richiesto al PUC di promuovere, all'interno dei suoi indirizzi, il Polo Crocieristico. L'area proposta indicata per la sua localizzazione è il Porto Industriale, localizzato nel Comune di S.Giusta. Il PUC ha una validità amministrativa confinata nel proprio ambito territoriale, ma è possibile promuovere indirizzi o destinazioni d'suo che possano contribuire a raggiungere obiettivi di area vasta. Il Polo Crocieristico rappresenta sicuramente una fonte importante di sviluppo economico legato al turismo e da parte sua, il territorio di Oristano può fornire, con lo sviluppo di Torregrande e dei servizi generali, un'ottima fonte di attrazione per le linee navali. Inoltre con il Polo Intermodale e l'aeroporto in fase di potenziamento, si garantirebbero i collegamenti ai croceristi, per gli imbarchi e gli sbarchi dalle navi. Il Polo Crocieristico rappresenta un progetto che porterebbe dei vantaggi economici e sociali su più fronti.

### **Viabilità**

Che il tema della viabilità sia una questione delicata, lo dimostra il fatto che nel PUC adottato nel 2006 era una problematica affrontata con forza quasi invasiva, sintomo della necessità di una riorganizzazione della viabilità, urbana, extraurbana, ciclabile. Il PUC non può sostituire un Piano dei Trasporti, un piano settoriale importante per un comune della I° classe ma deve porre degli indirizzi conformi agli assetti futuri del territorio. Essendo la viabilità, un onere molto costoso da gestire per l'Amministrazione Comunale, si richiedono soluzioni efficaci e che siano in linea con le esigenze economiche, funzionali e territoriali. Si parla quindi di un

potenziamento della viabilità di collegamento extraurbano esistente e degli ingressi alla città. Ma anche di un collegamento ciclabile e di soluzioni rivolte a limitare il passaggio di autobus di linea extraurbana nell'abitato. A questo si aggiunge anche la viabilità della nuove lottizzazioni che deve essere progettata e realizzata in base ad una necessità reale.

### 8.1.5 QUALITÀ URBANA

Questo paragrafo riprende gli indirizzi del terzo scenario delle Linee Guida Oristano<sup>2</sup>. Sviluppare la qualità urbana vuol dire agire contemporaneamente su una molteplicità di aspetti originariamente posti sullo stesso piano. Preferire però alcuni aspetti ad altri, dare loro una priorità piuttosto che ad altri qualifica la politica di un'amministrazione. I punti sottolineati in questa parte delle linee guida non sono perciò neutrali.

**Sviluppare le frazioni come luoghi di nuove centralità:** le frazioni di Oristano, come altri centri minori che al territorio di Oristano appartengono, soffrono di una duplice contraddizione: dipendono da Oristano per molti servizi al cittadino e contemporaneamente sono mal collegate dal trasporto pubblico al centro amministrativo e di servizio. Occorre per questo:

**Ristrutturare il servizio di trasporto pubblico:** in modo da legare più efficacemente le frazioni al centro urbano facendo del nodo intermodale un vero luogo di interscambio alla scala territoriale. Visitando il territorio oristanese si ha spesso l'impressione di una quasi totale inaccessibilità, di repulsione verso il visitatore e di scarsa informazione sulle bellezze dei luoghi circostanti. Questo conduce in alcuni casi ad un uso eccessivo e non necessario di mezzi privati con il conseguente utilizzo di vaste aree per il parcheggio (spesso informale) e ciò mal si concilia con il rispetto del prezioso ambiente naturale presente nei dintorni di Oristano e con le indicazioni del Piano Paesaggistico Regionale.

Per non danneggiare i caratteri naturali del territorio, la prima cosa da fare è forse sviluppare diverse forme di trasporto pubblico, in modo che ognuno non sia spinto a muoversi con altri mezzi, spinto anche dalla certezza che il servizio pubblico gli consente di raggiungere luoghi, altrimenti irraggiungibili.

**Sviluppare una rete diffusa di servizi al cittadino:** i modi concreti di uno sviluppo di nuove centralità nelle frazioni e di una ristrutturazione del servizio di trasporto pubblico alla scala territoriale sono quelli di una nuova geografia dei servizi al cittadino.

**Riqualificare lo stock edilizio esistente:** la riqualificazione dello stock edilizio esistente si impone non solo per ragioni attinenti al *confort* degli abitanti, ma anche, ed in modo impellente, per una nuova politica energetica, che punti ad una diminuzione dei consumi oltre che ad una maggior produzione di energia rinnovabile con impianti domestici. Tutti gli studi più recenti mostrano che per ottenere risultati significativi in questo campo occorre agire non solo sugli edifici di nuova costruzione, ma su tutto lo stock di edifici esistenti. Ciò richiede però una forte mobilitazione collettiva che può essere ottenuta solo se gli interventi migliorano in modo evidente la qualità della vita di ciascuno.

**Recuperare il centro antico:** il centro antico di Oristano ha delle evidenti qualità; in esso si rappresenta la storia lunga del territorio e dei suoi abitanti. Ma nei decenni recenti è stato seriamente maltrattato. Gli inserimenti di edifici incongrui per scala e linguaggio architettonico sono numerosi ed hanno spesso compromesso l'immagine di una città che sino al secondo conflitto mondiale, aveva saputo mantenere, nonostante importanti inserti, una grande dignità. Sono abbastanza numerosi, in relazione alla sua dimensione, gli edifici abbandonati che necessitano di un programma e di un intervento di conservazione. Anche gli spazi pubblici non sono sempre disegnati in modi adeguati. Vi è dunque un grande e paziente progetto di recupero del centro antico che deve essere impostato alle giuste scale.

**Ridisegnare lo spazio urbano periferico:** la periferia esiste e la modifica e riqualificazione delle sue strutture edilizie sarà un processo lento, ma questo processo può essere di molto accelerato da un ridisegno più chiaro e coerente dell'intero spazio aperto, pubblico e privato. Non si tratta solo o tanto di aspetti quantitativi, più metri quadri di verde, più spazio per il parcheggio, più piste ciclabili, quanto di inserire questi aspetti in un disegno alla grande scala e di elevata qualità, evitando una espansione eccessiva delle aree edificabili in ogni direzione, soprattutto a corona del centro più consolidato. La riqualificazione della periferia deve essere un processo intensivo più che estensivo. Più che espandere la città si dovrebbe meglio definirne i materiali costitutivi ed i margini verso i diversi paesaggi ad occidente, verso le risaie e ad oriente verso le aree agricole, paesaggi peraltro che debbono essere rafforzati nel loro stesso disegno. Via Cagliari, ad esempio, è ora una lunga "strada mercato" come ne esistono molte all'uscita delle città europee. A questa strada mercato può essere dato un nuovo disegno che ne aumenti l'efficienza sia per le attività che sono ubicate lungo il suo percorso, sia per il cittadino che vi si reca. Molte città in Europa hanno trovato in un ridisegno dello spazio aperto e dello spazio periferico una nuova immagine ed un nuovo sviluppo.

**Costruire una nuova politica del commercio:** in tutte le città europee ed occidentali le grandi compagnie del commercio, proprietarie e gestori dei centri commerciali, stanno ripensando la propria politica. Come ci si poteva attendere Stati Uniti e Nord Europa sono all'avanguardia.

La storia dei luoghi del commercio può essere distinta in tre grandi periodi: il primo è quello dei grandi centri commerciali, organizzati al loro interno per reparti merceologici e con grandi aree di parcheggio al proprio esterno. Il secondo è quello che riorganizza lo spazio interno con vie, percorsi, slarghi sui quali danno tanti negozi in una imitazione della rete delle strade commerciali di un centro antico; il terzo e più recente è quello del ritorno nel centro antico con la gestione coordinata di una molteplicità di punti di vendita (eventualmente in *franchising*). E' del tutto evidente l'interesse di questa nuova fase se viene collegata ad un progetto di recupero delle aree di margine tra centro antico e periferia.

**Trasformare il territorio in un grande parco abitato:** il territorio di Oristano ha grandi qualità, ma rischia la desertificazione e perciò stesso può, forse deve, essere migliorato da un disegno più chiaro, da una maggiore presenza della vegetazione, da più frequenti zone umide e d'ombra, da percorsi che, senza interferire con l'attività agricola, consentano di abitarlo, dal recupero della poca edilizia popolare tradizionale ancora presente, dal recupero e dalla sistemazione naturalistica delle cave esistenti dando loro un diverso ruolo, etc. Tutto ciò dovrebbe riuscire a trasformare l'intero territorio in una sorta di grande parco abitato, con la conseguenza, tra l'altro, di non concentrare la pressione turistica sulle sole aree prossime alle spiagge.

**Sviluppare una nuova offerta turistica:** il turismo può contribuire in modo fondamentale all'innalzamento della qualità della vita oristanese, non fosse altro perché ai turisti occorre offrire una qualità ambientale ed urbana migliore di quella attuale e che faccia concorrenza ad altre località che nelle loro qualità storico-ambientali hanno trovato la ragione prima dello sviluppo del settore. Sviluppare una nuova offerta turistica da questo punto di vista significa integrare il turismo alla città, sviluppare la nuova offerta sia sul bordo marino, sia entro il centro urbano, porre Oristano al centro di una grande area turistica ove si possano praticare diverse forme di turismo.

**Sviluppare l'aeroporto di Fenusu** e collegarlo ad un nuovo porto turistico è fondamentale. Affinché però l'aeroporto possa svolgere un ruolo analogo a quello di Olbia o di Alghero sono necessari diversi investimenti (atti a far atterrare gli aerei utilizzati dalle compagnie *low cost*). Occorrerà quindi costruire una strategia per stadi successivi che selezioni il tipo di turismo che si vuole attrarre. Aeroporto e porto degli *yachts* sono certamente una buona formula,

collaudata dall'isola d'Elba e da altre stazioni, purtroppo riservata ad un turismo di lusso.  
Difficile combinare un aeroporto di modeste dimensioni con l'attracco di navi da crociera.

## 8.2 DIMENSIONAMENTO DEL PIANO

Questa, rappresenta sicuramente una delle parti più delicate del Piano Urbanistico. Nelle pagine che seguono, viene mostrata la proiezione demografica con un orizzonte temporale di 10 anni. Ma appare anche evidente, alla luce delle problematiche emerse, che la sola proiezione demografica statistica non basta per descrivere gli scenari economici, sociali e ambientali di questo territorio. L'assenza di uno strumento urbanistico che attui visioni a lungo termine di assetto del territorio, l'aumento inarrestabile dei costi delle abitazioni al m<sup>2</sup>, la fuga dalla città, la mancanza di una visione e di una strategicità dal punto di vista produttivo, il ristagno economico, la crisi economica mondiale di questi ultimi anni, la perdita di posti di lavoro, ha messo in evidenza la necessità di intraprendere azioni forti e condivise che vanno oltre la normale previsione statistica. Tale necessità è stata messa in evidenza anche dalla rilettura del territorio secondo i tematismi del PPR, dalle analisi effettuate dall'Ufficio di Piano, dalla conoscenza empirica del territorio, dalle riunioni di co-pianificazione tra l'Amministrazione Comunale, Ufficio di Piano e la comunità locale.

È ferma convinzione dell'Amministrazione Comunale e della comunità, intraprendere azioni che permettano una scelta sociale delle alternative ammissibili, destinate alla comunità per la comunità, che diano spazio alle idee imprenditoriali, sostenibili, in riferimento alle risorse e alle potenzialità del territorio, nel rispetto degli strumenti sovra-ordinati, delle capacità d'uso e dei valori depositati sul territorio.

Le analisi dei capitoli precedenti, gli indirizzi, le problematiche e le proposte strategiche hanno messo in evidenza fenomeni e dinamiche strettamente collegate a scenari di incremento demografico:

**INCREMENTO DEMOGRAFICO.** Incremento demografico della popolazione in funzione dell'andamento storico dei saldi annuali e descrive la tendenza demografica della popolazione in funzione di dinamiche che perdurano dal passato, in assenza di cambiamenti per il futuro.

**NUCLEI FAMILIARI.** Sebbene ci sia una diminuzione della popolazione residente si riscontra un incremento importante del numero di nuclei familiari, a cui corrisponde un incremento di popolazione residente in termini di nuova richiesta di abitazione, in seguito alla formazione di nuove famiglie.

**MOVIMENTO DEMOGRAFICO.** Uno dei fenomeni più marcati è la mobilità. Avendo dimostrato che negli ultimi anni il saldo demografico è stato determinato prevalentemente dal saldo migratorio, caratterizzato da una fuga dalla città, è evidente la necessità di descrivere il fenomeno del saldo migratorio in funzione di un cambio di rotta delle dinamiche territoriali, quali l'approvazione di un PUC e l'attuazione di strategie di sviluppo economico sociale.

ALTRI FATTORI DI INSEDIAMENTO STABILE. Tra questi, elementi conseguenti al ruolo centralistico della città in quanto capoluogo di Provincia e centro delle funzioni amministrative, delle funzioni periferiche universitarie e dei trasporti con la realizzazione del polo intermodale; i progetti in atto nel settore turistico ricettivo e le nuove zone turistiche proposte rappresentano una domanda di abitazione traducibile in termini di residenza stabile; l'individuazione di nuove aree industriali, commerciali e artigianali e la realizzazione delle strategie di sviluppo proposte si concretizzano in una domanda di abitazione traducibile in termini di residenza stabile.

## 8.2.1 PREVISIONE DEL FABBISOGNO ABITATIVO

A conclusione di un'attenta analisi, vengono esposti di seguito i risultati inerenti le previsioni della popolazione residente al 2018. Tali previsioni sostenute dal territorio, vengono determinate non solo attraverso analisi statistico-demografiche, ma anche attraverso la lettura delle dinamiche territoriali e la promozione di politiche di sviluppo aventi una ricaduta importante in termini richiesta di popolazione insediabile.

### 8.2.1.1 INCREMENTO DEMOGRAFICO

I dati dei bilanci demografici (tab.21) relativi al 31 dicembre di ogni anno, per gli ultimi trenta anni, forniti dall'Ufficio Anagrafe Comunale sono i seguenti.

<b>ANNO</b>	<b>TOTALE 31 DIC (fonte anagrafe 2008)</b>	<b>ANNO</b>	<b>TOTALE 31 DIC (fonte anagrafe 2008)</b>
1980	30074	1994	31677
1981	30361	1995	32076
1982	29627	1996	32891
1983	30397	1997	33066
1984	31002	1998	33017
1985	31673	1999	33007
1986	31890	2000	32980
1987	32174	2001	32990
1988	32327	2002	32692
1989	32556	2003	32238
1990	32764	2004	32781
1991	31048	2005	32936
1992	31380	2006	32932
1993	31511	2007	32618

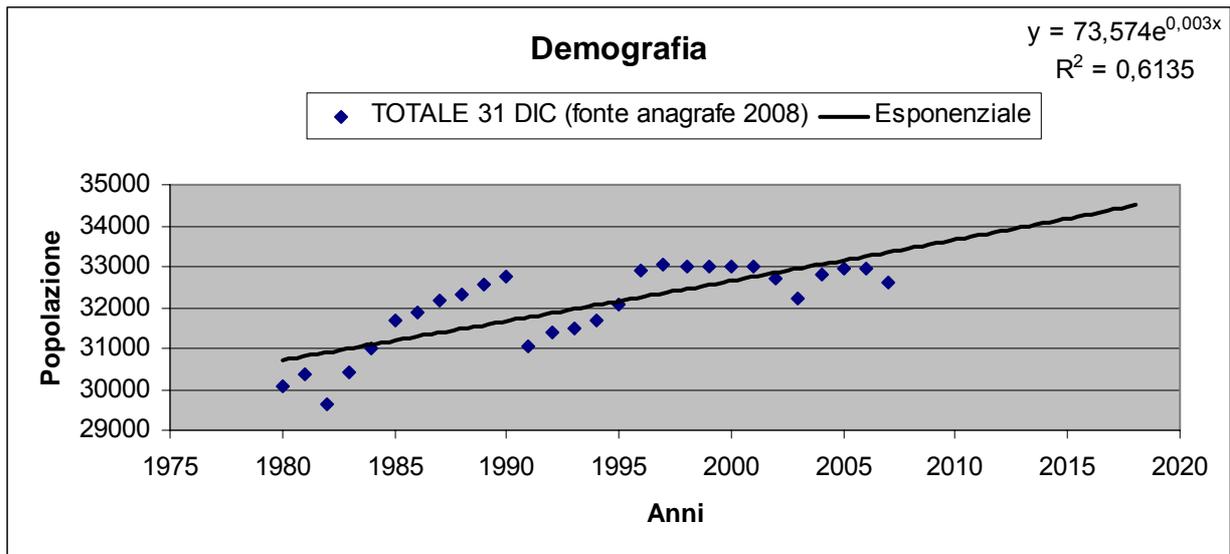
**Tabella 21**

A partire da questi dati, è stata calcolata la proiezione statistica demografica al 2018:  
 Questa proiezione è stata effettuata tramite una curva di andamento demografico (linea di tendenza) di tipo Esponenziale (fig.32) rappresentata dalla funzione

$$y = 73,574e^{0,003x}$$

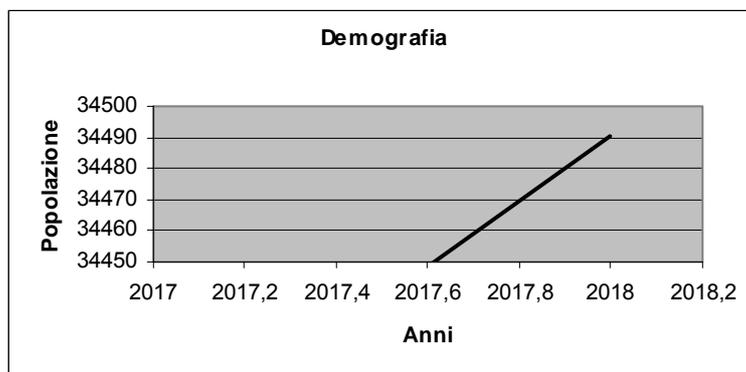
$$R^2 = 0,6135$$

$R^2$  rappresenta la bontà dell'approssimazione e come si può notare arriva al 61%



**Figura 32**

Settando il grafico ottenuto (fig.33) e ingrandendo la scala della curva di tendenza all'anno 2018 si ottiene il grafico successivo



**Figura 33**

$$34490 \text{ ab} - 32618 \text{ ab} = \mathbf{1872 \text{ ab}}$$

Da questo andamento, si evince che la popolazione al 2018 apporterebbe, secondo un andamento solo ed **esclusivamente statistico demografico** ed in assenza di fenomeni perturbanti la situazione attuale ovvero mantenendo le dinamiche attuali, un incremento di popolazione rispetto al 2007 pari a **1872 ab.**

### 8.2.1.2 EVOLUZIONE NUCLEI FAMILIARI

Il numero delle famiglie (fonte ISTAT), negli ultimi sei anni ha una tendenza di crescita superiore alla velocità di decrescita della popolazione residente (tab.22):

Anno	2003	2004	2005	2006	2007	2008
<b>Famiglie</b>	12088	12139	12166	12257	12437	13559
<b>Convivenze</b>	33	33	33	33	33	33
<b>ab/fam</b>	2,60	2,70	2,70	2,70	2,60	2,40

Tabella 22

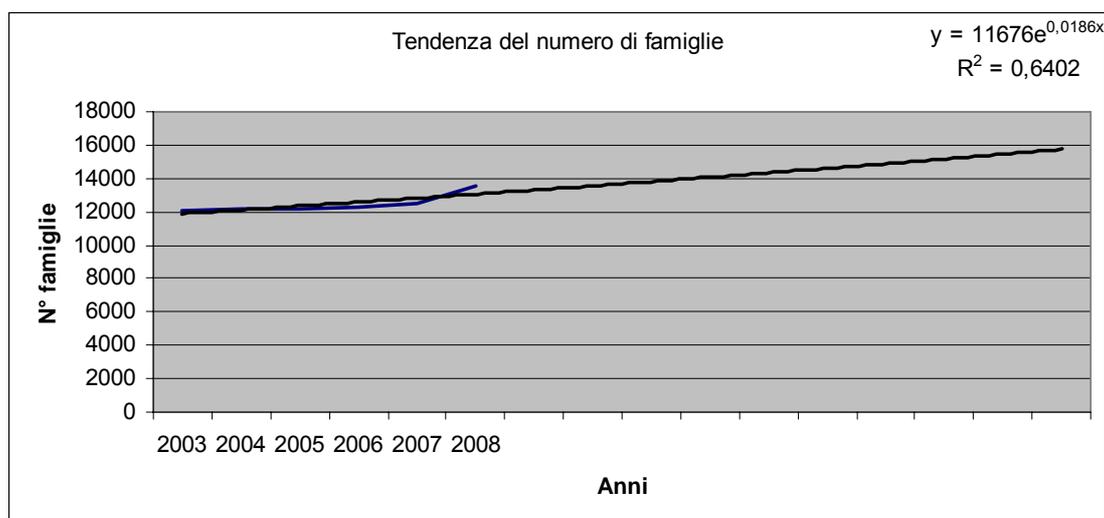


Figura 34

Rispetto alla tendenza demografica, la tendenza dei nuclei familiari è un fenomeno molto importante da mettere in evidenza, in quanto la formazione dei nuovi nuclei familiari influisce sulla richiesta di abitazione. L'elaborazione della curva di tendenza porta a considerare che al 2018 il numero di famiglie raggiungerebbe il valore di 15735 nuclei.

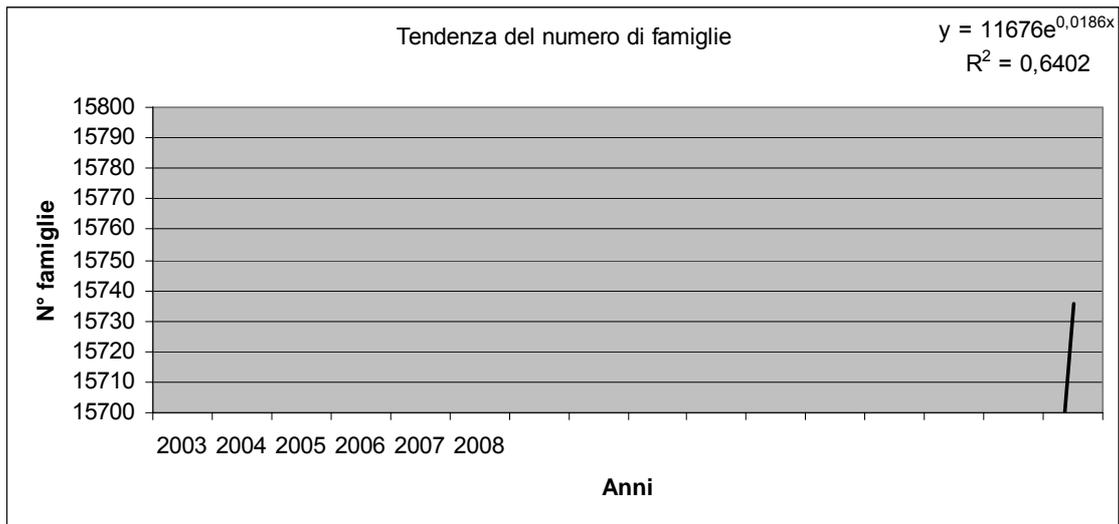


Figura 35

Negli ultimi cinque anni, la media dei componenti i nuclei familiari è stato calcolato pari a 2,62 ab/fam e nel 2008, l'ISTAT ha calcolato un valore pari a 2,4 ab/fam. Di conseguenza sarebbe ammissibile considerare un numero di ab/fam compreso tra 2,62 ab/fam e 2,4 ab/fam per i prossimi dieci anni. In via del tutto previdenziale, consideriamo il numero di componenti per famiglia al 2008, ovvero 2,4 ab/fam, e consideriamo, ragionevolmente, che questo si mantenga pressoché costante per i prossimi dieci anni e come tale è possibile moltiplicarlo al numero dei nuclei familiari al 2018, e otteniamo:

$$15735 \text{ fam} * 2,4 \text{ ab/fam} = 37764 \text{ ab}$$

Sottraggo il valore di questi abitanti teorici al numero di abitanti al 2018 calcolati statisticamente nel paragrafo precedente per conoscere l'incremento di abitanti dovuto alla formazione dei nuovi nuclei familiari:

$$37764 \text{ ab} - 34490 \text{ ab} = \mathbf{3274 \text{ ab}}$$

In seguito alla formazione di nuovi nuclei familiari si ha un incremento di un valore equivalente di **3274 ab**.

### 8.2.1.3 MOVIMENTO DEMOGRAFICO

La mancanza di una pianificazione a lungo termine per le politiche sulla casa, ha generato una fuga dalla città di Oristano, creando un meccanismo per il quale il bilancio demografico è quasi completamente determinato dal saldo della mobilità. Vi è la necessità di stimare l'inversione di tendenza, dovuta alla dotazione di uno strumento urbanistico dopo 40 anni, alla realizzazione dei suoi indirizzi e strategie, al miglioramento della qualità urbana e al concretizzarsi di un progetto di territorio a lungo termine e continuativo. Tanti sono i segnali

che permettono di affermare che ci sarà un'inversione di tendenza, ma quantificare questo processo per i prossimi dieci anni non è poca cosa. Nel par. 5.6 si è notato che nei dati mensili raccolti, il saldo migratorio ha un'importanza e un'influenza dominante nei bilanci demografici. Si è diviso il Saldo Migratorio nei suoi due fenomeni: Migrazione Interna e Migrazione Esterna. La **Migrazione Interna**, descrive il rapporto di migrazione tra Oristano e la sua Provincia, un fenomeno dominato principalmente dalla ricerca di abitazione a prezzi confortevoli nell'hinterland di Oristano, evidenziando come si preferisca cercare un alloggio distante dal posto di lavoro, poiché nel reddito in termini economici incidono maggiormente i mutui e gli affitti esorbitanti, piuttosto che il tempo e i costi del viaggio per raggiungere il posto di lavoro.

<b>MIGRAZIONE INTERNA ORISTANO-PROVINCIA (fonte Anagrafe Comunale)</b>						
	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>
<b>IMM da Provincia</b>	275	237	240	258	247	287
<b>EMI per Provincia</b>	316	294	261	403	262	321
<b>Saldo IMM-EMI Interno</b>	<b>-41</b>	<b>-57</b>	<b>-21</b>	<b>-145</b>	<b>-15</b>	<b>-34</b>

Tabella 23

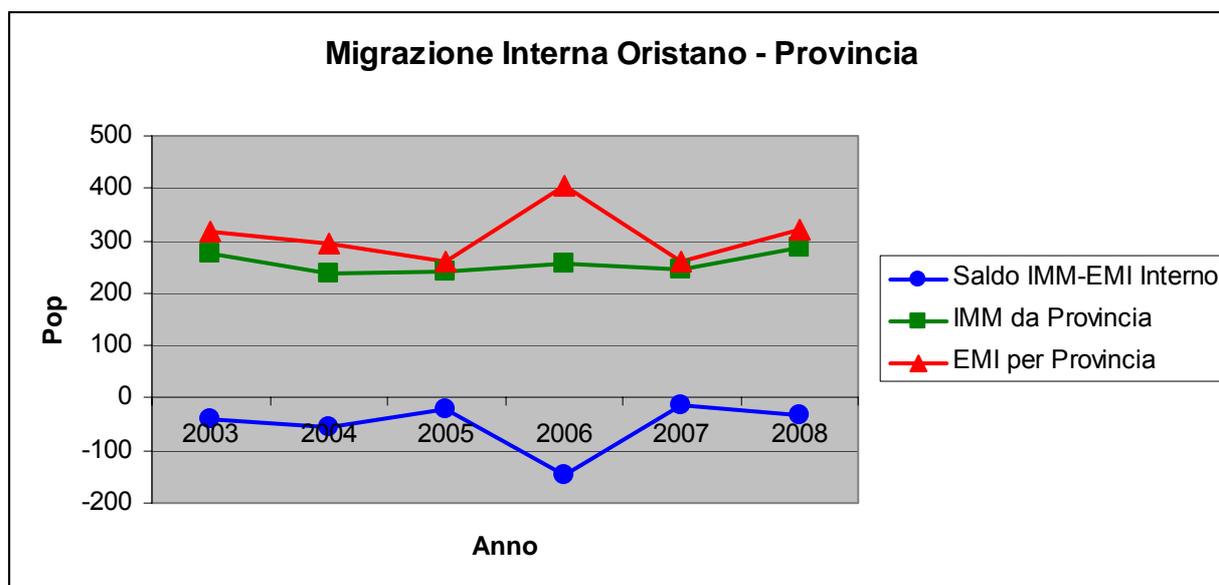


Figura 36

Il calcolo della media del Saldo di Migrazione Interna, ha come risultato circa **-52 ab/anno**. Sarebbe ragionevole pensare che se non ci fosse una progettualità dal punto di vista urbanistico, la situazione si manterrebbe tale, se non peggio, per i prossimi dieci anni. Se considerassimo questo valore come misura annua dell'inversione di tendenza moltiplicato per l'orizzonte temporale del PUC, arriveremmo a descrivere solo come il saldo della mobilità interna tende ad essere prossima a 0 e quindi non si descriverebbe altro che metà del

fenomeno che si verificherebbe nei prossimi dieci anni. Il fenomeno dell'inversione di tendenza deve portare ad un andamento medio annuo simmetrico positivo rispetto all'attuale, avendo un saldo stimabile cumulativo positivo pari a al doppio del valore medio trovato, ovvero +104 ab/anno. Nei prossimi dieci anni, tale fenomeno porterebbe ad un incremento della domanda di insediamento stabile pari a circa **1040 ab.**

Il fenomeno della **Migrazione Esterna**, da/per l'Estero escludendo da/per le altre Province, descrive un processo quasi esclusivamente determinato dalla ricerca di posto di lavoro e quindi di una fonte di reddito, l'attenzione si è focalizzata sul fenomeno della mobilità Esterna da/per l'Estero.

Dall'analisi effettuata, appare evidente che questo fenomeno è importante poiché mostra una crescita rilevante, con un saldo sempre positivo in crescita.

<b>MIGRAZIONE ESTERNA ORISTANO-ESTERO (fonte Anagrafe Comunale)</b>						
	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>
<b>IMM da Estero</b>	60	53	52	49	109	110
<b>EMI per Estero</b>	27	38	33	16	18	26
<b>Saldo IMM-EMI Esterna</b>	33	15	19	33	91	84

Tabella 24

Oristano è quindi meta di immigrazione dall'Estero.

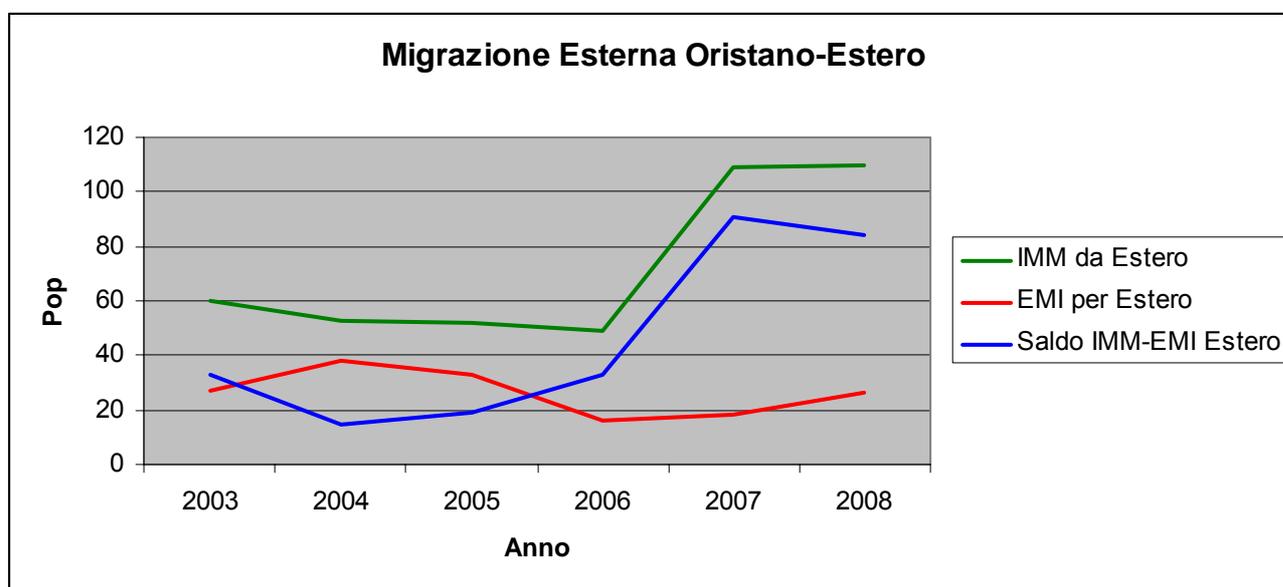


Figura 37

Il calcolo della media del Saldo di Migrazione Esterna, ha come risultato circa **+45 ab/anno.** È ragionevole pensare che la situazione possa mantenersi tale se non migliorare per i prossimi dieci anni. Se considerassimo, ragionevolmente, questo valore come misura annua

dell'inversione di tendenza moltiplicato per l'orizzonte temporale del PUC, si potrebbe affermare prudentemente che questo fenomeno porta ad un incremento della domanda di insediamento stabile di circa **450 ab.**

#### 8.2.1.4 ALTRI FATTORI DI INSEDIAMENTO STABILE

Di seguito vengono descritti gli scenari e i fattori che generano una ulteriore richiesta di insediabilità stabile.

##### **Mobilità nella pubblica Amministrazione**

La città di Oristano, in quanto capoluogo di Provincia, ospita servizi e uffici della Pubblica Amministrazione, tra i quali: Prefettura; Provincia; Tribunale; Carceri mandamentali; Scuole superiori; Corsi decentrati Università; Ospedale; Stazione ferroviaria; Provveditorato agli Studi; Motorizzazione civile; Camera di Commercio; Uffici Regione Sardegna; Consorzio di Bonifica; Porto Industriale...ecc. Nell'ambito di tali uffici vi è, di norma, come dimostrato nel Puc adottato nel 2006, una mobilità di circa il 5% del personale che è soggetto a trasferimento e che normalmente, pur avendo acquistato la casa, non è disponibile alla vendita, né alla cessione in affitto, generando una richiesta di insediamento stabile.

##### **Università**

L'Università di Cagliari ha decentrato, negli ultimi anni, alcuni corsi per laurea breve nella città di Oristano. In seguito a questo, una serie di attività didattiche sono state dislocate nella città sollecitando così la presenza di molti studenti e professori che risiedono ormai stabilmente ad Oristano. Sono iscritti ai corsi con sede ad Oristano 558 studenti (A.A. 2008-2009). 416 studenti hanno conseguito la laurea triennale nel corso dei dodici anni di attività del Consorzio UNO, 11 hanno conseguito la laurea specialistica e 75 il diploma universitario (ultimo aggiornamento alla data del 25 settembre 2009). Il 46% di essi, a 12 mesi dal conseguimento del titolo, è occupato, mentre il 35% prosegue gli studi, iscrivendosi ad un corso di laurea magistrale (ultimo aggiornamento alla data del 31 dicembre 2008). Tra i vari corsi di laurea può contare sul Corso di Laurea in Economia e Gestione dei Servizi Turistici.

##### **Nuovo carcere di Massama**

La realizzazione di un nuovo carcere nella frazione di Massama, oltre alle funzioni detentive, garantisce un notevole incremento del numero di addetti, tra guardie e impiegati di varia funzione, con un importante incremento della richiesta di residenzialità.

## **Insedimenti produttivi**

In questo frangente vi sono cinque punti importanti:

- Rilancio della Zona Industriale D1 a sud dell'abitato, con il Piano del Consorzio Industriale Provinciale Oristanese.
- L'individuazione di due zone D2\*, una lungo l'ingresso nord dell'abitato lungo l'asse di via Cagliari, e l'altra all'ingresso est dell'abitato lungo via Marroccu, destinate ad insediamenti produttivi commerciali, industriali, artigianali e uffici soggetti ad azioni di integrazione, riqualificazione e riconversione.
- L'individuazione di un nuovo blocco D2 localizzato presso lo svincolo di Oristano-Fenosu, uno spazio strategico per la realizzazione di un'area industriale, lontana dall'agglomerato urbano e adiacente strategicamente all'asse viario primario (SS.131), l'aeroporto di Fenosu e l'asse di collegamento con il Polo Intermodale.
- L'individuazione di medi agglomerati D2 nelle frazioni per supportare lo sviluppo artigianale, commerciale e industriale locale.

## **Sviluppo del porto industriale e commerciale e attività crocieristiche.**

Dal sito internet del comune di Oristano si riporta quanto segue "Il Porto industriale di Oristano si affaccia sulla costa centro-occidentale della Sardegna, in posizione baricentrica nel Mediterraneo, lungo la rotta Suez-Gibilterra è in una posizione ideale per i traffici marittimi internazionali. Gli alti fondali permettono l'attracco di navi di grande stazza. I principali prodotti movimentati nel porto di Oristano sono: cereali, semola, mangimi, concimi, carbone, fibre acriliche, prodotti chimici, Clinker, cemento, bentonite, argilla espansa, ferro, zolfo. Il Porto industriale di Oristano rappresenta uno dei punti di forza del territorio, con un'offerta rivolta ad iniziative che intendono fruire di un accesso diretto al canale navigabile anche attraverso terminali ad uso esclusivo. Ufficialmente classificato "Porto di rilevanza economica nazionale" ed inserito nella Categoria II, classe II, annualmente movimentata circa 500 navi e 2 milioni di tonnellate di merci (import ed export). Una grande area ben organizzata, con disponibilità di un canale navigabile per il quale sono stati recentemente conclusi i lavori relativi al 1° intervento funzionale del prolungamento del canale navigabile sud. Intorno all'area portuale trovano insediamento e si sviluppano attività produttive di media grandezza. A ciò si sommano le caratteristiche localizzative e tecnico funzionali che rendono il Porto di Oristano competitivo con la realtà portuale esistente:

ubicazione baricentrica nell'isola;

collegamento diretto con la rete stradale e ferroviaria principale dell'Isola;

facilità di ormeggio per la protezione ottima dello scalo (Porto-canale all'interno del Golfo di Oristano);

alti fondali con capacità d'attracco per navi fino a 60.000 tonnellate di stazza lorda;

20 ha circa attrezzati a ridosso delle aree banchinate ad utilizzo flessibile;  
ottimale distanza dai centri abitati, tale da eliminare interferenze e strozzatura di traffico;  
favorevoli condizioni operative ed organizzative in atto nello scalo, in termini di efficienza  
e di snellezza della movimentazione delle merci e di contenimento dei costi”.

Inoltre, bisogna anche considerare che “l’attuale porto turistico di Torregrande ha dimensioni ridotte e qualche incompatibilità con il porto dei pescatori. Questo è peraltro inamovibile per ragioni legate alle aree di pesca. Le ambizioni di Oristano sarebbero soddisfatte con la costruzione di un nuovo porto turistico a sud nelle aree, male utilizzate, del porto commerciale ove si potrebbe organizzare sia l’arrivo di navi da crociera, sia un vasto porto per gli yachts (a vela ed a motore). Sviluppare il turismo crocieristico implica un’attenta organizzazione. Le compagnie crocieristiche tendono spesso ad interpretare la nave come una gated community, uno spazio che offre ai propri clienti ogni servizio, dalla colazione del mattino, al pranzo ed alla cena. La conseguenza è che, in queste condizioni, ciò che i crocieristi lasciano nel luogo ove sbarcano per qualche ora si limita all’acquisto di qualche souvenir con scarse ricadute sul reddito locale. Ciò però non avviene ovunque; non avviene od avviene in misura più limitata, ad esempio a Venezia o sulla Costa Azzurra, ove cioè il luogo di sbarco ha grande attrattività e offre strutture di ospitalità. Naturalmente ciò implica anche la costruzione di adeguate attrezzature alberghiere, ristoranti, etc. ed un collegamento rapido, light train, con il centro urbano e, possibilmente, con l’aeroporto. Il nuovo porto non implica la rinuncia al porto turistico e di pesca esistente. Esso diviene una nuova attrezzatura destinata ad ospitare, come detto, yachts di notevole dimensione e navi da crociera” (Linee Guida Oristano<sup>2</sup>).

Da quanto detto si evince la necessità non solo di sviluppare ulteriormente l’attività del porto di Oristano, ma anche di riqualificarne una sua parte per dare vita al Polo Crocieristico.

### **Aeroporto, porto turistico, Polo Intermodale**

L’aeroporto di Oristano - Fenosu è situato nella parte centro occidentale della Sardegna a circa 4 km a est di Oristano, in località Fenosu, sulla strada provinciale n°57 Oristano - Palmas Arborea. È lambito dalla Strada Statale 131, la più importante arteria stradale isolana, ed occupa una posizione baricentrica che permette di raggiungere, grazie agli ottimi collegamenti di superficie, in un tempo di percorrenza di poco più di un’ora le principali città e località turistiche isolane, nonché i principali aeroporti sardi. Dalle Linee Guida Oristano<sup>2</sup>, *“nel 1997 si costituì la società di gestione, SO.GE.A.OR. S.p.A., col compito di completare l’infrastrutturazione e l’allestimento strumentale dell’aeroporto rendendolo così operativo. Dopo diversi anni di chiusura dovuta all’esecuzione di alcuni lavori, nel luglio 2005 l’aeroporto viene aperto, oltre che al traffico del locale Aeroclub, anche al traffico dell’aviazione generale con classificazione ICAO 1B, con esclusione per il momento del*

*traffico commerciale. I recenti lavori di adeguamento della pista di volo hanno consentito una classificazione superiore, ICAO 2C per l'aviazione generale, avvenuta nel luglio 2006. In particolare l'aeroporto di Oristano sarà in grado di accogliere, a partire dalla realizzazione dello scenario di offerta di breve periodo, sia di aviazione commerciale, passeggeri (servizi di linea nazionali ed internazionali e non di linea, charter, aerotaxi) e cargo (posta e merce), sia traffico di aviazione generale: aerei privati e di aeroclub, scuole di volo, aerei di stato, protezione civile, antincendio, forze dell'ordine (polizia, finanza, carabinieri)".*

A tal scopo sta portando a compimento i lavori di infrastrutturazione in corso di esecuzione e le pratiche amministrative richieste dall'Ente Nazionale per l'Aviazione Civile e presenti nel Piano di Sviluppo Aeroportuale (PSA). *"I limiti dell'aeroporto di Fenosu, come è già stato detto, sono quelli derivanti dalla sua capacità e dall'impossibilità di ospitare i grandi vettori utilizzati dalle compagnie low cost. Non è detto che in futuro questi limiti non possano essere superati. Nel frattempo però l'aeroporto potrebbe funzionare per una clientela turistica più ridotta e di gamma più elevata, interessata ad esempio alla propria barca nel nuovo porto turistico od a percorsi e periodi turistici specializzati (wellness, sports acquatici specialistici, periodi di allenamento di gruppi sportivi, etc.)"* (Linee Guida Oristano<sup>2</sup>).

Il Porto Turistico di Torregrande, come descritto nel sito internet del comune di Oristano "è situato nel golfo di Oristano, al centro della costa occidentale della Sardegna fra Alghero e Carloforte all'estremità ovest della borgata marina di Torregrande (OR). Confina con la riserva marina del Sinis - Mal di Ventre e, a circa un miglio nautico, si trova la suggestiva zona archeologica di Tharros, città punico romana. Il Porto turistico di Torregrande, protetto da tutti i venti è la base ideale per il diporto perché consente di praticare tutto l'anno, nel suo mare incontaminato gli sport nautici e di alternare alle spiagge e ai magnifici fondali, percorsi culturali e naturalistici. Il Porto dispone di oltre 400 posti barca, dai 7 ai 30 metri, e fornisce, a costi contenuti, tutti i servizi, vanta inoltre una efficace organizzazione di assistenza all'ormeggio e offre interessanti possibilità di svernamento per tutte le imbarcazioni. Offre il servizio di rifornimento acqua, carburante ed energia elettrica, oltre a vari servizi aggiuntivi". Un porto turistico moderno che è in fase di ampliamento, all'interno di un sistema integrato di sviluppo turistico locale.

Nel presupposto che lo sviluppo del territorio debba essere visto come un progetto articolato e ampio di sviluppo economico integrato, e non come un semplice problema trasportistico, sta prendendo forma il polo intermodale, localizzato al limite est del centro urbano e strettamente connesso agli altri nodi dei trasporti, con i quali fornisce la griglia di sostegno allo sviluppo economico e sociale del territorio, non solo alla scala locale.

## **Sviluppo turistico**

In un discorso generalizzato è ormai consolidata la stretta relazione tra accessibilità, soprattutto aerea, e sviluppo del turismo. *“Oristano non è mal collegato ai principali aeroporti sardi e questi sono molto ben collegati al resto del continente europeo, ma la presenza dell'aeroporto di Fenosu, sia pure con i suoi limiti tecnici attuali, potrebbe divenire un'opportunità importante per lo sviluppo di una particolare “nicchia” di turisti interessati al porto turistico (yachts) ed a forme di turismo non di massa e di gamma elevata. Lo stesso tipo di turista potrebbe essere attratto dall'offerta di alcuni circuiti (il circuito nuragico, naturalistico, archeologico, religioso, gastronomico, etc.)”* (Linee Guida Oristano<sup>2</sup>).

Sono in atto numerose possibilità di sviluppo turistico, è importante citare ancora le Linee Guida Oristano<sup>2</sup>, nella quale si avanzano proposte relative a tipi differenti di turismo futuro; non si tratta di proposte che si escludano a vicenda, quanto di una articolazione che possa guidare le future politiche turistiche e che necessariamente avranno bisogno di una forte offerta ricettiva:

“Turismo long stay: vista la facile connessione aerea tra la Sardegna e il nord Europa, consideriamo interessante l'ipotesi di fornire servizi utili ad un turismo di lunga permanenza, che in concorrenza con altre mete note, come Tenerife, l'Algarve, la costa Iberica e la Liguria, possa ospitare anziani che restino ad Oristano a svernare almeno nella parte conclusiva dell'inverno-inizio di primavera. Ovviamente questo tipo di turismo può non essere limitato ad una popolazione anziana (peraltro sempre più rilevante in tutta Europa e nel mondo occidentale), ma può essere estesa, attraverso centri del benessere ed in stretto rapporto ad istituzioni mediche e del welfare, ad altri specifici gruppi di popolazione. La “cura di sé”, la cura del proprio corpo, specie se malato, debole o poco efficiente è uno dei grandi temi della contemporaneità. Un tema che, benché sia oggi spesso male interpretato in senso consumistico od estetizzante, ha una lunghissima tradizione e alla costruzione della quale hanno contribuito schiere di importanti e famosi medici, igienisti e pedagoghi. Una seria politica del benessere, dimensione ineludibile di un nuovo welfare, può invece costruire una politica di eccellenza per il territorio oristanese. Il clima temperato, il fatto che Oristano non si affacci direttamente sul mare e che abbia un potenziale affaccio sulla laguna di Santa Giusta consente di pensare a questo tipo di turismo, legato a strutture protette, fornite di servizi e trasporti pubblici, in luoghi vicini al mare, ma protetti dai venti.

Turismo naturalista in movimento: l'eccezionale paesaggio fertile di Oristano e il gradiente dei paesaggi che si attraversano portano a pensare ad un visitatore in movimento, che possa accedere alla montagna, al fiume e alle zone umide con grande facilità, trovando servizi diffusi sul territorio. Questo è un turismo pensato sia per periodi di stagioni intermedie, durante le quali la natura assume un aspetto florido e vitale, sia per il periodo estivo durante il quale il punto di vista privilegiato sarà quello dal mare. Pensiamo a circuiti da percorrere a

cavallo o con trasporti pubblici a basso consumo, come navette a tante tappe, in bicicletta od a piedi; circuiti che consentano di raggiungere facilmente i parchi delle cave, dal Sinis ad Oristano, oppure a circuiti di sport a vela e affitti di mezzi adatti per visitare le vicine riserve naturali, per molti versi quasi inaccessibili, o ancora per un trekking a cavallo, o circuiti sportivi rivolti a differenti classi di età, che facilitino l'accesso ai già presenti circuiti del surf o del golf.

Turismo a cavallo: l'immagine di Oristano è fortemente legata anche all'immagine del cavallo e della Sartiglia. Il valore delle razze equine e la qualità delle attività allevatorie del suo territorio, come le attrezzature di Arborea sono conosciuti in Italia e nel mondo. Per offrire agli operatori della provincia e della regione un ulteriore strumento di promozione e un'efficace vetrina commerciale, la Camera di Commercio di Oristano, in collaborazione con Regione, Provincia, Comune e con organismi di settore, ha promosso "SardegnaCavalli", la prima Fiera del cavallo. La prima edizione della manifestazione si tenne nel 1990: si voleva offrire un punto di riferimento agli appassionati di cavalli e un'occasione di incontro per gli allevatori, i produttori di attrezzature per il cavallo e gli enti preposti alla promozione equestre. Le diverse edizioni di SardegnaCavalli hanno proposto programmi ricchi ed articolati: mostre-concorso, rassegne agro-alimentari e dell'artigianato artistico, oltre a momenti di spettacolo equestre. Oristano può inseguire nuovi e più ambiziosi indirizzi attraverso la valorizzazione di un reticolo di sentieri - le ippovie - riscoperti, in alcuni casi, in occasione dell'ultima edizione di "SardegnaCavalli", alla fine della manifestazione della scorsa estate, quando più di cento cavalieri hanno raggiunto Oristano dai paesi dell'interno. Questo reticolo di sentieri è per ora strutturato da quattro percorsi, proposti a titolo sperimentale, che ricalcano le quattro direttrici della viabilità equestre in provincia di Oristano, ma ovviamente può essere ulteriormente esteso dando luogo ad una sorta di mappa, ottenuta collegando innumerevoli ippovie, molte già tracciate da enti e associazioni, altre da recuperare. Attraverso l'equiturismo esse potranno consentire di scoprire un territorio, la sua gente, la sua storia, le sue tradizioni, il suo ricco patrimonio ambientale, enogastronomico e dell'artigianato tipico. Non a caso l'iniziativa SardegnaCavalli intende integrarsi col progetto "Le strade dei tesori e del gusto", attraverso il quale la Camera di commercio di Oristano ha voluto identificare alcuni percorsi tematici centrati sui prodotti tipici, dell'agroalimentare di qualità e dell'artigianato tradizionale. Il visitatore in questo spazio potrà trovare i riferimenti di strutture e servizi adeguati alla pratica dell'equiturismo.

Turismo touch and go: questo tipo di turismo si avvale di un substrato di servizi di trasporto pubblico reso efficace grazie all'integrazione ferro-gomma e aria-acqua. Lo sviluppo del porto di Santa Giusta e la conversione della parte nord a funzione turistica, consentirà l'attracco di barche private da turismo, che non intralceranno le attività del porto, ne quelle del porto di Torregrande, consentendo a pescatori ed a navi merci di svolgere le proprie

attività. Sarà consentito l'attracco di grandi navi da crociera e i passeggeri troveranno una banchina attrezzata con navette a frequenza continua in direzione Oristano città ed aeroporto, nonché alberghi e servizi in loco. Dovrà essere attentamente sviluppata la relazione porto-aeroporto, sia per fruizione turistica, sia commerciale: le connessioni tra porto e aeroporto sono fondamentali per consentire la nascita di un'attività di volo turistica.”

Questi elementi di sviluppo, porterebbero ad una richiesta di insediamento stabile di circa **3435 ab.**

### 8.2.1.5 CONCLUSIONI

La stima del numero totale di abitanti insediabili per i prossimi dieci anni può essere valutata, per quanto detto fino ad ora, in circa **10071 ab.**

### 8.2.2 IL PROGETTO DI TERRITORIO

Per quanto detto fino ad ora, appare evidente la necessità di non vincolare il Piano Urbanistico ad una semplice analisi statistica di proiezione demografica. Visto lo stato di salute in cui versa il territorio, vi è la necessità di proporre azioni forti, coraggiose e condivise di sviluppo edilizio, sociale, economico, e produttivo, nel rispetto dei piani sovra-ordinati e della capacità d'uso del territorio. Si considera, perciò, un orizzonte temporale di dieci anni per una popolazione insediabile stimata di circa **10071 ab.**

Questo è stato realizzato partendo dall'osservazione del territorio, nelle sue problematiche, nell'ascoltare la volontà e le aspettative della comunità locale che vive il territorio, nel suo paesaggio, nelle sue potenzialità e criticità.

La teoria e la pratica urbanistica, hanno dimostrato che il territorio è una realtà così complessa, da richiedere strumenti di gestione e governo flessibili e adattabili alla realtà stessa, per soddisfare le varie esigenze locali e d'area vasta. Il territorio di Oristano è un territorio complesso. Complesso per la sua conformazione, per il suo sviluppo negli anni e per tutta una serie di problematiche di cui si è parlato nei paragrafi precedenti. È stata più volte ribadita la necessità di attuare azioni forti di intervento sul territorio.

Il progetto di territorio, in termini di destinazioni d'uso e di sviluppo edilizio, può essere di seguito sintetizzato e verrà esplicitato nel capitolo dedicato allo zoning:

Individuazione lungo gli assi di sviluppo del territorio, delle aree adibite ad uno sviluppo edilizio, sia all'interno dell'abitato che ai margini dell'abitato, conformi qualitativamente e

quantitativamente agli obiettivi di piano espressi nei paragrafi da 8.1.1 a 8.1.3 e alle esigenze della comunità espresse nel par.8.1.4. Per quanto riguarda le zone B\* rappresentano aree che per decine d'anni sono state individuate con altra destinazione, vincolate ad una futura espropriazione che non è mai avvenuta e che necessitano di essere utilizzate e svincolate. Tutte le zone (tab.25), come si vedrà nei paragrafi successivi, sono state individuate tenendo conto primariamente della "domanda di residenza" relativa alle fasce di reddito sia forti che deboli, e di una "offerta di residenza" diversificata nella sua polifunzionalità e destinazione, nonché sociale nella distribuzione delle opportunità imprenditoriali.

Definizione degli standard urbanistici e degli standard dei servizi (zona S) finalizzata a soddisfare le esigenze di miglioramento della qualità della vita nel centro urbano, nelle aree di frangia e nelle frazioni, sia nelle aree di completamento e riqualificazione che nelle nuove espansioni.

Riorganizzazione dei servizi che caratterizzano il comune di Oristano come capoluogo di provincia e centro di attrazione polifunzionale (zone G), e dalla progettazione delle aree destinate alle attività produttive artigianali, commerciali e industriali (zona D), produttive agricole (zona E) e turistiche (zona F).

Rispetto e tutela delle aree pregiate e sensibili (Zona H) dal punto di vista culturale, archeologico e architettonico, ambientale e paesaggistico, che in questo piano andranno a far parte del sistema di sviluppo del territorio.

Di seguito una tabella riassuntiva degli aspetti elencati nel primo punto.

<b>ZONE</b>	<b>(ab)</b>
<b>B*, B*.f (ab)</b>	1112
<b>B*erp (ab)</b>	487
<b>C2c (ab)</b>	1098
<b>C2ru, C2ru.f (ab)</b>	2972
<b>C3, C3.f (ab)</b>	3426
<b>C3g (ab)</b>	528
<b>C3pdz (ab)</b>	446
<b>NUOVI INSEDIABILI (ab)</b>	<b>10070</b>

**Tabella 25**

In riferimento a questa tabella, vanno chiariti alcuni aspetti importanti:

L'individuazione delle varie zone e la relativa quantificazione degli abitanti insediabili nelle singole zone è conforme alla previsione degli abitanti nell'orizzonte temporale di dieci anni.

Le zone B\*, B\*.f e B\*erp non costituiscono delle vere e proprie espansioni, bensì hanno funzione di completamento residenziale, in quanto sono delle aree vincolate per quarant'anni e mai espropriate e per le quali, l'Ufficio di Piano, in accordo con l'Amministrazione

Comunale, ne ripropone un utilizzo volto al completamento dei lotti urbani B con una quota parte da realizzare a parcheggi pubblici.

Le zone C1 non costituiscono delle vere e proprie espansioni, in quanto rappresentano una quantificazione approssimativa (236 ab) di stralci di piani di lottizzazione approvati in coerenza con le precedenti norme urbanistiche e attualmente in fase di saturazione.

Le zone C2c, C2ru, C2ru.f non costituiscono delle vere e proprie espansioni, in quanto, pur quantificando un'importante porzione di abitanti insediabili (4070 ab), rappresentano delle zone di risistemazione urbana di aree compromesse dal punto di vista naturalistico e agricolo. In tali aree, l'urbanizzazione è sorta in modo spontaneo o comunque senza una pianificazione attuativa. Questo ha portato alla nascita di aree piuttosto estese e diffuse di sprawl urbano prive di servizi. L'obiettivo è di equilibrare il rapporto tra residenze e servizi in quelle aree che costituiscono un'eredità pesante per lo sviluppo del territorio.

Le zone C3, C3.f, C3g, C3pdz costituiscono le uniche vere e nuove espansioni del progetto di sviluppo del territorio. Tali aree (4400 ab) sono localizzate lungo l'asse Oristano-Fenosu, nelle aree limitrofe al centro urbano e nelle frazioni, per ridisegnare la forma urbana e per garantire una diversificazione strategica funzionale e sociale dell'abitare.

Elemento importante da sottolineare è che su circa 10070 ab nuovi insediabili, solo 4400 ab sono localizzati in aree di nuova espansione e quindi un nuovo consumo di territorio.

### 8.2.3 STANDARD URBANISTICI

In seguito allo studio (fig.38) effettuato nel 2002 inerente le analisi valutative del Puc adottato dall'Amministrazione Comunale nel 2006 è stato possibile ricostruire la tabella (tab.26) degli standard urbanistici (mc/ab). L'area di studio è quella che attualmente è rappresentata dalla zona A e dalla zona B del centro urbano di Oristano. La zona A viene esclusa dalle seguenti considerazioni in quanto soggetta a Piano Particolareggiato vigente. Tale studio ha messo in evidenza una variazione di standard (dai bacini più chiari a quelli più scuri) che va da uno standard minimo di **113 mc/ab** ad uno standard massimo di **373 mc/ab** e uno standard medio di **206 mc/ab**. Sempre dalla figura si può notare che il tessuto urbano compatto si mantiene sostanzialmente su valori compresi tra il minimo e il medio degli standard. Ragion per cui, con l'obiettivo di migliorare la qualità della vita dei cittadini, senza stravolgere il tessuto urbano, gli standard presi in considerazione saranno quelli compresi tra **100÷200 mc/ab**. Dal centro urbano alle frazioni, in relazione al tessuto urbano, lo standard raggiunge i massimi valori di 200mc/ab. Nelle zone F della borgata di Torregrande lo standard urbanistico considerato è uguale ai minimi stabiliti dal D.A. 2266/U del 1983, ovvero **60 mc/ab**. Non è stato possibile eseguire un confronto diretto tra la popolazione residente nelle sezioni censuarie (aggiornamento anno 2001) fornite dal Comune e la volumetria esistente

della restituzione cartografica fornita dalla società Compucart (aggiornamento anno 2009) in quanto il gap tra gli anni di realizzazione è troppo elevato per avere dei risultati affidabili. I valori individuati non solo permetterebbero di limitare il consumo del suolo, ma contribuiscono a definire la morfologia urbana di Oristano quale città capoluogo.

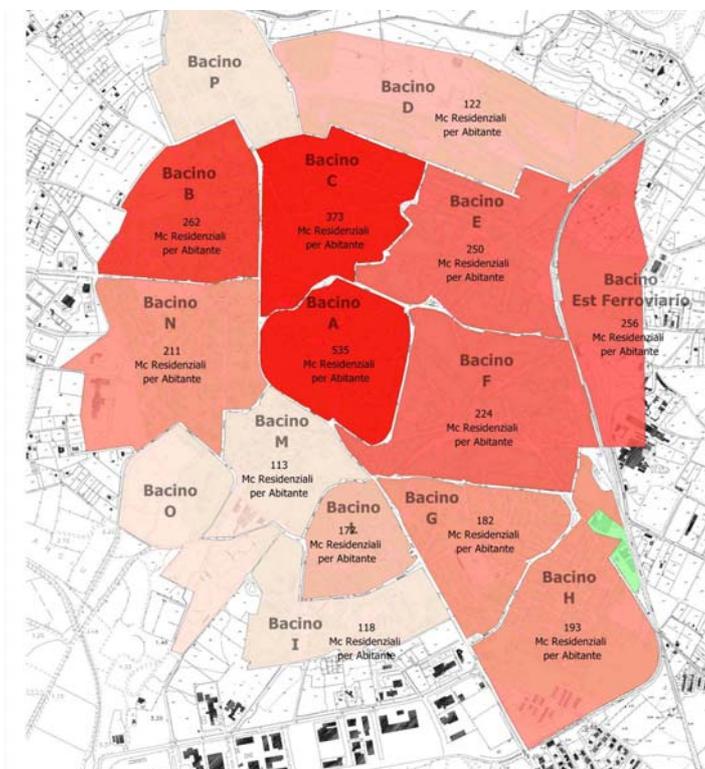


Figura 38

Considerando che gli standard minimi sono stabiliti dal D.A. 2266/U del 1983, con la finalità di migliorare la qualità di vita nel territorio, di seguito viene proposta la seguente tabella riassuntiva degli standard urbanistici per le zone B e C:

Standard mc/ab	Zona di riferimento
<b>200</b>	Zone C delle frazioni
<b>150</b>	Zone C del centro urbano
<b>140</b>	Zone B* all'interno delle Espansioni Recenti del centro urbano
<b>120</b>	Zone B* all'interno delle Espansioni fino agli anni 50 del centro urbano
<b>100</b>	Zone C Piani Edilizia Economica Popolare del centro urbano
<b>60</b>	Zone F della borgata di Torregrande

Tabella 26

## 8.3 ZONING

Di seguito viene descritto lo zoning, che concretizza alla scala locale le destinazioni d'uso del territorio, la cui individuazione e attuazione porterebbe alla realizzazione degli indirizzi strategici di sviluppo economico, sociale, ambientale. Di seguito un elenco della zonizzazione:

A, Centro Storico  
A.f, Elementi di Prima e Antica Formazione (Frazioni)  
B\*, Nuove Aree di Completamento Residenziale  
B\*.f, Nuove Aree di Completamento Residenziale (Frazioni)  
B\*erp, Nuove Aree di Completamento Residenziale – Edilizia residenziale pubblica  
B1, Prima Cintura  
B1.f, Completamento residenziale ambito urbano di antica formazione (Frazioni)  
B2, Vecchia Periferia  
B2.f, Completamento Residenziale (Frazioni)  
B3, Nuova Periferia  
B3.b, Completamento Residenziale (Borgata)  
BC, Borghi identitari limitrofi il Centro Storico  
BI, Integrazione Residenziale  
BR, Borghi di antica formazione  
BV, Aree di pregio ambientale e/o naturalistico  
C1, Espansioni Pianificate  
C2c, Completamento Residenziale di Aree Prive di Pianificazione Attuativa  
C2ru, Riqualficazione Urbanistica di Aree Prive di Pianificazione Attuativa  
C2ru.f, Riqualficazione Urbanistica di Aree Prive di Pianificazione Attuativa (Frazioni)  
C3, Nuove Espansioni  
C3.f, Nuove Espansioni (Frazioni)  
C3g, Nuove Espansioni Polifunzionali  
C3pdz, Piani di Zona  
D1, Grandi Aree Industriali  
D1s, Verde Attrezzato dell'Area Industriale  
D2, Insediamenti Produttivi Artigianali, Commerciali, Industriali  
D2\*, Insediamenti Produttivi Artigianali, Commerciali, Industriali soggetti a riqualficazione e riconversione  
D3, Grandi Centri Commerciali  
D5, Aree Estrattive di Seconda Categoria – Cave  
E1, Aree Caratterizzate da una Produzione Tipica e Specializzata  
E2, Aree di Primaria Importanza per la funzione Agricolo-Produttiva  
E3, Aree Caratterizzate da un Elevato Frazionamento Fondiario  
E4, Aree Caratterizzate dalla Presenza di Preesistenze Insediate  
E5, Aree Marginali per l'Attività Agricola  
F1, Insediamento Turistico Pianificato  
F3, Campeggi  
F4, Nuove Aree Turistiche  
G1\_1, Attrezzature di Servizio  
G1\_2, Cimiteri  
G1\_3, Servizi Generali e Centro Direzionale  
G2, Parchi, Strutture per lo Sport e il Tempo Libero  
G3, Aree Militari  
G4\_1, Infrastrutture dei Trasporti  
G4\_2, Porto Turistico  
G4\_3, Infrastrutture e Impianti Tecnologici  
H1, Zona Archeologica  
H2, Zona di Pregio Paesaggistico  
H3, Zona Salvaguardia Ambientale, PAI  
H3/G2, Zona Salvaguardia Ambientale (PAI) - Parco Urbano Del Tirso  
S1, Aree per l'Istruzione  
S2, Aree per Attrezzature di Interesse Comune  
S3, Aree per Spazi Pubblici Attrezzati a Parco e per il Gioco e lo Sport  
S4, Aree per Parcheggi Pubblici

### 8.3.1 ZONA A: CENTRO STORICO/ARTISTICO O DI PARTICOLARE PREGIO AMBIENTALE

#### **Rapporto con il PPR:**

Il PPR individua, in ambito urbano, i centri di antica e prima formazione che costituiscono i primi nuclei degli insediamenti. In sede di redazione del PUC, il Comune in fase di copianificazione con l'Ufficio del Piano regionale verifica la perimetrazione del centro di antica e prima formazione del PPR secondo le modalità già descritte nel manuale di adeguamento dei PUC al PPR relativo all'assetto storico culturale

Attualmente nel centro di antica e prima formazione possono ricadere zone A e B. Le zone B se pur riscontrabili nel catastrale storico, spesso sono aree che hanno perso in parte o in toto i caratteri tipologici sia degli abitati sia della matrice viaria e pertanto sono soggette a riqualificazione urbanistica secondo i dettati del comma 5 dell'art. 52 mirata a ricercare i tessuti modificati. In fase di zonizzazione si potranno pertanto riconoscere alcuni tipi di sottozone quali:

A1 tessuti urbani con rilevanti tracce dell'originario impianto storico urbanistico e architettonico – nuclei edificati monumentali di elevato valore storico–artistico. Gli interventi sono orientati prevalentemente alla conservazione. Eventuali edifici in contrasto con il contesto ove possibile sono oggetto di prescrizioni per la riqualificazione.

A2 tessuti alterati e/o non riconoscibili a livello edilizio e/o infrastrutturale riconducibili ai dettati del comma 5 dell'art. 52. La regolamentazione urbanistica tende a recuperare i caratteri tipici del centro storico attraverso una serie di regole insediative, tipologiche e costruttive, espresse preferibilmente attraverso abachi, che limitano fortemente la discrezionalità dei singoli interventi (art. 52, c. 5–7)

#### **Individuazione nel PUC:**

Sono gli ambiti urbani interessati da complessi urbanistico-edilizi che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale, oppure da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante di detti complessi.

Viene definita zona A, l'insieme di isolati che sono stati perimetrati come "Centri di Prima e Antica Formazione nel PPR" e costituiscono il Centro Storico di Oristano. Tali zone sono soggette ad uno specifico Piano Particolareggiato.

Con "f" si indica che la zona in questione è riferita alle frazioni, laddove è specificato, nel caso vi sia la necessità di diversificare le norme di attuazione.

Viene definita zona A.f, l'insieme di Elementi di Prima e Antica Formazione localizzati nella frazione di Donigala.

### 8.3.1.1 INDIRIZZO STRATEGICO

Attualmente è vigente il Piano Particolareggiato del Centro Storico, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n°44 del 22/03/1999 e ss.mm. Attualmente la tipologia di Piano Particolareggiato rappresenta una forma piuttosto rigida di pianificazione dei centri storici che è nata in un momento storico in cui vi era l'esigenza di tutelare i centri storici stessi. Si suggerisce per il futuro, l'utilizzo di Piani di Riqualificazione e Piani di Recupero, di iniziativa pubblica e/o privata, applicate a zone del centro storico, che promuovano azioni di utilizzo e tutela ben mirate, integrazione con il resto del territorio, reinsediamento residenziale e cuore amministrativo, culturale e sociale della città.

### 8.3.2 ZONA B: COMPLETAMENTO RESIDENZIALE

#### **Rapporto con il PPR:**

Le zone B vanno in parte a coincidere con le espansioni fino agli anni '50 identificate nel PPR, solitamente interposte tra i centri di antica e prima formazione e le espansioni recenti. Peraltro il tematismo del PPR non deve essere assunto come perimetro definitivo di tali zone avendo un carattere indicativo sulla lettura dell'evoluzione storica della città. In sede di redazione del PUC, il Comune identifica come zona B la città compatta che, pur non avendo le caratteristiche del nucleo storico, si presenta con un tessuto definito, dotato di infrastrutture primarie e in gran parte edificato. Le zone B possono comprendere parti del centro matrice i cui caratteri siano stati profondamente alterati.

In fase di zonizzazione si potranno pertanto riconoscere alcuni tipi di sottozone quali:

**B1 espansione compiute sino agli anni cinquanta.** Gli interventi dovranno essere orientati in prevalenza al consolidamento dell'impianto urbanistico, al mantenimento e al miglioramento dei caratteri architettonici degli edifici e alla riqualificazione degli spazi di fruizione collettiva. In questi ambiti è necessario recuperare un'elevata qualità urbana attraverso interventi inseriti all'interno di pianificazione di dettaglio (piano particolareggiato degli spazi pubblici, dei servizi, del verde e del decoro urbano). Particolare attenzione dovrà essere posta nel recupero architettonico degli edifici contigui al nucleo antico (zona A): per tali edifici gli interventi consentiti dovranno essere tali da rendere armonioso il passaggio dall'edificato compatto al centro storico (art. 69). Gli interventi edilizi sono normalmente limitati alla manutenzione e ristrutturazione degli edifici esistenti. Nel caso di interventi su aree libere (lotti interclusi) essi possono essere eseguiti senza piano particolareggiato utilizzando gli indici di zona. In tal caso il PUC deve individuare queste aree e definire i parametri edilizi di intervento prevedendo specifiche prescrizioni. Tali atti regolamentari dovranno contenere indicazioni relative al miglioramento qualitativo del manufatto, alle tecniche e ai materiali da impiegare (art. 68).

**B2 espansioni da completare e/o riqualificare.** Nelle aree caratterizzate da edificazione discontinua e da struttura viaria incompleta o insufficiente il PUC può consentire interventi di completamento dell'edificato e di riqualificazione delle infrastrutture viarie. Gli interventi sono realizzati nel rispetto di indici di fabbricabilità (non superiori mediamente a 3,0 mc/mq) e di altezze limitate (normalmente 2-3 piani fuori terra). Tali indici potranno essere incrementati con la predisposizione di apposito piano particolareggiato che dovrà disciplinare anche il sistema degli spazi pubblici, dei servizi, del verde e del decoro urbano in connessione con le altre zone omogenee. I nuovi interventi devono rispettare l'edificazione tipica delle zone di completamento, che normalmente si presenta con facciate allineate sulla strada. In relazione alla peculiarità dell'edificato potranno prevedersi regolamentazioni più o meno rigide sulle

tipologie, i materiali, gli elementi architettonici e decorativi da impiegare, finalizzate alla valorizzazione dell'impianto urbanistico–edilizio connotante il luogo (art. 68–69–71–72). Gli interventi attuabili per concessione diretta devono essere disciplinati da una normativa dettagliata, comportante specifiche prescrizioni. Tali atti regolamentari dovranno contenere indicazioni relative al miglioramento qualitativo del manufatto, alle tecniche e ai materiali da impiegare (art. 68). I vuoti urbani determinati da spostamento di funzioni o da altri fattori rappresentano l'occasione per attuare importanti interventi di riqualificazione urbana volti alla localizzazione di servizi e alla creazione di spazi pubblici e di fruizione collettiva. Gli interventi edilizi all'interno di tali aree sono disciplinati da appositi programmi di dettaglio che comprendono il progetto preliminare degli edifici e degli spazi urbani e che possono esplicitarsi in piani particolareggiati di dettaglio o in interventi di pianificazione negoziata.

### **Individuazione nel PUC:**

Viene definito come Zona B quell'insieme di isolati che sono stati classificati come B nel PUC adottato nel 2006. Tutte le zone B, essendo collocate all'interno delle "Espansioni Fino Anni '50" ed "Espansioni Recenti", per la realizzazione delle opere, oltre al rispetto dei parametri edilizi stabiliti dalle seguenti norme dovranno essere coerenti con gli Indirizzi e le Prescrizioni delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Paesaggistico Regionale.

Prendendo atto della classificazione consigliata nelle linee guida di adeguamento degli strumenti urbanistici al PPR, si ritiene utile per una veloce e facile individuazione e comprensione da parte della comunità, di mantenere la stessa classificazione proposta nel PUC adottato nel 2006 e tale la si troverà nelle Norme Tecniche di Attuazione: B1, B1.f, B2, B2.f, B3, B3.b, BC, BI, BR, BV.

B1: Prima Cintura dell'ambito urbano di Oristano,

B1.f: Completamento Residenziale dell'Ambito Urbano di Antica Formazione delle Frazioni,

B2: Vecchia periferia dell'ambito urbano di Oristano,

B2.f: Completamento Residenziale delle Frazioni,

B3: Nuova Periferia dell'ambito urbano di Oristano,

B3.b: Completamento Residenziale della Borgata Marina,

BC: Borghi Identitari Limitrofi il Centro Storico di Oristano,

BI: Integrazione Residenziale,

BR: Borghi di Antica Formazione di Oristano,

BV: Aree di Pregio Ambientale e/o Naturalistico di Oristano.

A queste vanno aggiunte:

B\*, B\*.f: Nuove Aree di Completamento Residenziale,

B\*erp: Nuove Aree di Completamento Residenziale – Edilizia residenziale pubblica

Con "f" si indica che la zona in questione è riferita alle frazioni, laddove è specificato, nel caso vi sia la necessità di diversificare le norme di attuazione.

Con "b" si indica che la zona in questione è riferita alla borgata di Torregrande, laddove è specificato, nel caso vi sia la necessità di diversificare le norme di attuazione.

#### 8.3.2.1 B1 – PRIMA CINTURA

Tale sottozona comprende ambiti della "prima cintura" al contorno del centro urbano di più antica formazione e comprende la parte dell'aggregato urbano a particolare vocazione commerciale, nella quale sono comunque presenti numerose abitazioni, uffici e laboratori e ad essa pertanto si conserva il carattere di zona mista, con esclusione di laboratori nocivi o molesti da ubicare nella zona D. Ogni intervento di ristrutturazione edilizia o di nuova costruzione, sia pubblico che privato, anche se interessante un solo lotto deve essere richiesta una precisa documentazione (grafica, fotografica e storica) del contesto in cui è inserito esteso all'unità urbanistica (isolato) atta ad evidenziare lo stato attuale e le trasformazioni indotte.

#### 8.3.2.2 B1.f – COMPLETAMENTO RESIDENZIALE DELL'AMBITO URBANO DI ANTICA FORMAZIONE

E' costituita dall'ambito urbano di originaria e più antica formazione e costituzione, edificata con continuità. Gli interventi consentiti dovranno essere orientati al recupero ed alla valorizzazione degli aspetti architettonici tradizionali, anche per le nuove costruzioni. Particolare cura dovrà osservarsi nel prevedere i materiali da costruzione tipici dell'architettura tradizionale, gli schemi compositivi e la cura dei fronti al fine di armonizzare in un quadro di coerenza formale i prospetti dei fabbricati, i materiali di finitura e la gamma di colori da utilizzarsi.

#### 8.3.2.3 B2 – VECCHIA PERIFERIA

Tale sottozona comprende ambiti della "vecchia periferia" dell'aggregato urbano ed è costituita da aree caratterizzate da una uniforme edificazione perimetrale agli isolati d'appartenenza a prevalente destinazione residenziale, commerciale e dalla presenza di ampie aree interne agli isolati stessi destinate a giardini privati. Gli interventi devono essere

orientati alla ricomposizione spaziale e figurativa dell'insediamento urbano a partire dalle matrici ambientali e storiche per una corretta definizione paesaggistico-ambientale dell'insieme. Gli interventi di urbanizzazione nonché di integrazione ed eventuale sostituzione delle preesistenze devono essere orientati a completare l'impianto urbano e ad omogeneizzare il tessuto edilizio in forme e modi coerenti con i caratteri del contesto.

#### 8.3.2.4 B2.f – COMPLETAMENTO RESIDENZIALE

E' costituita da ambiti urbani consolidati caratterizzati da significativi episodi di edificazione. Gli interventi consentiti dovranno essere orientati alla complessiva riorganizzazione urbanistica dei comparti e degli isolati nel rispetto dei caratteri tradizionali dell'insediamento urbano. Particolare cura dovrà osservarsi nel prevedere i materiali da costruzione tipici dell'architettura tradizionale, gli schemi compositivi, la cura dei fronti al fine di armonizzare in un quadro di coerenza formale i prospetti dei fabbricati, i materiali di finitura e la gamma di colori da utilizzarsi.

#### 8.3.2.5 B3 – NUOVA PERIFERIA

Tale sottozona comprende ambiti della "nuova periferia" dell'aggregato urbano ed è composta da isolati caratterizzati da un tessuto edilizio di tipo estensivo a prevalente destinazione residenziale.

#### 8.3.2.6 B3.b – COMPLETAMENTO RESIDENZIALE

E' costituita da ambiti urbani consolidati caratterizzati da significativi episodi di edificazione. Gli interventi consentiti dovranno essere orientati alla complessiva riorganizzazione urbanistica dei comparti e degli isolati nel rispetto dei caratteri tradizionali dell'insediamento urbano. Particolare cura dovrà osservarsi nel prevedere i materiali da costruzione tipici dell'architettura tradizionale, gli schemi compositivi, la cura dei fronti al fine di armonizzare in un quadro di coerenza formale i prospetti dei fabbricati, i materiali di finitura e la gamma di colori da utilizzarsi

### 8.3.2.7 BC – BORGHI IDENTITARI LIMITROFI IL CENTRO STORICO

Tale sottozona comprende edifici di forte rilevanza per la conservazione dell'identità dell'insediamento storico limitrofo e per i quali si rendono necessarie misure conservative rivolte alla salvaguardia delle caratteristiche architettoniche del costruito e dell'impianto urbano. Sugli immobili esistenti sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo. Gli interventi di ristrutturazione, compresi quelli di demolizione e fedele ricostruzione, dovranno far riferimento al rilievo dello stato di fatto localmente riscontrabile e/o da documentazioni storiche d'archivio al fine di assoggettare gli interventi stessi a vincoli morfologici relativi alle altezze, agli allineamenti, alla riproposizione tipologica, alla conservazione e ripristino degli elementi formali, all'uso dei materiali, alle masse volumetriche preesistenti. Nell'intervento deve essere privilegiato il ripristino delle architetture originarie con particolare attenzione rivolta alle cromature da adottarsi ed ai materiali di impiego.

### 8.3.2.8 BI – INTEGRAZIONE RESIDENZIALE

Tale sottozona comprende aree d'integrazione residenziale, a bassa densità edilizia, edificate in zona agricola secondo la normativa dettata dalla precedente disciplina urbanistica del Piano Regolatore Generale.

### 8.3.2.9 BR – BORGHI DI ANTICA FORMAZIONE

Tale sottozona comprende ambiti di antica formazione (Su Brugu), così come venutisi a creare nel tempo all'intorno della chiesa Sant'Eufisio, e compresi tra le vie Palmas, Aristana, Arborea e Vittorio Veneto. In queste zone sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica, nuova costruzione, ampliamento, demolizione, così come definiti nel Regolamento Edilizio.

### 8.3.2.10 BV – AREE DI PREGIO AMBIENTALE E/O NATURALISTICO

Ricadono in questa sottozona le parti di territorio non classificabili secondo i criteri generali in precedenza definiti e che rivestono per il contesto urbano un particolare pregio ambientale e/o naturalistico di notevole interesse.

### 8.3.2.11 B\* E B\*.f – NUOVE AREE DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE

Fanno parte delle zone B quelle zone che nel PUC vengono proposte come B\*, che rappresentano nuove aree di completamento urbano nelle quali tutta la superficie ha un indice fondiario  $I_f=5$  mc/mq e se realizzate dovranno cedere il 40% della superficie totale di parcheggi realizzati (S4).

Le zone B\* sono le zone di completamento residenziale comprese nelle “Espansioni fino anni '50” e le zone di completamento residenziale comprese nelle “Espansioni Recenti” del PPR e verranno normate come B\* di completamento con cessione pubblica S4=40% della superficie del lotto concordato con la Pubblica Amministrazione. Molte di queste zone, nel Puc adottato nel 2006 erano individuate come BS. Le B\* localizzate nelle “Espansioni fino anni '50” hanno uno standard urbanistico pari a 120 mc/ab. Le B\* localizzate nelle “Espansioni Recenti” hanno uno standard urbanistico pari a 140 mc/ab. La B\*.f localizzata nella frazione di Sili ha uno standard urbanistico pari a 200 mc/ab.

La somma di tutte le zone B\* apporterebbe un incremento volumetrico pari a **152766,49 mc** con una insediabilità di circa **1112 abitanti** e una cessione di zone S4 alla Pubblica Amministrazione di circa **12770,57 mq**.

### 8.3.2.12 B\*erp – NUOVE AREE DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE ED EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

Esistono due aree individuate in ambito urbano: la prima è da destinarsi per il 60% a “Nuova Area di Completamento Residenziale” con uno standard abitativo di 140 mc/ab e per il 40% ad “Edilizia Residenziale Pubblica” con uno standard abitativo di 100 mc/ab. Nella prima partizione si ha un incremento volumetrico di **32425,8 mc** con una insediabilità di **231 abitanti**, nella seconda partizione si ha un incremento volumetrico di **21617,7 mc** con una insediabilità di **216 abitanti**, per un totale di **447 abitanti** insediabili e una volumetria di **54043,54 mc**. Nella seconda area vengono riconvertiti tutti i volumi esistenti ad “Edilizia Residenziale Pubblica”, un progetto finanziato che darebbe alloggio ad ulteriori **40 abitanti**.

### 8.3.2.13 INDIRIZZO STRATEGICO

Data la loro favorevole ubicazione e, vincolate da anni e mai espropriate, sono state rese nuovamente utilizzabili dai singoli proprietari con la realizzazione di abitazioni e la cessione al pubblico utilizzo di una superficie pari al 40% del lotto destinati a parcheggi pubblici S4 realizzati. Tali aree sono localizzate in punti particolarmente strategici per l'ambito urbano e per la realizzazione di parcheggi fruibili dalla comunità.

La quantità di volumi edificabili (B\*) viene calcolata su tutta la superficie e localizzata entro il 60% della superficie totale. Le Norme di Attuazione e il Regolamento Edilizio di tali aree tengono conto della normativa vigente, e degli indirizzi qualitativi delle Norme Tecniche di Attuazione del PPR per quanto riguarda le zone ricadenti nelle "Espansioni fino agli anni '50" ed "Espansioni Recenti".

### 8.3.3 ZONE C: ESPANSIONE RESIDENZIALE

#### **Rapporto con il PPR:**

Le zone C classificano quelle parti degli insediamenti che il PPR identifica come “espansioni recenti” (spesso coincidenti con la “periferia” dell’aggregato urbano) e le espansioni in programma. Come già per le zone B il tematismo del PPR non deve essere assunto come perimetro definitivo delle zone C, avendo un carattere indicativo sulla lettura dell’evoluzione storica della città. In sede di redazione del PUC, il Comune identifica perciò come zone C le parti di abitato cresciute in espansione della città compatta e le parti di territorio inedificate nelle quali si prevede di indirizzare lo sviluppo futuro rispondendo ad esigenze insediative di tipo prevalentemente residenziale non soddisfatte all’interno della città esistente. Potrà essere associato alle categorie delle zone C, in taluni casi legati ad eventuali fabbisogni abitativi da soddisfare, anche l’edificato urbano diffuso, qualora contiguo al tessuto urbano consolidato. La disciplina connessa dovrà tener conto delle origini spesso abusive dell’edificato sparso, che necessita di piani attuativi di riqualificazione.

In fase di zonizzazione si potranno pertanto riconoscere alcuni tipi di sottozone quali:

#### **C1 espansioni pianificate (piani di lottizzazione attuati o in corso di attuazione).**

Coincidono con i perimetri dei piani di lottizzazione convenzionati o di iniziativa pubblica. Il PUC individua i nuovi tratti di viabilità eventualmente necessari per connettere la viabilità dei singoli comparti a quella urbana e gli spazi pubblici esistenti che necessitano di interventi di riqualificazione. I suddetti interventi vengono studiati in dettaglio in appositi piani particolareggiati che prevedono l’acquisizione delle aree necessarie per il completamento delle infrastrutture e dei servizi (art. 71–72).

**C2 edificato spontaneo (interventi ante “legge ponte” – insediamenti abusivi).** Le aree oggetto di edificazione in assenza di preventiva pianificazione necessitano del completamento delle opere di urbanizzazione. Il PUC individua le direttrici di riferimento per la viabilità, la posizione delle aree da destinare a servizi, il programma degli interventi necessari per la riqualificazione delle aree, i volumi insediabili. Gli interventi vengono previsti in piani particolareggiati che prevedono l’acquisizione delle aree necessarie per il completamento delle infrastrutture e dei servizi (art. 71–72).

**C3 espansioni in programma.** Sono le aree previste dagli strumenti urbanistici e non ancora realizzate. La congruità delle previsioni abitative andrà in ogni caso verificata a seguito di analisi e studi correlati alle prescrizioni ed indirizzi del PPR. Gli interventi si attuano attraverso pianificazione attuativa (piani di lottizzazione convenzionati di iniziativa privata, piani particolareggiati, ecc.) secondo comparti definiti nel PUC (art. 74–75). Al limite delle aree di espansione in programma dovranno essere individuate e normate aree verdi a

ridotta edificazione nelle quali è fatto divieto di realizzare qualsiasi forma di residenza e di attrezzature non programmate dalla pianificazione comunale dei servizi (art. 74).

#### **Individuazione nel PUC:**

La zona C è quella che individua l'insieme delle espansioni pianificate, residenziali, polifunzionali, di completamento, di riqualificazione urbanistica e piani di zona:

C1: Espansioni Pianificate

C2c, C2c.f: Completamento Residenziale di Aree Prive di Pianificazione Attuativa

C2ru, C2ru.f: Riqualificazione Urbanistica di Aree Prive di Pianificazione Attuativa

C3, C3.f: Nuove Espansioni

C3g: Nuove Espansioni Polifunzionali

C3pdz: Piani di Zona

Con "f" si indica che la zona in questione è riferita alle frazioni, laddove è specificato, nel caso vi sia la necessità di diversificare le norme di attuazione.

#### **8.3.3.1 C1 – ESPANSIONE PIANIFICATA**

Vengono definite C1 quelle zone perimetrare come "Espansioni Recenti" nel PPR e che attualmente sono interessate da espansione pianificata (Piani Attuativi privati o Piani di Zona) attuata o in fase di completamento. Da una ricognizione effettuata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Oristano risulta che attualmente sono 13 le zone interessate, di cui:

4 sono lottizzazioni private e risultano convenzionate e in fase di saturazione,

9 sono Piani di Zona e risultano convenzionate e realizzate.

Tali zone vengono classificate C1 dal PUC. La somma di tutti i volumi residui, **ormai in fase di realizzazione**, calcolati strumentalmente è pari a **23643 mc** con una insediabilità equivalente di circa **236 abitanti**. Tale insediabilità è stata calcolata prendendo in considerazione lo standard urbanistico di 100 mc/ab come da D.A. 2266/U del 1983, non essendo specificato diversamente nella documentazione ricevuta dall'Ufficio Tecnico.

#### **8.3.3.2 C2c E C2c.f – COMPLETAMENTO RESIDENZIALE IN AREE PRIVE DI PIANIFICAZIONE ATTUATIVA**

Queste zone sono state localizzate ad Oristano e nella frazione di Sili e sono caratterizzate da una morfologia prossima ad una espansione recente, essendo sorte in assenza di

pianificazione attuativa ed ha come ulteriore caratteristica o la perdita del carattere agricolo o presenza di frazionamento o la presenza dell'infrastrutturazione urbana primaria. Per tale motivo necessita di un completamento residenziale, caratterizzato dalla realizzazione dei servizi primari e la permuta monetaria dei servizi secondari laddove non fosse materialmente possibile cedere degli spazi, con standard urbanistici pari a 150 mc/ab nel centro urbano e 200 mc/ab nelle frazioni e un indice territoriale che varia da 0,5 mc/mq a 1 mc/mq, ovvero:

C2c.f\_1 se hanno  $I_t=0,5$  mc/mq nella Frazione

C2c\_1 se hanno  $I_t=0,5$  mc/mq

C2c\_2 se hanno  $I_t=0,8$  mc/mq

C2c\_3 se hanno  $I_t=1$  mc/mq

La somma di tutte le zone C2c apporterebbe un incremento volumetrico pari a **172145,4 mc** con una insediabilità di circa **1098 abitanti**.

#### 8.3.3.3 C2ru E C2ru.f – RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA IN AREE PRIVE DI PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

C2ru sono le zone destinate ai Piani di Riqualificazione Urbanistica localizzati laddove il PPR ha individuato un insediamento di tipo diffuso o sparso, ovvero le zone più "sfrangiate". Hanno uno standard urbanistico pari a 150 mc/ab e un  $I_t=0.50$  mc/mq.

C2ru.f sono le zone destinate ai Piani di Riqualificazione Urbanistica localizzati nelle frazioni Hanno uno standard urbanistico pari a 200 mc/ab e un  $I_t=0.50$  mc/mq

Per queste zone, durante la fase di analisi, è stato analizzato l'**indice territoriale calcolato** strumentalmente, prendendo in considerazione la volumetria esistente nelle zone, attraverso la restituzione fornita dal Comune e realizzata dalla società Compucart. La somma di tutte le zone C2ru e C2ru.f interessate ricoprono una superficie di 1225173,61 mq, e se realizzate apporterebbero un incremento volumetrico pari a **461048,7 mc** con una insediabilità di circa **2972 abitanti**. Appare evidente quanto il problema dell'edificato sparso e diffuso necessiti di soluzioni che possano garantire una qualità urbana e una dotazione di servizi attualmente inesistente.

#### 8.3.3.4 C3 E C3.f – NUOVA ESPANSIONE

Vengono definite C3 quelle zone di nuova espansione residenziale.

Queste zone sono destinate a nuova edificazione e sono localizzate ad Oristano e nelle frazioni di Sili, Massama, Noraxinieddu e Donigala. Hanno degli standard urbanistici pari a

150 mc/ab ad Oristano e 200 mc/ab nelle frazioni e tutte vengono realizzate con un indice territoriale  $it=1mc/mq$ .

La somma di tutte le zone C3 apporterebbe un incremento volumetrico pari a **585061,82 mc** con una insediabilità di circa **3426 abitanti**.

#### 8.3.3.5 C3g – ESPANSIONE MISTA POLIFUNZIONALE C/G

Sono le zone destinate ad una espansione di tipo misto C (residenziale) e G (Servizi Generali). I parametri di zona e le percentuali di suddivisione di destinazione d'uso variano in relazione alla localizzazione, con  $It$  variabile da  $1\div 1,25 mc/mq$ , ovvero:

C3g\_1 se hanno  $It=1 mc/mq$  (C=60% G=40%)

C3g\_2 se hanno  $It=1 mc/mq$  (C=70% G=30%)

C3g\_3 se hanno  $It=1,25 mc/mq$  (C=60% G=40%)

Occupano una superficie di circa 125443,75 mq di cui 77931,53 mq destinati alle zone C

La somma di tutte le zone C3g apporterebbe un incremento volumetrico per le residenze pari a **79137,98 mc** con una insediabilità di circa **528 abitanti**. Si mette anche in evidenza la presenza di **13590,79 mc** a destinazione industriale.

#### 8.3.3.6 C3PdZ – PIANI DI ZONA

Sono le zone destinate ad attivare strumenti di programmazione delle politiche sociali del territorio (oltre alle B\*erp). Contribuisce al benessere delle persone e a migliorare la qualità della vita individuale e comunitaria. Rappresenta lo strumento di integrazione sociale e sanitaria coordinando gli aspetti ambientali delle istituzioni, del tempo libero, dei trasporti, delle comunicazioni, della formazione, del lavoro, della casa, dei servizi. Sono definite con uno standard di 100 mc/ab e un indice territoriale  $it=1 mc/mq$  e sono localizzate ad Oristano. La somma di tutte le zone C3PdZ apporterebbe un incremento volumetrico pari a **44614,36 mc** con una insediabilità di circa **446 abitanti**. Si mette anche in evidenza la presenza di **27369,91 mc** a destinazione industriale.

#### 8.3.3.7 INDIRIZZO STRATEGICO

Un asse principale di nuove espansioni ad est lungo l'asse Oristano-Fenosu, due assi di riqualificazione urbanistica ad ovest lungo l'asse Oristano-Torregrande e a nord-est lungo

l'asse Oristano-Sili. A queste si aggiungono ulteriori espansioni e completamenti localizzati nel Centro Urbano e nelle Frazioni. Si soddisfano in questo modo differenti visioni:

- Zone C come strumenti di riqualificazione, localizzate nel centro urbano e con l'attuazione di strategie di integrazione e riconversione (vedere Norme Tecniche di Attuazione del PUC).
- Zone C come strumenti di destinazione per gli equilibri sociali dell'abitare, offrendo una varietà di scelte a supporto delle differenti classi sociali.
- Zone C come strumento di supporto alle imprese e alle piccole iniziative
- Zone C come risposta alle esigenze economiche, ambientali e sociali del territorio.

Prendendo atto che ogni espansione implica un costo ambientale e un consumo di territorio, si è posto l'obiettivo di diversificare l'offerta insediativa in modo da compensare una perdita ambientale, seppure limitata, con un guadagno economico e sociale. Si propone lo sviluppo di interventi di edilizia economicamente sostenibile e agevolata all'interno delle aree di espansione, in cambio di incrementi volumetrici. La distribuzione delle zone C, tra ambito urbano e frazioni, è funzione della vocazione e della distribuzione delle funzioni negli agglomerati urbani. La diversificazione della localizzazione delle espansioni, non solo permette di rendere i portatori di interessi deboli quali protagonisti del processo di urbanizzazione, ma soddisfa gli obiettivi strategici del piano, quali la riconnessione del centro urbano con le frazioni, ridurre lo sfrangiamento urbano, soddisfare le richieste di abitazioni, realizzare aree di espansione integrate con funzionalità economiche e sociali. Nelle zone C possono essere attuate anche politiche di "housing sociale". Le zone omogenee C individuate dallo strumento urbanistico devono essere convenzionate entro 5 anni dalla data di approvazione definitiva del presente strumento urbanistico. Trascorso tale termine l'Amministrazione Comunale procederà ad una revisione generale dei comparti edificabili, al fine di attuare politiche di perequazione urbanistica. Per ulteriori specifiche si rimanda alle norme Tecniche di Attuazione.

La decisione di utilizzare indici e standard medi deriva dal fatto che Oristano, dal punto di vista della morfologia urbana, deve consolidare quel carattere di città capoluogo. Tale strategia non può realizzarsi separatamente da una riorganizzazione e implementazione delle zone aventi indirizzi produttivi e gestionali, ovvero le zone D, E, F e G. Si propone l'utilizzo di sistemi di risparmio energetico nelle nuove edificazioni e negli incrementi volumetrici.

### 8.3.4 ZONA D: INDUSTRIALI, ARTIGIANALI E COMMERCIALI

#### **Rapporto con il PPR:**

Nelle zone D sono compresi gli insediamenti che il PPR identifica come “insediamenti produttivi a carattere industriale, artigianale e commerciale”, come “grande distribuzione commerciale” e come “aree estrattive”. Non vi è comunque una corrispondenza rigida in quanto la programmazione urbanistica del Comune può in linea astratta prevedere la riconversione di aree industriali interne al tessuto urbano o la delocalizzazione di attività inquinanti e quindi modificare l'attuale destinazione di zona.

In fase di zonizzazione si potranno pertanto riconoscere alcuni tipi di sottozona quali:

**D1 Grandi aree industriali.** Sono identificabili con le aree ASI, NI e ZIR. È prioritaria l'azione di concentrazione di attività produttive nelle aree già esistenti, diminuendo l'impatto ambientale e visuale degli impianti e completando il sistema delle infrastrutture e dei servizi ove necessario (art. 93).

**D2 Insediamenti produttivi commerciali, artigianali, industriali.** Sono tutte le aree di limitata estensione con valenza solitamente limitata al singolo Comune e caratterizzate da attività per lo più artigianali (art. 93). La programmazione comunale prevede la ridefinizione del rapporto con l'ambiente e il territorio circostanti diminuendo l'impatto degli insediamenti.

**D3 Grandi centri commerciali.** Sono i centri commerciali così come identificati dalla normativa regionale in materia di commercio.

**D4 Aree estrattive di prima categoria.** Individuano le aree interessate da attività di coltivazione e lavorazione di minerali di 1° Categoria (miniere) ove è prioritario l'obbligo di mitigare gli impatti durante l'esercizio delle attività e di riqualificare l'ambiente al termine dell'attività di estrazione (art. 97–98).

**D5 Aree estrattive di seconda categoria.** Individuano le aree interessate da attività di coltivazione e lavorazione di minerali di 2° categoria (cave), ove è prioritario l'obbligo di mitigare gli impatti durante l'esercizio delle attività e di riqualificare l'ambiente al termine dell'attività di estrazione (art. 97–98).

#### **Individuazione nel PUC:**

Sono le aree industriali, insediamenti produttivi, centri commerciali e varie attività commerciali, industriali e artigianali. Nel PUC sono stati individuati e verranno distinti nel seguente modo:

D1: Grandi Aree Industriali,

D1s: Verde Attrezzato dell'Area Industriale,

D2: Insediamenti Produttivi Artigianali, Commerciali, Industriali,

D2\*: Insediamenti Produttivi Artigianali, Commerciali, Industriali soggetti a riqualificazione e riconversione,

D3: Grandi Centri Commerciali,

D5: Aree Estrattive di Seconda Categoria – Cave

#### 8.3.4.1 D1 – GRANDI AREE INDUSTRIALI

Rilancio della Zona Industriale D1 a sud dell'abitato, zona San Nicolò, con il Piano del Consorzio Industriale Provinciale Oristanese. Si ricorda inoltre che le zone D1 sono le aree interessate dalla Legge Regionale n.10 del 25 luglio 2008, inerente il "Riordino delle funzioni in materia di aree industriali". Viene introdotta anche la zona D1s che rappresenta una fascia di verde attrezzato predisposto dal Piano del Consorzio Industriale.

#### 8.3.4.2 D2 E D2\* – INSEDIAMENTI PRODUTTIVI COMMERCIALI, ARTIGIANALI, INDUSTRIALI

Vengono individuate due zone D2\*, una lungo l'ingresso nord dell'abitato lungo l'asse di via Cagliari, e l'altra all'ingresso est dell'abitato lungo via Marroccu, destinate ad insediamenti produttivi commerciali, industriali, artigianali e uffici soggetti ad azioni di integrazione, riqualificazione e riconversione. Le zone D2\* si estendono per una superficie di circa **411664,54 mq.**

Viene individuato un nuovo blocco D2 localizzato presso lo svincolo di Oristano-Fenosu, uno spazio strategico per la realizzazione di un'area industriale, lontana dall'agglomerato urbano e adiacente strategicamente all'asse viario primario (SS.131), l'aeroporto di Fenosu e l'asse di collegamento con il Polo Intermodale. Vengono individuati medi agglomerati D2 nelle frazioni per favorire l'insediamento di piccole attività artigianali e/o commerciali tipiche. Le zone D2 si estendono per una superficie di circa **753199,27 mq.**

#### 8.3.4.3 D3 – GRANDI CENTRI COMMERCIALI

Viene riconfermata la zona D3, Centro Commerciale "Porta Nuova", località Pontixeddu, presente all'entrata nord di Oristano, via Cagliari. Non sono in programma ulteriori grandi centri commerciali.

La normativa di riferimento si riferisce al Piano per le Grandi Strutture di Vendita ai sensi Legge Regionale 18 maggio 2006, n. 5, art. 10. I criteri per il rilascio delle autorizzazioni per l'apertura, il trasferimento, la trasformazione e l'ampliamento delle grandi strutture di vendita, sono regolamentate sulla base di quanto previsto della L.R. n. 5 del 25 febbraio 2005. L'insediamento e l'ampliamento di grandi strutture di vendita deve comunque avvenire nel rispetto di quanto previsto dal D.Lgs 31 marzo 1998, n.114 e dal D.P.C.M 6 ottobre 2000. Per quanto non espressamente previsto si fa riferimento alla D.G.R. n.55/108 del 29 dicembre 2000 e successive modifiche.

#### 8.3.4.4 D5 – AREE ESTRATTIVE DI SECONDA CATEGORIA

Sono presenti tre cave ancora attive poste ad est della SS.131 e a nord dell'aeroporto di Fenosu zona Is Truiscus, Tanca Toreri, Pranu'e Cixiri. La pianificazione delle attività estrattive deve essere conforme al Piano Regionale delle Attività Estrattive (PRAE), introdotto dall'art. 6 della L.R. n. 30 del 7 giugno 1989 ess.mm.ii. Si evidenzia che con la Deliberazione n.47/18 del 20 ottobre 2009 che modifica la DGR n.37/14 del 25 settembre 2007 inerente gli "Atti di indirizzo per il settore estrattivo", la Regione si è dotata dello strumento di indirizzo per le attività estrattive. Le cave presenti, dopo la loro dismissione, saranno riqualificate.

#### 8.3.4.5 INDIRIZZO STRATEGICO

Con la realizzazione degli insediamenti produttivi artigianali, commerciali e industriali non solo si vuole **potenziare l'offerta** di aree nuove attrezzate da adibire ad insediamenti produttivi, ma anche creare, attraverso processi di integrazione residenziale, due importanti vetrine poste agli ingressi dell'abitato, a nord verso le frazioni e ad est verso Fenosu. Altro elemento importante è la riorganizzazione del polo D1 a sud dell'agglomerato urbano, gestito dal Piano del Consorzio Industriale Provinciale Oristanese, connesso al centro abitato da una fascia di Servizi Generali, polifunzionali e spazi attrezzati. Il potenziamento dell'offerta, e la riorganizzazione strategica degli insediamenti produttivi, in termini quantitativi, funzionali e infrastrutturali, rappresentano gli elementi di base per incrementare le opportunità commerciali, produttive, artigianali e industriali del territorio. L'offerta di potenzialità e possibilità agli investitori rappresenta il punto cardine per garantire un aumento dei posti di lavoro e quindi favorire l'insediabilità nella città e aumentare la domanda di abitazione.

### 8.3.5 ZONA E: AGRICOLE

#### **Rapporto con il PPR:**

Le zone E sono le parti del territorio comunale destinate prevalentemente ad usi agricoli, ovvero da recuperare a tali attività produttive. In queste zone insiste per lo più un edificato del tipo sparso o annucleato composto da unità abitative unifamiliari collegate o meno alla conduzione del fondo. In queste zone, soprattutto in corrispondenza delle periferie delle città maggiori, si possono presentare fenomeni di diffusione insediativa discontinua, prevalentemente del tipo residenziale monofamiliare; tali fenomeni hanno compromesso, a volte in modo permanente, l'utilizzo agricolo dei suoli, determinando una sorta di scenario ibrido tra città e campagna difficilmente circoscrivibile e affrontabile in modo unitario. Si trovano in zona agricola gli insediamenti specializzati caratterizzati da una varietà di attività produttive specifiche del settore agro – pastorale, o di quello della pesca e connessi alla valorizzazione dei prodotti del fondo. La destinazione agricola del territorio deve essere determinata mediante la valutazione dello stato di fatto, delle componenti ambientali (sistema suolo – forme – vegetazione) e della classificazione attitudinale del suolo, determinate in base alle metodologie descritte nella parte del manuale dell'assetto ambientale dedicate alla classificazione dei suoli e della vegetazione, unitamente ad analisi di carattere fondiario e socioeconomico effettuate a scala comunale.

In fase di zonizzazione si potranno pertanto riconoscere alcuni tipi di sottozone quali:

**E1** Aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata.

**E2** Aree di primaria importanza per la funzione agricolo–produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni.

**E3** Aree caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, che sono contemporaneamente utilizzabili per scopi agricoli–produttivi e per scopi residenziali.

**E4** Aree caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative, che sono utilizzabili per l'organizzazione di centri rurali.

**E5** Aree marginali per attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale.

#### **Individuazione nel PUC:**

Sono le zone agricole e sono soggette a specifica classificazione. La zona territoriale omogenea E comprende le parti del territorio extraurbano destinate ad usi agricoli, alla pastorizia, alla zootecnica, all'itticoltura, alle attività di conservazione e di trasformazione dei prodotti aziendali, all'agriturismo, alla silvicoltura e alla coltivazione industriale del legno.

La normativa di attuazione è redatta in conformità alle indicazioni dei D.P.G.R. 3 agosto 1994 n. 228 e con riferimento all'art. 8 della L.R., 22 dicembre 1989 n. 45.

Le norme disciplinano l'uso e la edificazione del territorio agricolo perseguendo le seguenti finalità:

Valorizzare le vocazioni produttive delle zone agricole garantendone le tutele del suolo e delle emergenze ambientali;

Incoraggiare la permanenza, nelle zone classificate agricole, della popolazione rurale in condizioni civili ed adeguate alle esigenze sociali attuali;

Favorire il recupero funzionale ed estetico del patrimonio edilizio esistente, sia per l'utilizzo aziendale che per quello abitativo

#### 8.3.5.1 E1 – AREE CARATTERIZZATE DA UNA PRODUZIONE AGRICOLA TIPICA E SPECIALIZZATA

Sono le aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata, costituita principalmente da risaie, carciofi, orti, vigneti. Nella sottozona E1 sono consentiti tutti gli usi agricoli e tutti gli usi pascolativi zootecnici delle sottoclassi E1a, E1b ed E1c. Per l'uso turistico sono consentiti i punti di ristoro e gli agriturismo.

#### 8.3.5.2 E2 – AREE DI PRIMARIA IMPORTANZA PER LA FUNZIONE AGRICOLO-PRODUTTIVA

Sono le aree ricadenti in zone alluvionali antiche ma di buona fertilità utilizzate per allevamenti zootecnici e per seminativo. Nella sottozona E2 sono consentiti tutti gli usi agricoli e tutti gli usi pascolativi zootecnici della sottoclasse E2a. Per l'uso turistico sono consentiti i punti di ristoro e gli agriturismo.

#### 8.3.5.3 E3 – AREE CARATTERIZZATE DA UN ELEVATO FRAZIONAMENTO FONDIARIO

Questa sottozona, posta in prossimità del centro urbano è caratterizzata da un elevato frazionamento fondiario contemporaneamente utilizzabile per scopi agricoli e residenziali;

Nella sottozona E3 sono consentiti tutti gli usi agricoli e tutti gli usi pascolativi zootecnici delle sottoclassi E3a ed E3b. Non sono ammessi i punti di ristoro.

#### 8.3.5.4 E4 – AREE CARATTERIZZATE DALLA PRESENZA DI PREESISTENZE INSEDIATIVE

Viene individuato come tale il nucleo rurale di S.Quirico.

#### 8.3.5.5 E5 – AREE MARGINALI PER ATTIVITÀ AGRICOLA

Aree marginali per l'attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di mantenimento e stabilità ambientale. Per questa zona non è ammessa l'edificazione a scopo residenziale.

#### 8.3.5.6 FASCE DI RISPETTO

In riferimento agli usi identitari in agro, viene creata la seguente Area di Sviluppo:

EQUUS – Area di Sostegno e Sviluppo all'Attività Identitaria Zootecnica Equina compresa tra la strada di ingresso alla città direzione Fenosu a Nord, confine comunale a Sud, SS.131 ad Est, inizio dell'urbanizzato ad Ovest.

All'interno di questa area, tutte le strutture zootecniche utilizzate per condurre l'allevamento equino, esclusa ogni tipo di struttura residenziale, non costituiscono volumetria. Tale area ha la stessa valenza delle HAR per le zone omogenee H, ovvero gli indirizzi di tale area si aggiungono alle norme delle sottozone E esistenti. L'Area di Sviluppo EQUUS si estende per una superficie di circa **1554976,37 mq.**

### 8.3.6 ZONA F: ZONE TURISTICHE

#### **Rapporto con il PPR:**

Secondo la definizione del PPR gli insediamenti turistici sono quelli, prevalentemente costieri, caratterizzati prevalentemente da seconde case e campeggi, identificati sulla base della prevalenza delle seconde case rispetto al totale degli edifici. La pianificazione comunale identifica come zone F le parti dell'insediamento che per utilizzazione nell'arco dell'anno, tipologia degli edifici, dotazione di servizi, localizzazione sul territorio, siano nei fatti destinate prevalentemente alla popolazione non residente.

In fase di zonizzazione si potranno pertanto riconoscere alcuni tipi di sottozona quali:

**F1 Insediamenti turistici pianificati.** Rientrano in questa sottozona gli insediamenti realizzati attraverso una pianificazione complessiva e realizzati sia sulla base di piani di lottizzazione convenzionati approvati dal Comune che a seguito di semplici planovolumetrici approvati prima dell'entrata in vigore della cosiddetta "legge ponte" (Legge 06.08.1967 n. 765). Tali insediamenti, di solito realizzati in gran parte, potranno ove necessario essere oggetto di interventi di riqualificazione e di integrazione dei servizi nonché di riconversione all'utilizzo ricettivo (art. 89–90).

**F2 Insediamenti turistici spontanei (interventi ante "legge ponte" – insediamenti abusivi).** Tali insediamenti dovranno essere oggetto essenzialmente di operazioni di sistemazione degli spazi fruibili dalla collettività, prevedendo l'adeguamento delle infrastrutture a rete esistenti e la realizzazione degli accessi alle aree di fruizione turistica, nonché la realizzazione di servizi. Gli interventi vengono previsti in piani particolareggiati che prevedono l'acquisizione delle aree necessarie per il completamento delle infrastrutture e dei servizi.

**F3 Campeggi.** Per i campeggi esistenti il PUC prevede operazioni di riqualificazione e di miglioramento della qualità paesaggistica degli interventi. Può essere concertato con i privati il trasferimento degli stessi verso localizzazioni più interne e la eventuale riconversione ad attività alberghiere.

**F4 Nuove aree turistiche.** Le nuove aree destinate agli insediamenti turistici vanno individuate presso i centri abitati esistenti. Potranno essere individuate anche a completamento degli insediamenti turistici esistenti nel caso di riconversione alla destinazione ricettiva alberghiera delle seconde case presenti, di eliminazione dalla costa e riconversione ad alberghiero dei campeggi esistenti, di spostamento degli insediamenti esistenti dalla fascia costiera di maggiore impatto paesaggistico verso aree già compromesse.

### **Individuazione nel PUC:**

Sono le aree destinate agli insediamenti turistici, come campeggi o le attività ricettive stagionali o permanenti e nel PUC vengono classificate nel seguente modo:

F1: Insediamento Turistico Pianificato

F3: Campeggi

F4: Nuove Aree Turistiche

#### **8.3.6.1 F1 – INSEDIAMENTO TURISTICO PIANIFICATO**

Viene riconfermato come F1 l'area in cui si trova l'ex Hotel del Sole.

#### **8.3.6.2 F3 – CAMPEGGI**

Viene riconfermato un unico campeggio a Torregrande (Camping Spinnaker).

#### **8.3.6.3 F4 – NUOVE AREE TURISTICHE**

Vengono individuate nuove aree turistiche, ricadenti in aree già compromesse e localizzate lontane dal mare, in una fascia retro-urbana e retrodunale, per un incremento complessivo di **166817,79 mc.**

#### **8.3.6.4 ARRIVI E PRESENZE**

Secondo una analisi effettuata dalla Provincia di Oristano, analizzando i dati degli arrivi e presenze provinciali dei primi nove mesi del 2008 e confrontandoli con i dati del 2007 *“I risultati sono contrastanti, analizzando i dati dei primi nove mesi con il settore alberghiero che ha mostrato segnali di sofferenza mentre gli esercizi extralberghieri chiudono il periodo con un incremento di arrivi e presenze rispetto all'anno precedente. Nel settore alberghiero, si è registrato un sostanziale pareggio per quanto riguarda gli arrivi (in tutto 72.129) con un incremento dello 0,03% rispetto allo stesso periodo del 2007 a fronte di un calo di presenze (213.234 pari a meno 4,31%). Sostanzialmente anche in Provincia di Oristano chi ha scelto le strutture alberghiere per le sue vacanze ha effettuato soggiorni più brevi. Gli stranieri, ad*

esempio, un giorno in meno rispetto al 2007 determinando una flessione dell'11,93% pur con un aumento degli arrivi pari al 4,30%. Calo degli italiani con meno 1,78% negli arrivi e meno 0,96% nelle presenze, con una accentuazione negativa nel mese di luglio. Elementi sui quali occorre discutere diversificando le offerte, stabilendo sinergie, innalzando la qualità dei servizi e dell'ospitalità, chiudendo le partite aperte sui trasporti ad iniziare dalla attivazione dello scalo aereo di Fenosu, non disdegnando di sperimentare un traffico crocieristico, di rilancio delle vacanze a cavallo, consolidamento dell'attività golfistica, il turismo archeo-culturale e religioso, quello legato all'enogastronomia, ai valori ambientali e dei grandi eventi. Sotto il profilo dell'offerta ricettiva sono da segnalare alcune novità positive come l'apertura del primo albergo a cinque stelle a Is Arenas, 118 posti letto contiguo ai campi da golf, avvio di due strutture alberghiere a Tinnura (2 stelle e 20 posti letto) e a Baradili (2 stelle e 16 posti letto). Imminente l'apertura di nuovi alberghi a Cabras, Bosa e nelle marine di Cuglieri e San Vero Milis. Nel settore extralberghiero il periodo in esame registra un andamento positivo con 33.910 arrivi e un aumento del 4,83% e 167 mila presenze più 8,75% rispetto agli stessi mesi del 2007. Entrando nello specifico negli arrivi la clientela straniera aumenta dell'1,83% ma le presenze calano dello 0,93%. Nel settore gli arrivi degli italiani aumenta del 7,07% e le presenze del 12,85%. Le novità sulle strutture ricettive complementari riguardano l'apertura ad Oristano dell'Ostello della Gioventù, la chiusura del campeggio di Torregrande, l'apertura di tre affittacamere a Bosa, una casa per ferie ad Arborea ed infine i B&B che si attestano intorno alle 250 unità. Secondo una stima ancora sotto verifica, in provincia di Oristano le strutture sono 448 e circa 12 mila posti letto. 54 gli alberghi (3450 p.l.), 33 le attività extralberghiere (campeggi e altro (6140 p.l.), 250 i B&B 1300 p.l.), 113 gli Agriturismi (1100 p.l.). Rilevante il numero delle seconde case in affitto che sfuggono ad ogni controllo, in crescita nei centri urbani l'acquisto di abitazioni utilizzate in via prevalente come residenze estive". Quanto appena esposto dalla Provincia di Oristano, rappresenta su scala territoriale quello che accade nel territorio comunale di Oristano. Gli arrivi e le presenze di turisti italiani hanno subito un lieve calo, mentre per i turisti stranieri si risente un calo negli arrivi e un lieve aumento nelle presenze, con un aumento totale di giornate-letto.

2007	RILEVAZIONE CLIENTI ESERCIZI RICETTIVI (fonte Prov. OR)							
	ITALIANI		STRANIERI		TOTALE		Giornate letto	% occupazione
	Arrivi	Presenze	Arrivi	Presenze	Arrivi	Presenze		
<b>Gennaio</b>	1.288	2.862	130	300	1.418	3.162	44.361	7,13%
<b>Febbraio</b>	1.740	3.614	380	815	2.120	4.429	40.068	11,05%
<b>Marzo</b>	1.654	2.933	359	783	2.013	3.716	44.361	8,38%
<b>Aprile</b>	2.671	4.755	1.555	3.235	4.226	7.990	42.930	18,61%
<b>Maggio</b>	2.938	6.150	2.007	4.719	4.945	10.869	44.361	24,50%
<b>Giugno</b>	3.190	9.141	1.615	4.533	4.805	13.674	42.930	31,85%

<b>Luglio</b>	2.439	10.688	1.640	5.125	4.079	15.813	44.361	35,65%
<b>Agosto</b>	3.336	17.766	1.761	5.034	5.097	22.800	44.454	51,29%
<b>Settembre</b>	3.117	7.584	1.957	3.548	5.074	11.132	43.140	25,80%
<b>Ottobre</b>	1.796	3.221	910	1.523	2.706	4.744	44.578	10,64%
<b>Novembre</b>	1.843	2.986	262	577	2.105	3.563	43.140	8,26%
<b>Dicembre</b>	1.632	2.795	183	285	1.815	3.080	44.702	6,89%
<b>TOTALE</b>	27.644	74.495	12.759	30.477	40.403	104.972	523.386	20,06%

Tabella 27

2008	RILEVAZIONE CLIENTI ESERCIZI RICETTIVI (fonte Prov. OR)							
	ITALIANI		STRANIERI		TOTALE		Giornate letto	% occupazione
	Arrivi	Presenze	Arrivi	Presenze	Arrivi	Presenze		
<b>Gennaio</b>	1.335	2.624	181	530	1.516	3.154	44.888	7,03%
<b>Febbraio</b>	1.853	3.545	311	455	2.164	4.000	41.992	9,53%
<b>Marzo</b>	1.886	3.284	360	547	2.246	3.831	44.888	8,53%
<b>Aprile</b>	2.480	4.517	974	1.980	3.454	6.497	43.440	14,96%
<b>Maggio</b>	2.586	4.785	2.105	3.530	4.691	8.315	44.888	18,52%
<b>Giugno</b>	2.346	4.818	1.690	4.639	4.036	9.457	47.580	19,88%
<b>Luglio</b>	3.025	7.642	1.638	5.249	4.663	12.891	49.166	26,22%
<b>Agosto</b>	3.881	14.626	1.908	6.218	5.789	20.844	49.352	42,24%
<b>Settembre</b>	2.686	5.451	2.483	4.502	5.169	9.953	47.760	20,84%
<b>Ottobre</b>	2.006	4.019	757	1.822	2.763	5.841	49.352	11,84%
<b>Novembre</b>	1.864	3.869	168	603	2.032	4.472	48.870	9,15%
<b>Dicembre</b>	1.641	2.957	137	544	1.778	3.501	50.499	6,93%
<b>TOTALE</b>	27.589	62.137	12.712	30.619	40.301	92.756	562.675	16,48%

Tabella 28

Torregrande ha le potenzialità inesprese per diventare un nucleo importante per lo sviluppo turistico e il più importante polo attrattore dell'oristanese. Si evince la necessità di supportare con una offerta ricettiva adeguata gli indirizzi espressi.

### 8.3.6.5 OFFERTA RICETTIVA ATTUALE

L'offerta ricettiva nei due anni 2007-2008 può essere sintetizzata nel seguente modo (fonte Provincia di Oristano):

2007 Fonte Prov. OR	ESERCIZI ALBERGHIERI					
	HOTEL ****	HOTEL ***	HOTEL **	HOTEL *	A.R.	TOTALE
ESERCIZI	2	3	0	0	0	<b>5</b>
LETTI	274	280	0	0	0	<b>554</b>
CAMERE (a)	142	136	0	0	0	<b>278</b>
BAGNI (b)	142	136	0	0	0	<b>278</b>

	ESERCIZI EXTRALBERGHIERI						B. & B. (e)
	CAMP.****	CAMP.*** (c)	CAMP.**	CAMP.*	ALTRI (d)	TOTALE	
ESERCIZI	1	0	1	0	1	<b>3</b>	23
LETTI	390	0	400	0	40	<b>830</b>	105
CAMERE (a)	139	0	133	0	10	<b>282</b>	56

BAGNI (b)	61	0	20	0	10	<b>91</b>	31
-----------	----	---	----	---	----	-----------	----

(a) Per i campeggi è indicato il numero delle piazzole

(b) Per i campeggi è indicato il numero dei W.C.

(c) Inclusi i Villaggi Turistici

(d) N. 1 Casa per Ferie (Torregrande)

(e) Si tratta dei B&B presenti nella città capoluogo. Nelle frazioni altri 12 B&B per complessivi 59 p.l.

2008 Fonte Prov. OR	ESERCIZI ALBERGHIERI					
	HOTEL ****	HOTEL ***	HOTEL **	HOTEL *	A.R.	TOTALE
ESERCIZI	2	3	0	0	0	<b>5</b>
LETTI	274	280	0	0	0	<b>554</b>
CAMERE (a)	142	136	0	0	0	<b>278</b>
BAGNI (b)	142	136	0	0	0	<b>278</b>

	ESERCIZI EXTRALBERGHIERI						B. & B. (e)
	CAMP.****	CAMP.*** (c)	CAMP.**	CAMP. *	ALTRI (d)	TOTALE	
ESERCIZI	1	0	1	0	2	<b>4</b>	23
LETTI	390	0	400	0	178	<b>968</b>	105
CAMERE (a)	139	0	133	0	79	<b>351</b>	56
BAGNI (b)	61	0	20	0	48	<b>129</b>	31

(a) Per i campeggi è indicato il numero delle piazzole

(b) Per i campeggi è indicato il numero dei W.C.

(c) Inclusi i Villaggi Turistici

(d) N. 1 Casa per Ferie (Torregrande, 40 p.l.) e N. 1 Ostello per la Gioventù (Oristano, 138 p.l.)

(e) Si tratta dei B&B presenti nella città capoluogo. Nelle frazioni altri 12 B&B per complessivi 59 p.l.

#### Tabella 29

Dai dati, emerge un quadro dell'offerta turistica che, non solo appare inadeguata agli indirizzi di sviluppo turistico che si vuole perseguire, ma è distribuita nel territorio, localizzando attualmente a Torregrande solo un campeggio e seconde case. Emerge la necessità di pianificare la localizzazione di strutture ricettive nella borgata, in coerenza con il PUL, gli indirizzi espressi, gli usi storici e i valori ambientali e storico-culturali depositati sul territorio.

#### 8.3.6.6 CAPACITÀ INSEDIATIVA TURISTICA

Secondo il “Decreto Assessoriale 20.12.1983 n.2266/U” la capacità insediativa massima, viene calcolata sulla fruibilità ottimale del litorale determinata secondo i seguenti parametri:

- 2 posti-bagnante/ml per costa sabbiosa la cui fascia abbia una larghezza superiore a 50 mt.;
- 1,5 posti-bagnante/ml per costa sabbiosa la cui fascia abbia una larghezza compresa tra 50 e 30 mt.;
- 1 posto-bagnante/ml per costa sabbiosa la cui fascia abbia una larghezza inferiore a 30 mt.;

- 0,5 posti bagnante/ml per costa rocciosa.

Durante la fase di studio del Piano di Utilizzo dei Litorali (PUL) è stata calcolata la lunghezza litorale pari a **5.044 m** (da frangi flutti porto turistico a confine con comune di Cabras, da foce lato Oristano a molo porto industriale)

La spiaggia di Torregrande ha quattro diverse profondità :

Profondità inferiore ai 30 ml. Dal porto turistico fino alla fine della spiaggia in prossimità delle ex-baracche, **1186 ml**.

Profondità compresa tra i 30 e i 50 ml. Dalle ex-baracche fino alla spiaggia all'altezza di Via Amalfi, **590 ml**

Profondità superiore ai 50 ml. Dalla Spiaggia all'altezza di Via Amalfi fino alla ex colonia Eca **1063 ml**

Profondità compresa tra i 30 e i 50 ml. Dall'ex-colonia Eca fino al confine col comune di Cabras, **1799 ml**.

Profondità sotto i 30 ml. Dalla foce (lato comune di Oristano) al molo frangi flutti Porto, **406 ml**.

Da quanto detto risulta che la capacità insediativa turistica totale del comune di Oristano, ai sensi del D.A. 22 dicembre 1983 n. 2266/U è di **7301 posti letto**.

Da una verifica fatta sull'ortofoto carta, durante la fase di studio del Piano di Utilizzo dei Litorali (PUL), è emerso che la borgata marina di Torregrande ha un cubatura quasi esclusivamente di edilizia residenziale di circa **147.000 mc**, per un equivalente insediabile di **1470 abitanti** di cui **388** residenti (ISTAT 2001). Da questo si evince che circa **1082** posti letto sono presenti nelle seconde case.

Se consideriamo come punto di riferimento l'offerta ricettiva al 2008 si evince che il comune di Oristano ha 1686 posti letto disponibili. Considerando che 400 posti letto appartengono al campeggio la cui area è ora convertita ad altra destinazione, possiamo considerare che sono **1286** i posti letto esistenti. Applicando il **D.A. 22 dicembre 1983 n. 2266/U** considerando le dimensioni e la profondità della spiaggia, il territorio comunale ha una capacità insediativa turistica massima di 7301 posti letto, alle quali vanno sottratte le 1082 relative alle seconde case e i 1286 posti letto turistici esistenti nel comune. Da quanto detto ne consegue

Capacità insediativa turistica <b>D.A. 22 dicembre 1983 n. 2266/U</b>	<b>7301 p.l.</b>
Ricettività esistente nel territorio comunale	1286 p.l.
Ricettività equivalente alle seconde case Torregrande (ISTAT 2001)	1082 p.l.
<b>Ricettività TOTALE disponibile</b>	<b>4933 p.l.</b>
<b>Volumetria TOTALE disponibile</b>	<b>295980 mc</b>

Tabella 30

Vengono inoltre considerati ulteriori 3 progetti in zona G1\_1, approvati dall'Amministrazione Comunale quali:

- Progetto di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale ad opera della SIPSA srl e Comune di Oristano, che conta circa **645 posti letto**;
- Progetto di riqualificazione urbanistica occupata dallo stabilimento Sarda Bitumi ad opera della SARBIT spa e Comune di Oristano, che conta circa **250 posti letto**;
- Progetto di realizzazione di un complesso alberghiero “Su Mattoni”, in località Donigala Fenughedu, che conta circa **409 posti letto** (Delibera Commissariale 057 del 03.06.2002 e adozione definitiva con Delibera Commissariale 91 del 29.06.2005).

Vengono proposti ulteriori quattro individuazioni di zone F4. Tali interventi sono ricadenti in aree già compromesse o localizzate lontane dal mare in una fascia retro-urbana.

<b>Id</b>	<b>It(mc/mq)</b>	<b>Area(mq)</b>	<b>Volumi(mc)</b>	<b>Posti letto(mc/60)</b>
<b>1</b>	0,6	191625,45	114975,27	1916
<b>2</b>	0,6	9049,97	5429,98	90
<b>3</b>	0,6	13518,32	8110,99	135
<b>4</b>	0,6	31515,63	18909,38	315
<b>5</b>	0,6	32320,29	19392,17	323
<b>TOTALE</b>		<b>268780,15</b>	<b>166817,79</b>	<b>2779</b>

Tabella 31



Figura 39

In particolare, la zona 5 delle F4 rappresenta una risposta perequativa all'area presente sulla spiaggia sottostante che sarà soggetta a riqualificazione.

Da quanto detto, risulta che il comune di Oristano avrebbe una capacità insediativa turistica **residua**, dopo l'attuazione delle zone F4 e G1\_1 ricettive, di 849 posti letto per un equivalente di 50940 mc.

### 8.3.6.7 INDIRIZZO STRATEGICO

La borgata marina di Torregrande, è una località che potenzialmente può considerarsi a vocazione turistica, che a stento viene considerata turistica dalla comunità oristanese, e che non possiede servizi, ricettività e una gestione che possa farla considerare a tutti gli affetti un polo attrattivo turistico della costa occidentale sarda. Attualmente la ricettività è diffusa sul territorio, ma non offre una qualità e quantità ricettiva tale da potersi considerare un comune turistico. A questo si aggiunge la mancanza di servizi di qualità che possano aumentare il potere attrattivo turistico. Torregrande dal punto di vista territoriale possiede le potenzialità di fare da punto di forza del turismo oristanese.

Tale obiettivo si realizza su con diverse azioni parallele complementari:

**La realizzazione delle zone F individuate e dei servizi generali polifunzionali G**, risponde alla necessità di potenziamento dei servizi e nonché una diversificazione e un potenziamento dell'offerta turistica e un miglioramento della qualità, auspicata dalla Provincia di Oristano e voluta dall'Amministrazione Comunale. Dalla ricettività allo svago, dalla cultura al relax, dal commercio all'artigianato locale, dal turismo da diporto ai piccoli servizi per la balneazione, dai convegni alle manifestazioni nell'Area Grandi Eventi (zona G). In tal modo si vuole garantire una offerta turistica che non sia solo stagionale-estiva o confinata nel periodo della Sartiglia, ma anche che soddisfi, una domanda turistica annuale, come ad esempio quella delle popolazioni delle nord-europa nei periodi più freddi dell'anno o richiami gli appassionati di diversi settori, dallo sport nautico alla musica.

**Insediamiento turistico-ricettivo.** Trasformazione di Torregrande, da attuale insediamento di seconde case ad un vero insediamento turistico-ricettivo, attraverso un Piano per l'Utilizzo del Litorale in grado di garantire un disegno architettonico e funzionale alle attività turistico-ricreative e sportive, che preveda la riconversione delle attività industriali, la valorizzazione della pineta come parco integrato con il sistema del verde della città, lo sviluppo del porticciolo turistico, la realizzazione delle infrastrutture necessarie per gli sport acquatici.

**Miglioramento della qualità** dei servizi come strumento per controbattere il fenomeno sommerso privo di controllo delle seconde case affittate ad uso turistico.

**Gestione consapevole del litorale** (Piano di Utilizzo del Litorale – PUL – al quale si rimanda per ulteriori approfondimenti), nel rispetto degli usi storici del territorio e degli elementi di pregio ambientale e paesaggistico. Dal punto di vista urbanistico, la qualità

ambientale rappresenta un punto cardine per lo sviluppo turistico costiero di Torregrande. L'interesse, pertanto, è rivolto a proporre utilizzi del litorale che siano sostenibili dal punto di vista ambientale. Promuovere la politica di un utilizzo consapevole ma ricco di potenzialità, rispetto ad un utilizzo caotico di ogni singolo fruitore. Per tale motivo si propone non solo il potenziamento dei servizi lungo la strada di collegamento tra la borgata e il porticciolo, ma anche una riconquista della spiaggia, da parte della comunità, con forme perequative in apposita fascia G retrodunale e fronte strada. Tale rappresenterebbe un guadagno dal punto di vista ambientale, ma anche economico per il privato.

**Potenziamento dell'infrastrutturazione viaria** di collegamento con l'urbano e dell'infrastrutturazione della sosta (parcheggi). Attualmente è in fase di realizzazione anche la pista ciclabile di collegamento Centro Urbano-Torregrande. Quanto detto nei primi due punti, in primo luogo, senza un potenziamento degli aspetti infrastrutturali, si creerebbe soltanto un'oasi turistica e non un nodo importante integrato alle funzioni del territorio. In secondo luogo si vuole sopperire ad una delle grandi carenze, soprattutto accentuate nel periodo estivo, ovvero i parcheggi. Attualmente, la carenza di parcheggi, ha portato negli anni scorsi, una ricerca selvaggia di spazi di sosta all'interno di aree qualitativamente elevate dal punto di vista ambientale. Anche in questo caso, è fondamentale porre delle regole senza negare un utilizzo dettato da una necessità importante. Anche per questo aspetto, si rimanda alla lettura del PUL.

Le zone F individuate dallo strumento urbanistico devono essere convenzionate entro 5 anni dalla data di approvazione definitiva del presente strumento urbanistico.

Trascorso tale termine l'Amministrazione Comunale procederà ad una revisione generale dei comparti edificabili, al fine di attuare politiche di perequazione urbanistica.

### 8.3.7 ZONA G: ZONE PER SERVIZI GENERALI

#### **Rapporto con il PPR:**

Il PPR individua e disciplina sia delle “aree speciali” nelle quali ricadono le grandi attrezzature di servizio pubblico legate all’istruzione, alla ricerca e ad usi militari, sia il “sistema delle infrastrutture” comprendente tra l’altro, il nodo dei trasporti, gli impianti legati al ciclo dei rifiuti, delle acque e dell’energia elettrica.

In fase di zonizzazione si potranno pertanto riconoscere alcuni tipi di sottozona quali:

**G1 Attrezzature di servizio.** Comprendono le strutture per l’istruzione superiore (scuola secondaria superiore, università,...), per la ricerca e la sanità (laboratori, ospedali, cliniche,...), per la cultura (musei, padiglioni per mostre,...), direzionali (credito, comunicazioni, uffici,...). Si attuano con strumenti di pianificazione attuativa ove si prevedano pluralità di funzioni o attraverso progettazione concertata nel caso di interventi unitari per singole funzioni. Il PUC indica i principali assi di collegamento al sistema viario e le sistemazioni ambientali.

**G2 Parchi, strutture per lo sport e il tempo libero.** Costituiscono le grandi aree urbane funzionalmente destinate al tempo libero e al miglioramento della qualità ambientale dei centri abitati.

**G3 Aree militari.** Sono le aree destinate ad impianti per la difesa militare, caserme, ecc.

**G4 Infrastrutture a livello di area vasta.** Rientrano in questa sottozona gli impianti tecnologici necessari per il funzionamento degli agglomerati urbani (discariche, impianti trattamento rifiuti, impianti di potabilizzazione, centrali elettriche, ...)

#### **Individuazione nel PUC:**

Le parti del territorio destinate ad edifici, attrezzature ed impianti pubblici e privati, riservati a servizi di interesse generale, quali strutture per l’istruzione secondaria, superiore e universitaria, i beni culturali, la sanità, lo sport e le attività ricreative, il credito, le comunicazioni, o quali mercati generali, parchi, depuratori, impianti di potabilizzazione, inceneritori e simili. Sono le aree di Servizi Generali destinate ad un bacino di area vasta e localizzano attrezzature di servizio, parchi, strutture per lo sport e il tempo libero, aree militari e tutte le infrastrutture tecnologiche e dei trasporti, e vengono classificate nel seguente modo:

G1\_1: Attrezzature di Servizio

G1\_2: Cimiteri

G1\_3: Servizi Generali e Centro Direzionale

G2: Parchi, Strutture per lo Sport e il Tempo Libero

G3: Aree Militari

- G4\_1: Infrastrutture dei Trasporti
- G4\_2: Porto Turistico
- G4\_3: Infrastrutture e Impianti Tecnologici

#### 8.3.7.1 G1\_1 – ATTREZZATURE DI SERVIZIO

Sono state individuate con questa classificazione le strutture utilizzate per:

- Istruzione Secondaria Superiore e Università,
- Musei di interesse generale,
- Tribunale,
- Carcere attuale e in fase di realizzazione,
- Ospedali, Cliniche e Poliambulatori,
- Motorizzazione Civile,
- Genio Civile,
- Cittadella Finanziaria,
- Sedi dell'Amministrazione Provinciale,
- Sedi dell'Amministrazione Regionale,
- Ostello e Mensa Studentesca,
- IMC – International Marine Center,
- Strutture Miste Ricettive-Servizi,

#### 8.3.7.2 G1\_2 – CIMITERI

Sono le zone destinate a cimitero e contornate da zone di rispetto cimiteriale prescritte dall'art. 338 del T.U. della L. n.1265 del 27.07.1934 e successive modificazioni, individuate nella cartografia del P.U.C. Sono consentite esclusivamente le costruzioni ed opere a carattere funerario ed i relativi servizi annessi sulla base della programmazione e progettazione dell'Amministrazione Comunale. La larghezza delle fasce di rispetto è stabilita dalle vigenti leggi nazionali e regionali ed in particolare si propone con nullatenuta dell'ASL, di dimensionarla con una larghezza di 50m dal limite del cimitero.

Le fasce di rispetto HAR5 sono destinate all'ampliamento delle infrastrutture esistenti ed alla protezione del cimitero nei confronti dell'edificazione e viceversa. Pertanto in tali sottozone sono vietate nuove costruzioni. Sono considerati ammissibili gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo. Il cimitero di

Torregrande non è attualmente realizzato, ma rappresenta una proposta di indirizzo del PUC.

Il cimitero di Nuraxinieddu è attualmente realizzato ed è in programma la proposta di allargamento.

#### 8.3.7.3 G1\_3 – SERVIZI GENERALI E CENTRO DIREZIONALE

Sono individuati lungo la fascia che separa la zona D1 dall'abitato e fa parte dell'area del Consorzio Industriale.

#### 8.3.7.4 G2 – PARCHI, STRUTTURE PER LO SPORT E IL TEMPO LIBERO

Sono state individuate con questa classificazione le aree utilizzate per:

- Attrezzature e Campi Sportivi di interesse generale (es campo CONI),
- L'Area sportiva e tempo libero attrezzata lungo viale Repubblica (Sa Rodia) lungo la strada per Torregrande,
- Le aree di connessione-ingresso al Parco Fluviale Del Tirso.
- La fascia di interconnessione Torregrande-Porto Turistico (vedasi PUL),
- L'Area Grandi Eventi di Torregrande.

#### 8.3.7.5 G3 – AREE MILITARI

Sono state individuate con questa classificazione le strutture militari.

#### 8.3.7.6 G4 – INFRASTRUTTURE A LIVELLO DI AREA VASTA

Sono state individuate con G4\_1 le aree delle infrastrutture dei trasporti quali:

- Aeroporto Fenosu,
- Polo Intermodale.

Viene individuato con G4\_2 l'area:

- Porto Turistico di Torregrande.

Sono state individuate con G4\_3 le aree adibite ad impianti tecnologici quali:

- Discariche,
- Impianti trattamento rifiuti,
- Impianti di potabilizzazione e serbatoi,
- Centrali elettriche.
- Aree per impianti fotovoltaici (circa 66836 mq). Tale superficie rappresenta il punto di inizio per uno sviluppo energetico del territorio ed è soggetto ad essere incrementato utilizzando aree attualmente compromesse.

### 8.3.7.7 AREA DI CONNESSIONE AMBIENTALE

Viene individuata l'area "Parco" di connessione ambientale. Tale area è diffusa nel territorio e ha principalmente la funzione di interconnessione urbana. Può concretizzarsi attraverso azioni di integrazioni tra insediamenti produttivi e verde, realizzazioni di aree verdi attrezzate a parco e sistemi di connessione. Gli effetti di tale area si sommano alle zone omogenee (come per le HAR). Attraverso queste aree si dirama la rete di piste ciclabili a supporto del sistema di "interconnessione verde" del territorio.

### 8.3.7.8 INDIRIZZO STRATEGICO

Per quanto riguarda questa zona, vi sono alcuni aspetti innovativi importanti. Lo sviluppo e la riorganizzazione di queste zone, pone una importante risposta alla necessità di far diventare Oristano un centro polifunzionale attrattore di interessi:

#### **Strutture Miste Ricettive-Servizi e attrezzature di servizio (G1\_1).**

- Localizzazione, nella borgata di Torregrande attualmente in fase di realizzazione, delle zone miste Ricettive-Servizi, create per sopperire all'esigenza di posti letto e quindi di una domanda di ricettività, nonché nel garantire servizi alla comunità inerenti la ristorazione, tempo libero, per la sanità, la cultura o i servizi direzionali. Altre strutture sono localizzate nel centro abitato e nella frazione di Donigala.
- Localizzazione del nuovo carcere di Oristano sito nella frazione di Massama.
- Viene mantenuto e riconfermato l'IMC – International Marine Center.

#### **Strutture Miste Ricettive-Servizi e attrezzature di servizio (G1\_2).**

- Realizzazione del cimitero di Torregrande e allargamento di quello esistente a Nuraxinieddu.

#### **Sistemi di interconnessione (G2).**

- Localizzazione e potenziamento dell'area sportiva polifunzionale, tempo libero attrezzata, lungo viale Repubblica (Sa Rodia) lungo la strada per Torregrande. Tale area non solo è stata classificata da S3 a G2, in quanto attrattiva di interesse sovracomunale, ma costituisce un importante tessuto connettivo lungo la strada e la pista ciclabile di connessione con Torregrande.
- Localizzazione dell'Area Grandi Eventi a Torregrande, per ospitare manifestazioni, rassegne e raduni che richiedono grandi spazi da attrezzate. Tale area è posta all'ingresso di Torregrande, per rispondere a necessità logistiche di viabilità e trasporti.
- Localizzazione di una fascia di interconnessione attrezzata che collega Torregrande al porticciolo turistico. Tale area è adibita alla realizzazione di parcheggi bordo strada, strutture ricreative e di ristorazione, e altre attività che non vengono poste lungo la spiaggia.
- Localizzazione degli ingressi di connessione al Parco Fluviale Del Tirso.

#### **Trasporti (G4\_1).**

- Vi è la necessità di organizzare e potenziare i principali nodi dei trasporti presenti, quali l'allargamento e il potenziamento dell'aeroporto di Fenosu attualmente in atto,
- Localizzazione di un Polo Intermodale Polifunzionale ubicato in prossimità della stazione ferroviaria.

#### **Porto turistico Torregrande (G4\_2).**

- Localizzazione del porticciolo turistico di Torregrande, quale nodo importante del turismo da diporto, sport acquatici, attività di pesca sportiva e professionale, e connessione con la borgata.

#### **Impianti Tecnologici (G4\_3).**

- Localizzazione di un'area per la realizzazione di impianti fotovoltaici (circa 6,6 ha), nell'area soggetta a bonifica a nord ovest rispetto Monte Arci, vicino al depuratore.

Lo sviluppo di zone G, non è finalizzato soltanto all'aumento dei servizi e della capacità attrattiva, ma anche, per la loro natura, all'incremento di posti di lavoro nei vari settori, proprio per la polifunzionalità che li riguarda. Di seguito la sintesi del dimensionamento delle zone G.

	<b>G1</b>	<b>G2</b>	<b>G3</b>	<b>G4</b>	<b>TOTALE (mq)</b>
<b>ATTUATE (mq)</b>	1069445,72	384903,72	14945,25	2214091,94	<b>3683386,63</b>
<b>DA ATTUARE (mq)</b>	1017167,43	878020,65	0	66836,13	<b>1962024,21</b>
<b>ZONE G DA ESPANSIONI POLIFUNZIONALI C3g (mq)</b>					<b>47512,21</b>
<b>TOTALE ZONE G (mq)</b>					<b>5692923,05</b>

Tabella 32

### 8.3.8 ZONA H: SALVAGUARDIA

#### **Rapporto con il PPR:**

Le zone H, nei PUC adeguati al PPR, dovranno sostanzialmente essere individuate in corrispondenza dei beni paesaggistici, così come identificati e classificati dalle NTA del PPR, salve le eccezioni dovute ai beni paesaggistici altrimenti classificabili (es. gli insediamenti storici identificati come zona A). Poiché tra i beni paesaggistici rientrano sia beni puntualmente localizzati, sia di valenza di tipo naturalistica (es. geositi) che storico culturale (es. chiese), e sia beni cosiddetti categoriali (es. fasce dei fiumi), in sede di redazione del PUC, il Comune sottopone all'Ufficio del Piano regionale una proposta di individuazione di tali aree, supportata da studi approfonditi afferenti le singole categorie di beni. A tale perimetrazione dovranno essere giustapposte, in via del tutto generale, delle "aree di rispetto" contenenti delle limitazioni alla fruizione ed all'uso del territorio. L'efficacia di tale definitiva individuazione del bene paesaggistico si avrà con la pubblicazione sul BURAS della determinazione del DG della PUTVE dell'esito positivo della verifica di coerenza del PUC effettuata ai sensi dell'art. 31 LR 7/2002.

In fase di zonizzazione si potranno pertanto riconoscere alcuni tipi di sottozone quali:

**H1 Zona archeologica.** Sono le aree di sedime del monumento e quelle circostanti tali da consentire l'integrità e la tutela del bene. Gli interventi sono orientati unicamente alla conservazione del bene. Eventuali edifici in contrasto con il contesto sono oggetto, ove possibile, di prescrizioni per la riqualificazione. In caso di totale incoerenza possono essere previste forme di sostituzione da attuarsi attraverso concorso di idee.

**H2 Zona di pregio paesaggistico.** Sono le aree individuate come beni paesaggistici nelle quali gli interventi sono orientati unicamente alla conservazione del bene.

**H3 Zona di salvaguardia ambientale.** Sono le aree di salvaguardia ambientale (elevata pericolosità da PAI, di bonifica ambientale, ecc.)

In fase di zonizzazione si potranno inoltre riconoscere alcuni tipi di aree di rispetto quali:

**Area di rispetto1 – archeologica.** Sono le aree limitrofe alla zona H1 o interessate da modesti ritrovamenti archeologici. In tali aree è preclusa l'edificazione ma non viene modificata la destinazione di zona. Gli interventi possibili sono soggetti ad autorizzazione da parte della Soprintendenza Archeologica.

**Area di rispetto 2 – paesaggistica.** Sono le aree individuate come beni paesaggistici o limitrofe alla zona H2. In tali aree è preclusa l'edificazione ma non viene modificata la destinazione di zona.

**Area di rispetto 3 – paesaggistica.** Sono le aree individuate come beni paesaggistici o limitrofe alla zona H2. In tali aree è consentita l'edificazione, soggetta ad autorizzazione paesaggistica, ma non viene modificata la destinazione di zona.

**Area di rispetto 4 – beni identitari.** Sono le aree limitrofe ai beni identitari. In tali aree è consentita l'edificazione subordinatamente a specifica disciplina ma non viene modificata la destinazione di zona.

**Area di rispetto 5 – cimiteriale.** Sono le aree limitrofe al perimetro del cimitero. In tali aree è preclusa l'edificazione, ma non viene modificata la destinazione di zona.

**Area di rispetto 6 – stradale.** Sono le aree limitrofe al confine stradale così come definito dal codice della strada (D.Lgs.285/1992 e ss. mm. ii). In tali aree è preclusa l'edificazione ma non viene modificata la destinazione di zona. Possono essere realizzati esclusivamente volumi ed impianti tecnici (es. stazione di servizio limitatamente agli impianti).

#### **Individuazione nel PUC:**

Sono le aree più sensibili del territorio, comprendono i beni paesaggistici ambientali, archeologici, aree di particolare pregio paesaggistico, aree di bonifica, PAI (alto livello), aree sensibili, aree di inedificabilità per legge e vengono classificate nel seguente modo:

H1: Zona Archeologica,

H2: Zona di Pregio Paesaggistico,

H3: Zona Salvaguardia Ambientale, PAI,

H3/G2: Zona Salvaguardia Ambientale (PAI) - Parco Urbano Del Tirso.

Oltre a queste classificazioni sono state aggiunte le aree di salvaguardia e fasce di rispetto, classificate nel modo seguente:

<b>FASCIA DI RISPETTO</b>	<b>DESCRIZIONE</b>
HAR1	Fascia rispetto archeologico (Edificabilità condizionata)
HAR2	Fascia rispetto paesaggistico (Inedificabilità)
HAR3	Fascia rispetto paesaggistico (Edificabilità condizionata)
HAR4	Fascia rispetto beni identitari (Edificabilità condizionata)
HAR5	Fascia rispetto cimiteriale (Inedificabilità)
HAR6	Fascia rispetto stradale (Inedificabilità)
HARf	Fascia rispetto ferroviario (Inedificabilità)

**Tabella 33**

L'effetto delle fasce di rispetto è da sommare alle altre destinazioni d'uso del PUC.

In base alla LR n. 13, 4 Agosto 2008, secondo le disposizioni date dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Paesaggistico Regionale, inerenti l'Assetto Storico Culturale, sono stati individuati 134 beni storico-culturali. Ad ogni bene è stata assegnata una tipologia di tutela per il Primo Perimetro e per il Secondo Perimetro.

Si definisce Primo Perimetro del Bene Storico-Culturale, il suo ingombro fisico e le sue pertinenze strette, e coincide con la sottozona H1 per i beni archeologici e con le zone S o G per i beni architettonici. Si definisce Secondo Perimetro del Bene, il perimetro più esterno al margine delle quinte sceniche fino a congiungersi con il Primo Perimetro (cfr. par. 4.2.2) ed è individuato con le area di salvaguardia HAR.

#### 8.3.8.1 H1 – ZONA ARCHEOLOGICA

Sono costituiti dal Primo Perimetro dei Beni Storico-Culturali Archeologici, per i quali, per ulteriori approfondimenti, si rimanda al par. 4.2 e alla Relazione dell'Assetto Storico-Culturale dell'Ufficio di Piano del Comune.

#### 8.3.8.2 H2 – ZONA DI PREGIO PAESAGGISTICO

Sono classificate H2 i beni di pregio quali:

- Le spiagge, le dune, i boschi e le zone umide, di particolare pregio di Torregrande, da adibire a funzionalità di verde pubblico, come aree interconnesse al Parco Fluviale Del Tirso.
- Le fasce retrodunale e le fasce di rimboschimento realizzate dalle attività ricettive come spazi cuscinetto.
- Lo stagno, il fiume Tirso individuato come corso d'acqua ai sensi del Decreto Regio 3267 del 1923 e i fiumi individuati come beni paesaggistici.
- Monte Arci.

Per ulteriori approfondimenti si rimanda al par.4.1 e alla Relazione dell'Assetto Ambientale dell'Ufficio di Piano del Comune.

#### 8.3.8.3 H3 – ZONA SALVAGUARDIA AMBIENTALE, PAI

Un'area del PAI (Hi4) classificata H3 nel PUC è localizzato nel tratto del fiume Riu Merd'e Cani, a sud della strada Oristano-Villaurbana. In tale area è preclusa l'edificazione, ma sono mantenuti gli usi agricoli.

Per ulteriori approfondimenti si rimanda al par.4.1 e alla Relazione dell'Assetto Ambientale dell'Ufficio di Piano del Comune.

#### 8.3.8.4 H3/G2 – PAI / PARCO URBANO FLUVIALE DEL TIRSO

L'area H3/G2 nel PUC è localizzata lungo il fiume Tirso e perimetra, il Parco Fluviale del Tirso ed è contemporaneamente PAI (Hi4). In tale area è preclusa l'edificazione, ma è possibile realizzare le infrastrutture atte alla fruibilità di tale area a parco urbano fluviale. Tale area si estende per circa 7744399 mq.

#### 8.3.8.5 FASCE DI RISPETTO

In accordo con le linee guida degli strumenti urbanistici al PPR, sono state individuate e perimetrare queste categorie di fasce di rispetto:

**HAR1.** Sono le aree di rispetto archeologico individuate dall'Assetto Storico-Culturale. Si definisce Secondo Perimetro del Bene Archeologico, il perimetro più esterno al margine delle quinte sceniche e coincide con la Sottozona HAR1 (Fasce di Rispetto Archeologico).

**HAR2.** Sono le aree di rispetto paesaggistico, soggette ad inedificabilità ed individuate nel PUC come le fasce di rispetto dei 300m dai laghi e stagni, le fasce di rispetto di 150m dal fiume Tirso individuato ai sensi del Decreto Regio 3267 del 1923. Sono inoltre soggette ad inedificabilità le aree HAR2 relative al Secondo Perimetro dei seguenti Beni: Chiesa di S.Giovanni dei Fiori (o Fuori le Mura) e Cappella di S.Vittoria.

**HAR3.** Sono le aree di rispetto paesaggistico di tipo architettonico individuate dall'Assetto Storico-Culturale. Sono le aree in cui è consentita l'edificazione, soggetta ad autorizzazione paesaggistica, ma non viene modificata la destinazione di zona. Fanno parte di questa sottozona tutti i Secondi Perimetri di tutti i beni architettonici ad esclusione di quelli inclusi dalla sottozona HAR2. Sono inoltre incluse le fasce di rispetto di 150m dai fiumi individuati come beni paesaggistici e non inclusi nel Decreto Regio 3267 del 1923.

**HAR4.** Sono le aree di rispetto limitrofe ai beni identitari. In tali aree è consentita l'edificazione subordinatamente a specifica disciplina ma non viene modificata la destinazione di zona. Vengono inoltre inclusi in questa Sottozona HAR4, il Secondo Perimetro dei seguenti Beni: Mutuo Soccorso e Gremio dei Contadini.

**HAR5.** Sono le aree di rispetto cimiteriale che evidenziano un'area di 50m con nullaosta dell'ASL. Per quanto riguarda gli usi ammessi si fa riferimento alla destinazione prevista per la zona dal P.U.C. Non sono ammessi ulteriori usi, salvo la possibilità di deroga., al sensi dell'art. 16 della L. 765/67, limitatamente ad edifici, attrezzature ed impianti pubblici.

**HAR6.** sono le aree di rispetto stradale, individuate ai sensi dei Decreto Interministeriale 1404 del 1968, D.lgs 285 del 1992 e ss.mm.ii. aggiornato con L. 15 luglio 2009 n.94. Sono ammessi gli impianti tecnici di scala urbana, distributori di carburante (esclusivamente per le

fasce di rispetto stradale secondo le norme previste dagli enti preposti alla viabilità). Per quanto riguarda gli usi ammessi si fa riferimento agli usi previsti nelle zone del P.U.C. immediatamente retrostanti le fasce di rispetto. Non sono ammessi ulteriori usi, salvo la possibilità in deroga, ai sensi dell'art. 16 della L. 765/67 limitatamente ad edifici, attrezzature ed impianti pubblici. Nella cartografia sono state evidenziate solo le fasce di rispetto stradale principali (provinciali e statali). Si mantengono le norme come punto di riferimento per tutti gli interventi per tutte le tipologie di strada.

**HARf.** Le aree di rispetto ferroviario ai sensi del DPR 753 del 1980. La larghezza della fascia, attualmente 30 m, di rispetto è stabilita dalle vigenti leggi nazionali e regionali in materia, più precisamente ai sensi del DPR 753 del 1980. Sono ammessi gli impianti tecnici di scala urbana, distributori di carburante (esclusivamente per le fasce di rispetto stradale secondo le norme previste dagli enti preposti alla viabilità). Non sono ammessi ulteriori usi, salvo la possibilità in deroga, ai sensi dell'art. 16 della L. 765/67 limitatamente ad edifici, attrezzature ed impianti pubblici.

#### 8.3.8.6 INDIRIZZO STRATEGICO

La presenza diffusa di zone archeologiche e l'elevata concentrazione di beni di pregio paesaggistico a Torregrande, pone l'attenzione sull'importanza di individuare queste zone e proporre la tutela che garantisca un utilizzo consapevole della risorsa. Soprattutto per Torregrande è fondamentale tutelare le risorse ambientali per poterle introdurre all'interno del circuito turistico che si vuole implementare. Tutelare queste aree all'interno di un sistema dinamico di fruibilità turistica che deve necessariamente essere rilanciato. *“Ampliare la naturalità diventa una strategia non solo per combattere l'effetto serra. Aggiungere delle fasce boscate lungo i corsi d'acqua e le zone umide protegge la falda dall'inquinamento dei concimi dell'agricoltura e contiene l'evaporazione delle zone umide”* (Linee Guida Oristano<sup>2</sup>). Le aree di salvaguardia e rispetto definiscono utilizzi regolamentati e condizionati dalla qualità del bene e del tessuto circostante. Molto importante è la concretizzazione del Parco Urbano Del Tirso, come elemento ambientale di connessione tra l'ambito urbano di Oristano e le sue frazioni.

Altro elemento importante è la continuità della fascia di naturalità tra le pinete di Torregrande e il parco Del Tirso, da offrire un percorso naturale alternativo di connessione urbano-costa.

### 8.3.9 ZONA S: SPAZI PUBBLICI

Sono le parti del territorio riservate alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie, che dovranno essere assicurati per ogni abitante insediato o da insediare.

In fase di zonizzazione si potranno pertanto riconoscere alcuni tipi di sottozone quali:

**S1 – aree per l'istruzione:** asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;

**S2 – aree per attrezzature di interesse comune:** religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc.);

**S3 – aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport,** effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade;

**S4 – aree per parcheggi pubblici** in aggiunta alla superficie a parcheggio prevista dall'art.18 della L. 765/54), tali aree, in casi speciali, potranno essere distribuite su diversi livelli.

Nel PUC sono classificate nel seguente modo:

S1: Aree per l'Istruzione,

S2: Aree per Attrezzature di Interesse Comune,

S3: Aree per Spazi Pubblici Attrezzati a Parco e per il Gioco e lo Sport,

S4: Aree per Parcheggi Pubblici.

Durante la fase di riordino delle conoscenze, è stata eseguita la ricognizione dei servizi pubblici del territorio comunale.

Vi era la necessità di conoscere, quali aree classificate S, dal PUC adottato nel 2006, erano state cedute alla Pubblica Amministrazione e quali erano ancora in proprietà ai privati in attesa di essere espropriate. Bisognava capire quali aree erano attuate e quali dovevano ancora essere attuate.

Non avendo una documentazione disponibile che certificasse lo stato di tutte le zone S, l'Ufficio di Piano si è basato, in una prima fase sul confronto tra lo zoning del PRG vigente e il PUC adottato nel 2006. In seconda fase, il quadro conoscitivo così ottenuto è stato confrontato con le ortofoto carte 2006, le ricognizioni sul posto, e la conoscenza storica dei tecnici. In questo modo è stato possibile:

- Avere un quadro completo della localizzazione delle zone S e della loro distribuzione,
- Verificare il dimensionamento delle zone S allo stato attuale e l'attuale standard di servizi per la popolazione residente,
- Individuare punti di forza e punti di debolezza dei servizi presenti,
- Individuare soluzioni rivolte al miglioramento della qualità della vita.

#### 8.3.9.1 S1 – AREE PER L'ISTRUZIONE

Sono state classificate S1 le aree per l'istruzione, quali asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo di interesse comunale o di quartiere.

#### 8.3.9.2 S2 – AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE

Sono state classificate S2 le aree religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc.) di interesse comunale o di quartiere.

#### 8.3.9.3 S3 – AREE PER SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI

Sono state classificate S3 le aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport le piazze di pubblico interesse, le aree verdi attrezzate, le aree sportive di interesse comunale o di quartiere.

#### 8.3.9.4 S4 – AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI

Sono state classificate S4 le aree riservate ai parcheggi pubblici, ad esclusione dei parcheggi bordo strada, di interesse comunale o di quartiere.

#### 8.3.9.5 DIMENSIONAMENTO DEI SERVIZI

In base al saldo della popolazione al 2007 (32618 ab) sono stati calcolati i mq di servizi standard minime ai sensi del D.A. 22 dicembre 1983 n. 2266/U. essendo Oristano un comune della I° Classe, deve garantire almeno 18 mq di servizi standard/ab. Confrontando questi valori con i valori delle superfici di servizi attuati ricavati dalla procedura ricognitiva descritta in precedenza, è stato possibile capire dove il territorio comunale fosse quantitativamente carente e il risultato è stato il seguente:

Standard zone S (mq)		ATTUATE (mq)	$\Delta$ (ATTUATE-TEORICI) (mq)
<b>S1 (4,5 mq/ab)</b>	146781	96286,72	<b>-50494,28</b>
<b>S2 (2,00 mq/ab)</b>	65236	147369,49	<b>82133,49</b>
<b>S3 (9,00 mq/ab)</b>	293562	394269,99	<b>100707,99</b>
<b>S4 (2,5 mq/ab)</b>	81545	68348,19	<b>-13196,81</b>
<b>Totale Zone S (18 mq/ab)</b>	587124	<b>706274,39</b>	<b>119150,39</b>

Tabella 34

Dal punto di vista globale, l'attuale dotazione di servizi garantisce una quantità di standard/ab pari a 21,7 mq e quindi superiore al limite minimo richiesto per legge.

Conseguentemente al processo di pianificazione e all'attuazione degli indirizzi strategici sono state calcolate le zone di servizi da attuare:

	ATTUATE (mq)	DA ATTUARE (mq)	TOTALE (mq)
<b>TOT S1</b>	96286,72	0,00	<b>96286,72</b>
<b>TOT S2</b>	147369,49	12590,86	<b>159960,35</b>
<b>TOT S3</b>	394269,99	99339,53	<b>493609,52</b>
<b>TOT S4</b>	68348,19	19776,56	<b>88124,75</b>
<b>S4 dalle zone B*</b>		12770,570	<b>12770,570</b>
<b>TOTALE</b>	<b>706274,39</b>	<b>144477,52</b>	<b>850751,91</b>

Tabella 35

Con l'attuazione del PUC, e confrontando i totali della tabella precedente con i valori ipotetici si ottiene il seguente risultato:

Standard zone S (mq)		TOTALE (mq)	$\Delta$ (TOTALE-TEORICI) (mq)
<b>S1 (4,5 mq/ab)</b>	146781	96286,72	<b>-50494,28</b>
<b>S2 (2,00 mq/ab)</b>	65236	159960,35	<b>94724,35</b>
<b>S3 (9,00 mq/ab)</b>	293562	493609,52	<b>200047,52</b>
<b>S4 (2,5 mq/ab)</b>	81545	100895,32	<b>19350,32</b>
<b>Totale Zone S (18 mq/ab)</b>	587124	<b>850751,91</b>	<b>263627,91</b>

Tabella 36

L'attuazione delle zone S proposte dal PUC, incluse le zone di cessione delle zone B\*, **escludendo i servizi di cessione dalle zone C**, garantirebbero una quantità di standard pari a **24,9 mq/ab** e quindi superiore al limite minimo richiesto per legge. Si propone, tuttavia di mantenere lo standard di **18 mq/ab**.

### 8.3.9.6 INDIRIZZO STRATEGICO

Se la quantità dei servizi generali indica la misura della capacità attrattiva degli interessi sovralocali, la quantità dei servizi pubblici è la misura della qualità urbana. La ricognizione del territorio ha portato ad una comprensione dei punti di forza e dei punti di debolezza della distribuzione ed utilizzo degli spazi pubblici, e guidato le azioni strategiche. In merito a questo:

All'interno dell'abitato di Oristano, vi è una diffusa presenza di aree private vincolate da anni, mai espropriate, che nel PUC adottato nel 2006 erano destinate a diventare degli spazi pubblici. Tali spazi, non essendo l'Amministrazione in grado sostenere i costi di esproprio, sarebbero rimaste delle aree private bloccate e inutilizzate dal pubblico. Ragion per cui, queste aree sono proposte B\* cedendo il 40% di suolo a parcheggio pubblico realizzato S4. Tale destinazione è stata stabilita in funzione, non solo, della necessità di mettere a disposizione parcheggi pubblici, di cui il territorio risulta carente dal punto di vista quantitativo, ma anche sfruttando appieno la posizione strategica di queste aree, trovandosi distribuite nell'abitato compatto e attorno al centro storico.

Altro elemento importante proposto riguarda il cambio di destinazione dell'area dell'attuale Stazione ARST nel centro storico a parcheggio pubblico S4. Tale soluzione è molto importante a fronte delle richieste di individuazione di aree di parcheggio a supporto delle attività, delle funzioni e della vita del centro storico.

Durante la fase della ricognizione dei servizi, è emersa una carenza quantitativa non solo delle zone S4 a cui è stata data una risposta strategica, ma anche una carenza delle S1. Per quanto riguarda quest'ultima zona, valutazioni hanno messo in evidenza che si tratta solo di una carenza numerica, in quanto attualmente, molti edifici che sono sorti destinati all'istruzione dell'obbligo, sono utilizzati temporaneamente ad altra funzione, e riconvertibili in caso di necessità. Ad ogni modo, le strutture utilizzate sono attualmente sufficienti.

La dotazione di servizi, con l'attuazione del PUC, raggiungerebbe livelli elevati in termini di mq/ab, e quindi aumenta la qualità urbana.

Per quanto riguarda le S2 ed S3 rimangono alte le dotazioni di mq/ab e quindi pienamente soddisfatte le dotazioni minime richieste.

## 8.4 VIABILITÀ

I nuovi assetti del territorio non possono prescindere da una riorganizzazione della viabilità. Le scelte proposte, non trasformano il territorio in modo invasivo, spesso seguono la viabilità esistente, o si ricollegano alla viabilità esistente, riducendo perciò i costi di realizzazione.

### 8.4.1 POTENZIAMENTO DEGLI INGRESSI

Per quanto riguarda gli interventi di potenziamento della viabilità di ingresso:

- Allargamento e sistemazione della viabilità di ingresso Oristano-Fenosu di via Marroccu;
- Sistemazione e completamento della viabilità di ingresso Oristano-Torregrande di viale Repubblica;
- Sistemazione e completamento della viabilità di ingresso nord Oristano-Donigala SP.54 e realizzazione di rotonde di immissione al Centro commerciale (zona D3) e ai piccoli insediamenti produttivi (zona D2\* nord Oristano) e di collegamento alla circonvallazione che porta alla SP.97 che collega Oristano al Porto Industriale di Oristano (Comune S.Giusta).

### 8.4.2 POTENZIAMENTO DELLA VIABILITÀ

Per quanto riguarda gli interventi proposti di nuova realizzazione:

- Completamento della via Barigadu che collega via Branza con gli impianti sportivi di Torangius.
- Realizzazione circonvallazione di collegamento tra viale Repubblica e via Campanelli.
- Realizzare strada di collegamento tra via Mattei e via Carbonia con realizzazione di parcheggi bordo-strada.
- Realizzazione tratto perimetrale del Polo Intermodale che collega il parcheggio antistante la Stazione con la SP.70, in modo da garantire una uscita agevole e diretta dalla stazione, per mezzi civili e di soccorso. Tale tratto viene ricavato dall'abbattimento di alcuni edifici FS in disuso.
- Realizzazione tratto di strada di collegamento tra viale Stella Maris e via Colombo a Torregrande con la funzione di deviare esternamente alla borgata il traffico veicolare

diretto al porticciolo turistico e ricollegandolo attraverso via Dei Pescatori e via Millelire.

- Allargamento della via Millelire nel tratto di collegamento borgata-porticciolo e realizzazione di parcheggi e di una rotonda per lo smistamento del traffico diretto al porticciolo e l'inversione di marcia.
- Sistemazione e allargamento della viabilità che costeggia la frazione Donigala-Fenughedu, in modo da creare delle circonvallazioni di scorrimento del traffico pesante e di transito per il raggiungimento di Oristano, limitandone il passaggio per il centro della frazione e supportare le nuove zone G1 e C3 proposte.
- Realizzazione strada di collegamento zona G1, nuovo carcere, con la frazione di Massama.
- Allargamento della via Rimedio di collegamento della frazione di Nuraxinieddu con la SP.18.
- Potenziamento della viabilità di collegamento frazioni-centro urbano.
- I tratti stradali di servizio dell'aeroporto, e del Polo Intermodale.
- Allargamento strada via Sardegna in prossimità dell'incrocio con via Marconi.
- Viabilità di supporto alle aree di nuova espansione, di riqualificazione e di completamento.

Per quanto riguarda gli interventi in progetto attualmente in fase di realizzazione:

- Circonvallazione di collegamento ingresso nord di via Cagliari alla SP.97 che collega Oristano al Porto Industriale di Oristano (Comune S.Giusta), costeggiando la zona H3 ed incrociando viale Repubblica.
- Sistemazione della SS.292 che attraversa le frazioni di Massama-Nuraxinieddu

#### 8.4.3 PISTE CICLABILI

Attualmente, le piste ciclabili e pedonali interessano il territorio extraurbano. Rimandando la progettazione dei percorsi ciclabili urbani ad uno studio successivo, si possono classificare nel seguente modo:

- Piste ciclabili esistenti,
- Piste ciclabili proposte,
- Piste ciclabili progettate ed approvate in attesa di realizzazione.

La rete individuata consente una fruibilità del territorio in senso ambientale facendo diventare lo stesso come parco urbano esteso da Torregrande al centro urbano, attraverso il parco fluviale del tirso fino alle Frazioni.

## 8.5 RISPARMIO ENERGETICO

Oristano ha tutte le carte in regola per diventare una città di eccellenza dal punto di vista energetico, attraverso lo sviluppo della produzione di energie alternative, risparmio energetico negli edifici pubblici e l'incentivazione ad un suo utilizzo nelle nuove edificazioni e ristrutturazioni.

### 8.5.1 STRATEGIE DI SOSTENIBILITÀ

Le Linee Guida Oristano<sup>2</sup>, suggeriscono cinque strategie principali:

**Incrementare la produzione di energia da fonti rinnovabili:** se l'obiettivo di Oristano fosse di diventare autosufficiente, sostenibile al 100% e addirittura esportatrice di energia, si dovrebbero forzare tutti i campi dell'energia rinnovabile già sfruttati ed esplorarne di nuovi.

Il Monte Arci ospita un parco eolico con 34 aerogeneratori, collegati alla rete nazionale. Il parco non è però mai entrato in funzione perché i rotorii scelti sono troppo vecchi e sbagliati. La produzione annua soddisferebbe il fabbisogno di circa 13.000 persone, circa un terzo della popolazione della città di Oristano. Lo scenario proposto in queste pagine esplora la possibilità di aumentare il numero di aerogeneratori, naturalmente scelti tra quelli di nuova generazione, in modo da soddisfare il fabbisogno dei circa 160.000 abitanti della Provincia di Oristano.

Il fabbisogno energetico del settore trasporti della regione Sardegna è pari al 36% dei consumi finali di cui l'80% attribuibile al comparto stradale. La piana di Oristano è già votata all'attività agricola. Se parte di queste coltivazioni fossero dedicate a specie oleose atte alla produzione di biocarburante, il ruolo di questa regione diventerebbe strategico per tutta la Sardegna.

Uno degli obiettivi del PEARS (Piano Energetico e Ambientale della Regione Sardegna) è di abbattere i consumi domestici: lo scenario esplora la possibilità di attendere l'obiettivo al 100% tenendo conto delle reali caratteristiche climatiche di Oristano attraverso l'installazione di pannelli solari sulle nuove abitazioni, sulle coperture dei capannoni industriali, o in nuovi specifici impianti.

**Ampliare la naturalità:** per combattere l'effetto serra, ma non solo. Aggiungere delle fasce boscate lungo i corsi d'acqua e le zone umide protegge la falda dall'inquinamento dei concimi dell'agricoltura e contiene l'evaporazione delle zone umide.

**Ristrutturare i tessuti esistenti:** studi recenti affermano che sia più economico, in termini di consumo di energia primaria, ristrutturare un edificio esistente piuttosto che costruirne uno nuovo. Rinnovare i tessuti esistenti non ha solo il vantaggio di rendere più confortevole la qualità della vita degli abitanti e di tutti gli utenti futuri della città, ma anche quello di contribuire ai difficili obiettivi ambientali imposti dalla comunità internazionale.

**Sviluppare il trasporto pubblico:** il fabbisogno energetico del trasporto su strada è molto alto rispetto al fabbisogno complessivo della Sardegna. Il valore elevato è imputabile anche alle condizioni fisiche orografiche e demografiche, ma soprattutto alla insufficienza delle strutture ferroviarie e autostradali. A Oristano ci si sposta in macchina per andare al mare, per raggiungere il centro dalle frazioni, per raggiungere un'altra città, ma Oristano ha un vantaggio: è una pianura. Oristano, sfruttando il vantaggio orografico, può contraddire le sue abitudini e fare del trasporto pubblico il mezzo di spostamento privilegiato.

**Incentivare le “buone pratiche”:** la realizzazione di un sistema di produzione diffusa dell'energia. La democratizzazione dell'energia, la realizzazione di “Comunità Sostenibili”, lo sviluppo di un polo energetico incentrato sulle fonti rinnovabili e realizzazione nel territorio di un' Agenzia Regionale Sarda dell'Energia, lo sviluppo di nuovi mestieri legati al risparmio energetico.

## 8.5.2 EDILIZIA SOSTENIBILE

Dal punto di vista dell'edilizia sostenibile, si prende come riferimento le “Linee Guida per l'Edilizia Sostenibile nel Territorio Comunale di Oristano”, redatte parallelamente nell'ambito del processo di VAS e di recente pubblicazione, che inquadra in modo specifico i principi, le indicazioni e gli argomenti fondamentali inerenti la teoria e la pratica del costruire, dell'urbanizzare e più in generale del proporre soluzioni positive per uno sviluppo sostenibile del territorio di Oristano e delle opere che verranno realizzate per soddisfare le esigenze della comunità. Il progetto sostenibile ed eco-compatibile di un sistema interattivo solidale edificio-ambiente non può prescindere da due nozioni fondamentali:

l'ottimizzazione dei consumi energetici, frutto della progettazione e della realizzazione di tutte le soluzioni tecniche idonee, a partire dall'utilizzo di un involucro intelligente, di schermi solari, di un buon isolamento termico, di scambiatori di calore, di un attento utilizzo della ventilazione e dell'illuminazione naturale;

raggiungere un'autonomia energetica attraverso l'utilizzo di risorse rinnovabili quali energia solare, eolica e geotermica.

Appare evidente che, in architettura e in urbanistica, il progetto sostenibile deve focalizzare la propria attenzione su argomenti specifici quali il controllo del microclima, le fonti energetiche rinnovabili, il risparmio energetico, i materiali eco-compatibili e riciclabili, l'ottimizzazione dei consumi e il riutilizzo dell'acqua, il verde "portante", i trasporti e le infrastrutture. In un'ottica di pianificazione basata sulla previsione e sul controllo garantito nel tempo dell'impatto generale che gli interventi dell'uomo avranno sui sistemi sociali e territoriali, è molto importante focalizzare l'attenzione su specifiche aree tematiche per effettuare le valutazioni necessarie e per produrre le soluzioni ideali rispetto a:

- la valutazione e controllo della qualità geo-biologica ed ambientale del sito;
- l'attenzione e controllo della qualità degli interventi antropici nel rispetto del sistema territoriale esistente;
- il pianificare la riduzione dell'utilizzo di risorse energetiche non rinnovabili, programmare e promuovere l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili favorendo la riduzione delle emissioni inquinanti;
- la valutazione e il controllo della qualità dei prodotti, dei materiali e dei sistemi utilizzati nel processo antropico di intervento, al fine di minimizzare e/o annullare i possibili effetti negativi per la salute e la sicurezza degli individui;
- la valutazione e il controllo del ciclo di vita e dei flussi energetici in fase di produzione, di gestione e di recupero/dismissione dei singoli componenti e degli interi immobili al fine di minimizzare l'impatto ambientale nel tempo.

Per ulteriori approfondimenti inerenti le aree tematiche e le integrazioni nel Regolamento Edilizio, si rimanda alle "Linee Guida per l'Edilizia Sostenibile nel Territorio Comunale di Oristano".

## INDICE

<b>1. PREMESSA</b>	<b>2</b>
<b>2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE</b>	<b>3</b>
<b>3. NORMATIVA DI RIFERIMENTO</b>	<b>4</b>
3.1 LA LEGGE URBANISTICA REGIONALE	4
3.2 IL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE (PPR)	8
3.3 IL PIANO DI ASSETTO IDROGEOLOGICO (PAI)	11
3.4 DIRETTIVE, VINCOLI REGIONALI E SCHEMI DI ASSETTO TERRITORIALE	14
3.4.1 IL DECRETO ASSESSORIALE 2266/U DEL 20 DICEMBRE 1983	14
3.4.2 IL D.P.G.R N. 228 DEL 3 AGOSTO 1994	20
3.4.3 DIRETTIVE PER LE AREE PROTETTE	23
3.4.4 I PIANI DI GESTIONE SIC - “STAGNO DI MISTRAS ” E “STAGNO DI SANTA GIUSTA”	24
<b>4. RIORDINO DELLE CONOSCENZE</b>	<b>26</b>
4.1 ASSETTO AMBIENTALE E AGRONOMICICO	27
4.1.1 GEOLITOLOGIA	27
4.1.2 GEOLOGIA TECNICA	28
4.1.3 GEOMORFOLOGIA	30
4.1.4 IDROGEOLOGIA	32
4.1.5 PERMEABILITÀ DEI SUOLI	33
4.1.6 PEDOLOGIA E UNITÀ DELLE TERRE	33
4.1.7 USO DEL SUOLO	36
4.1.8 COPERTURA VEGETALE	38
4.1.9 ACCLIVITÀ	39
4.1.10 BENI PAESAGGISTICI AMBIENTALI	40
4.2 ASSETTO STORICO-CULTURALE	43
4.2.1 BENI STORICO-CULTURALI	44
4.2.2 INDIRIZZI DI TUTELA DEI BENI	50
4.3 ASSETTO INSEDIATIVO	53
4.3.1 RIFERIMENTI NORMATIVI, TERMINOLOGIA DI BASE, DEFINIZIONI	53
4.3.2 EDIFICATO URBANO	57
4.3.3 EDIFICATO IN ZONA AGRICOLA	59
4.3.4 INSEDIAMENTI PRODUTTIVI	60
4.3.5 SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE	60
<b>5. ANALISI SOCIO-DEMOGRAFICA</b>	<b>62</b>
5.1 POPOLAZIONE RESIDENTE	63
5.2 STUDIO	65
5.3 LAVORO	67
5.4 INDICI, RAPPORTI E TASSI	68
5.5 ABITAZIONI, FAMIGLIE, COMPONENTI	70
5.6 MOVIMENTO DEMOGRAFICO	78
<b>6. LA PIANIFICAZIONE VIGENTE</b>	<b>83</b>

<b>7. AMBITI DI PAESAGGIO LOCALE</b>	<b>84</b>
<b>8. IL PUC</b>	<b>86</b>
<b>8.1 PROBLEMATICHE E OBIETTIVI</b>	<b>86</b>
8.1.1 SISTEMA INSEDIATIVO	87
8.1.2 SISTEMA AMBIENTALE	90
8.1.3 SISTEMA STORICO-CULTURALE	94
8.1.4 INDIRIZZI DELLA COMUNITÀ	95
8.1.5 QUALITÀ URBANA	98
<b>8.2 DIMENSIONAMENTO DEL PIANO</b>	<b>102</b>
8.2.1 PREVISIONE DEL FABBISOGNO ABITATIVO	103
8.2.1.1 INCREMENTO DEMOGRAFICO	103
8.2.1.2 EVOLUZIONE NUCLEI FAMILIARI	105
8.2.1.3 MOVIMENTO DEMOGRAFICO	106
8.2.1.4 ALTRI FATTORI DI INSEDIAMENTO STABILE	109
8.2.1.5 CONCLUSIONI	115
8.2.2 IL PROGETTO DI TERRITORIO	115
8.2.3 STANDARD URBANISTICI	117
<b>8.3 ZONING</b>	<b>119</b>
8.3.1 ZONA A: CENTRO STORICO/ARTISTICO O DI PARTICOLARE PREGIO AMBIENTALE	120
8.3.1.1 INDIRIZZO STRATEGICO	121
8.3.2 ZONA B: COMPLETAMENTO RESIDENZIALE	122
8.3.2.1 B1 – PRIMA CINTURA	124
8.3.2.2 B1.f – COMPLETAMENTO RESIDENZIALE DELL’AMBITO URBANO DI ANTICA FORMAZIONE	124
8.3.2.3 B2 – VECCHIA PERIFERIA	124
8.3.2.4 B2.f – COMPLETAMENTO RESIDENZIALE	125
8.3.2.5 B3 – NUOVA PERIFERIA	125
8.3.2.6 B3.b – COMPLETAMENTO RESIDENZIALE	125
8.3.2.7 BC – BORGHI IDENTITARI LIMITROFI IL CENTRO STORICO	126
8.3.2.8 BI – INTEGRAZIONE RESIDENZIALE	126
8.3.2.9 BR – BORGHI DI ANTICA FORMAZIONE	126
8.3.2.10 BV – AREE DI PREGIO AMBIENTALE E/O NATURALISTICO	127
8.3.2.11 B* E B*.f – NUOVE AREE DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE	127
8.3.2.12 B*erp – NUOVE AREE DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE ED EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA	127
8.3.2.13 INDIRIZZO STRATEGICO	128
8.3.3 ZONE C: ESPANSIONE RESIDENZIALE	129
8.3.3.1 C1 – ESPANSIONE PIANIFICATA	130
8.3.3.2 C2c E C2c.f – COMPLETAMENTO RESIDENZIALE IN AREE PRIVE DI PIANIFICAZIONE ATTUATIVA	130
8.3.3.3 C2ru E C2ru.f – RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA IN AREE PRIVE DI PIANIFICAZIONE ATTUATIVA	131
8.3.3.4 C3 E C3.f – NUOVA ESPANSIONE	131
8.3.3.5 C3g – ESPANSIONE MISTA POLIFUNZIONALE C/G	132
8.3.3.6 C3PdZ – PIANI DI ZONA	132
8.3.3.7 INDIRIZZO STRATEGICO	132
8.3.4 ZONA D: INDUSTRIALI, ARTIGIANALI E COMMERCIALI	134
8.3.4.1 D1 – GRANDI AREE INDUSTRIALI	135
8.3.4.2 D2 E D2* – INSEDIAMENTI PRODUTTIVI COMMERCIALI, ARTIGIANALI, INDUSTRIALI	135
8.3.4.3 D3 – GRANDI CENTRI COMMERCIALI	135

8.3.4.4 D5 – AREE ESTRATTIVE DI SECONDA CATEGORIA-----	136
8.3.4.5 INDIRIZZO STRATEGICO -----	136
8.3.5 ZONA E: AGRICOLE-----	137
8.3.5.1 E1 – AREE CARATTERIZZATE DA UNA PRODUZIONE AGRICOLA TIPICA E SPECIALIZZATA -----	138
8.3.5.2 E2 – AREE DI PRIMARIA IMPORTANZA PER LA FUNZIONE AGRICOLO- PRODUTTIVA -----	138
8.3.5.3 E3 – AREE CARATTERIZZATE DA UN ELEVATO FRAZIONAMENTO FONDIARIO	138
8.3.5.4 E4 – AREE CARATTERIZZATE DALLA PRESENZA DI PREESISTENZE INSEDIATIVE -----	139
8.3.5.5 E5 – AREE MARGINALI PER ATTIVITÀ AGRICOLA -----	139
8.3.5.6 FASCE DI RISPETTO -----	139
8.3.6 ZONA F: ZONE TURISTICHE -----	140
8.3.6.1 F1 – INSEDIAMENTO TURISTICO PIANIFICATO -----	141
8.3.6.2 F3 – CAMPEGGI -----	141
8.3.6.3 F4 – NUOVE AREE TURISTICHE-----	141
8.3.6.4 ARRIVI E PRESENZE-----	141
8.3.6.5 OFFERTA RICETTIVA ATTUALE-----	143
8.3.6.6 CAPACITÀ INSEDIATIVA TURISTICA-----	144
8.3.6.7 INDIRIZZO STRATEGICO -----	147
8.3.7 ZONA G: ZONE PER SERVIZI GENERALI -----	149
8.3.7.1 G1_1 – ATTREZZATURE DI SERVIZIO-----	150
8.3.7.2 G1_2 – CIMITERI -----	150
8.3.7.3 G1_3 – SERVIZI GENERALI E CENTRO DIREZIONALE -----	151
8.3.7.4 G2 – PARCHI, STRUTTURE PER LO SPORT E IL TEMPO LIBERO-----	151
8.3.7.5 G3 – AREE MILITARI -----	151
8.3.7.6 G4 – INFRASTRUTTURE A LIVELLO DI AREA VASTA -----	151
8.3.7.7 AREA DI CONNESSIONE AMBIENTALE -----	152
8.3.7.8 INDIRIZZO STRATEGICO -----	152
8.3.8 ZONA H: SALVAGUARDIA -----	155
8.3.8.1 H1 – ZONA ARCHEOLOGICA-----	157
8.3.8.2 H2 – ZONA DI PREGIO PAESAGGISTICO -----	157
8.3.8.3 H3 – ZONA SALVAGUARDIA AMBIENTALE, PAI-----	157
8.3.8.4 H3/G2 – PAI / PARCO URBANO FLUVIALE DEL TIRSO-----	158
8.3.8.5 FASCE DI RISPETTO -----	158
8.3.8.6 INDIRIZZO STRATEGICO -----	159
8.3.9 ZONA S: SPAZI PUBBLICI-----	160
8.3.9.1 S1 – AREE PER L’ISTRUZIONE-----	161
8.3.9.2 S2 – AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE -----	161
8.3.9.3 S3 – AREE PER SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI -----	161
8.3.9.4 S4 – AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI -----	161
8.3.9.5 DIMENSIONAMENTO DEI SERVIZI -----	161
8.3.9.6 INDIRIZZO STRATEGICO -----	163
<b>8.4 VIABILITÀ-----</b>	<b>164</b>
8.4.1 POTENZIAMENTO DEGLI INGRESSI -----	164
8.4.2 POTENZIAMENTO DELLA VIABILITÀ-----	164
8.4.3 PISTE CICLABILI -----	165
<b>8.5 RISPARMIO ENERGETICO -----</b>	<b>167</b>
8.5.1 STRATEGIE DI SOSTENIBILITÀ-----	167
8.5.2 EDILIZIA SOSTENIBILE -----	168
<b><u>INDICE -----</u></b>	<b><u>170</u></b>



