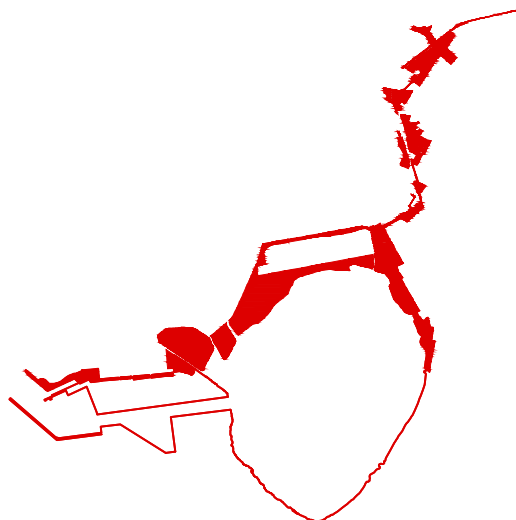




**COMUNE di ORISTANO**  
COMUNI de ARISTANIS



*Presidenza  
del Consiglio dei Ministri*



**S i s t e m a z i o n e e  
rigenerazione del bordo  
urbano orientale e  
meridionale della città lungo  
il passante ferroviario  
(area RFI-FS e CIPOR)  
| O R I S T A N O E S T |**

**PROGETTO GENERALE PER LA  
RIQUALIFICAZIONE URBANA E LA  
SICUREZZA DELLE PERIFERIE**

*Programma straordinario di  
intervento per la riqualificazione  
urbana e la sicurezza delle periferie  
delle città metropolitane e dei comuni  
capoluogo di provincia*

**PROGETTO DEFINITIVO**

**ALL  
16**

**RELAZIONE PAESAGGISTICA**

**GIUGNO 2017**

/

**Commitente**

*Comune Oristano*

**Progettista - Coordinatore generale**

*Ing. Giuseppe Pinna*

*(Dirigente settore Sviluppo del Territorio)*

**RUP**

*Ing. Anna Luigia Foddi*

**Agronomia**

*Agr. Enrico Marceddu*

**Mobilità e Trasporti**

*MLAB s.r.l.*

**Topografia e tematiche catastali**

*Geom. Roberto Perseu*

**Consulenza Scientifica**

*Dipartimento Architettura Design Urbanistica di Alghero*

*Università di Sassari*

*Prof.ssa Silvia Serreli*

**Collaboratori**

*Arch. Giovanni Maria Biddau*

*Arch. Laura Lutzoni*

*Arch. Michele Valentino*

**UFFICIO DI PROGETTAZIONE**

**Progettista - Coordinatore**

*Arch. Gianfranco Sanna*

**Progettisti - Coadiutori**

*Arch. Giovanni Curreli*

*Arch. Pietro Frau*

**Giovani Professionisti**

*Arch. Maria Agostina Sannai*

*Arch. Pasquale Murru*

*Arch. Giulio Porcu*

*Arch. Salvatore Enrico Piras*

*Arch. Barbara Boi*

*Arch. Claudia Meli*

*Arch. Francesco Lorenzi*

*Ing. Elena Loddi*

*Arch. Federico Sercis*

*Arch. Francesco Marras*

*Arch. Ilaria Suozzi*

*Ing. Gian Luca Zuddas*

*Arch. Michela Canu*

*Arch. Filippo Sanna*

*Arch. Elena Boi*

*Arch. Luca Casula*

*Arch. Claudia Argiolas*

*Arch. Giulia Collu*

*Arch. Stefania Mulargia*

**Neo-Laureati**

*Dott. Walter Cuccuru*

*Dott. Luca Antonio Serusi*

*Dott. Emanuele Frongia*

*Dott. Roberta Scarpa*

*Dott. Cavallini Cesare*

# INDICE

## 1 . PREMESSA: NORMATIVA DI RIFERIMENTO E FINALITA'

### 1.1 INQUADRAMENTO DEL CONTESTO DI RIFERIMENTO

### 1.2 DESCRIZIONE DEI CARATTERI PAESAGGISTICI E AMBIENTALI DEL CONTESTO

### 1.3 DOCUMENTAZIONE ILLUSTRATIVA DELLO STATO ATTUALE DEL CONTESTO PAESAGGISTICO

### 1.4 PRESENZA DI AREE TUTELATE PER LEGGE (DLGS 42/04)

### 1.5 LA COERENZA CON LE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.P.R

## 2 . ANALISI DEL PROGETTO

### 2.1 INQUADRAMENTO DELL'AREA DI INTERVENTO

### 2.2 DESCRIZIONE DELLE OPERE IN PROGETTO

### 2.3 ASSETTO VEGETAZIONALE

### 2.4 SIMULAZIONE

### 2.5 PREVISIONE DEGLI IMPATTI SUL PAESAGGIO DERIVANTI DALL'INTERVENTO PROPOSTO

### 2.6 ELEMENTI DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE PREVISTI

### 2.7 CONCLUSIONI

## **1. PREMESSA: NORMATIVA DI RIFERIMENTO E FINALITÀ**

Il presente documento correda l'istanza di autorizzazione paesaggistica e contiene tutti gli elementi necessari alla verifica della compatibilità paesaggistica dei lavori di realizzazione del progetto per la Sistemazione e Rigenerazione del bordo Urbano Orientale e Meridionale della Città di Oristano lungo il Passante Ferroviario (area RFI-FS e CIPOR).

Il progetto definitivo oggetto della presente richiesta si inserisce in un programma di interventi più ampi, avente lo scopo di realizzare il parco urbano "Oristano Est" che si configura come interfaccia orientale e meridionale tra l'area urbana, le aree agricole e l'area industriale della città di Oristano, in cui si inserisce un percorso che presenta differenti modalità di fruizione. Il progetto fa parte di uno scenario generale elaborato nel bando per la presentazione di progetti per la predisposizione del "Programma straordinario di intervento per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie delle città metropolitane e dei comuni capoluogo di provincia".

La proposta progettuale presentata nell'agosto 2016 da parte del Comune di Oristano è stata realizzata con la consulenza scientifica del Dipartimento di Architettura Design e Urbanistica di Alghero, dell'Università di Sassari.

Il provvedimento a cui si fa riferimento per la presente richiesta, emanato in attuazione dall'art. 146, comma 3, del D. Leg.vo 22.1.2004, n. 42, recante «Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137», definisce le finalità, i criteri di redazione ed i contenuti della relazione paesaggistica che correda, congiuntamente al progetto dell'intervento che si propone di realizzare ed alla relazione di progetto, l'istanza di autorizzazione paesaggistica, ai sensi degli artt. 159, comma 1 e 146, comma 2, del citato D. Lgl.vo 42/2004. L'art. 2 stabilisce che l'amministrazione competente al rilascio delle autorizzazioni per le opere da localizzarsi dovrà utilizzare la relazione paesaggistica come base di riferimento essenziale per le valutazioni previste in materia di autorizzazione. La relazione dovrà dar conto sia dello stato dei luoghi prima dell'esecuzione delle opere previste, sia delle

*Sistemazione e Rigenerazione del bordo Urbano Orientale e Meridionale  
della Città lungo il Passante Ferroviario (area RFI-FS e CIPOR)  
PROGETTO DEFINITIVO – Relazione Paesaggistica*

caratteristiche progettuali dell'intervento, e rappresentare, infine, nel modo più chiaro ed esaustivo possibile, lo stato dei luoghi dopo l'intervento.

La relazione è stata redatta secondo i dettami dell'allegato al D.P.C.M. 12.12.2005 ed al fine di fornire una completa rappresentazione dell'intervento e del suo inserimento paesaggistico, è stata articolata secondo i seguenti capitoli:

1 . PREMESSA: NORMATIVA DI RIFERIMENTO E FINALITA'

1.1 INQUADRAMENTO DEL CONTESTO DI RIFERIMENTO

1.2 DESCRIZIONE DEI CARATTERI PAESAGGISTICI E AMBIENTALI DEL CONTESTO

1.3 DOCUMENTAZIONE ILLUSTRATIVA DELLO STATO ATTUALE DEL CONTESTO PAESAGGISTICO

1.4 PRESENZA DI AREE TUTELATE PER LEGGE (DLGS 42/04)

1.5 LA COERENZA CON LE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.P.R

2 . ANALISI DEL PROGETTO

2.1 INQUADRAMENTO DELL'AREA DI INTERVENTO

2.2 DESCRIZIONE DELLE OPERE IN PROGETTO

2.3 ASSETTO VEGETAZIONALE

2.4 SIMULAZIONE

2.5 PREVISIONE DEGLI IMPATTI SUL PAESAGGIO DERIVANTI DALL'INTERVENTO PROPOSTO

2.6 ELEMENTI DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE PREVISTI

2.7 CONCLUSIONI

Questa costituisce per l'amministrazione competente la base di riferimento essenziale per le valutazioni di compatibilità paesaggistica dell'intervento.

## **1.1 INQUADRAMENTO DEL CONTESTO DI RIFERIMENTO**

Il territorio in cui si inquadra il progetto “Sistemazione e rigenerazione del bordo urbano orientale e meridionale della città lungo il passante ferroviario (area RFI - FS e CIPOR)” è un luogo di grande interesse ambientale, che racchiude in sé un alto valore ecologico e di biodiversità, caratterizzato da paesaggi particolari ed eterogenei. Il Golfo di Oristano si struttura dal promontorio di Capo Frasca, a sud, a Capo San Marco, a nord, entrambi prominenti rispetto alla costa che li circonda. Questo territorio 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.

Il sistema ambientale e insediativo è caratterizzato 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. La fascia sinistra della foce del Tirso e delle aree depresse peristagnali sono sensibili poiché localizzate in aree frequentemente soggette ad inondazioni. La struttura ambientale di questo territorio si organizza intorno al sistema delle aree umide costiere che si estendono dal centro del Golfo di Oristano alla penisola del Sinis, fino a comprendere il compendio sabbioso di Is Arenas.

Dal massiccio del Monte Arci si succedono varie stratificazioni vulcaniche di rocce andesitiche, trachitiche e basaltiche. Dal punto di vista geologico l'area è caratterizzata dalla presenza di depositi alluvionali recenti che si collocano lungo il fiume Tirso. Si tratta di aree difficilmente edificabili, poiché caratterizzate da terreni ciottolosi, sabbiosi e argillosi.

Il principio insediativo evidenzia inoltre come nei depositi alluvionali più antichi e terrazzati si localizzano i centri urbani di Oristano, Simaxis, Cabras, Nuraxinieddu, etc., mentre Santa Giusta si identifica sui resti di dune provenienti da alluvioni ancora più antiche.

Il bacino idrografico del Tirso, che nasce nel centro della Sardegna e sfocia nel golfo di Oristano, presenta una grande varietà di specie vegetali. Nell'area alluvionale del Tirso è molto praticata l'agricoltura intensiva che va a creare un rapporto molto forte tra il corso del fiume e l'edificato circostante. L'agricoltura intensiva ha inoltre avuto un effetto negativo per quanto riguarda le acque del bacino, in quanto l'uso significativo di fertilizzanti ha provocato un notevole inquinamento.

*Sistemazione e Rigenerazione del bordo Urbano Orientale e Meridionale  
della Città lungo il Passante Ferroviario (area RFI-FS e CIPOR)  
PROGETTO DEFINITIVO – Relazione Paesaggistica*

La direttrice orientale e meridionale in progetto si ancora a questi sistemi di importanza territoriale. Si struttura in particolare lungo il passante ferroviario rigenerando il bordo urbano orientale e meridionale attraverso il coinvolgimento delle aree RFI e del consorzio industriale. Questo consente la riqualificazione delle aree residuali del parco ferroviario in disuso in spazi pubblici fruibili, la dotazione di nuovi servizi, il recupero e la ri-funzionalizzazione di strutture edilizie presenti, la riscoperta del rapporto con il fiume e la laguna di Santa Giusta.

## **1.2 DESCRIZIONE DEI CARATTERI PAESAGGISTICI E AMBIENTALI DEL CONTESTO**

Il Piano Paesaggistico Regionale rappresenta il paesaggio della Sardegna come un grande mosaico le cui tessere sono rappresentate dalle componenti di paesaggio. Per ciascuna di queste componenti, il Piano definisce le regole necessarie per il corretto inserimento degli interventi nel contesto paesaggistico.

L'analisi del paesaggio, che costituisce la base della conoscenza delle caratteristiche naturali, storiche e insediative e delle loro reciproche interrelazioni, porta a classificare gli elementi che lo caratterizzano secondo tre assetti paesaggistici: l'assetto ambientale, l'assetto storico-culturale e quello insediativo.

Il concetto di paesaggio che sta alla base delle linee guida si ispira all'idea contemporanea che lo assume come ambito privilegiato dell'interazione tra uomo e natura, tra comunità e territorio, nel quale rivestono uguale dignità sia dal punto di vista ambientale, sia la soggettività della costruzione e della percezione antropica dello spazio naturale e abitato. Attualmente il territorio interessato dal progetto per la Sistemazione e Rigenerazione del bordo Urbano Orientale e Meridionale della Città di Oristano lungo il Passante Ferroviario (area RFI-FS e CIPOR), si mostra come frammentato, ha un carattere disetaneo, si presenta come un immenso palinsesto sul quale il succedersi di generazioni ha lasciato tracce discontinue che ci appaiono come frammenti spesso impercettibili e difficilmente ricomponibili.

Il Piano paesaggistico regionale del 2006 individua 27 ambiti di paesaggio costieri, che delineano il paesaggio costiero e che aprono alle relazioni con gli ambiti di paesaggio interni in una prospettiva unitaria di conservazione attiva del paesaggio ambiente della regione.

*Sistemazione e Rigenerazione del bordo Urbano Orientale e Meridionale  
della Città lungo il Passante Ferroviario (area RFI-FS e CIPOR)  
PROGETTO DEFINITIVO – Relazione Paesaggistica*

Il concetto di ambito è un concetto geografico che costituisce una declinazione del concetto di regione, figura cardine della tradizione geografica, la cui polisemia si riflette sul concetto derivato di ambito. Rappresenta l'area di riferimento delle differenze qualitative paesaggistiche del territorio regionale.

L'ambito di paesaggio è un dispositivo spaziale di pianificazione del paesaggio attraverso il quale s'intende indirizzare, sull'idea di un progetto specifico, le azioni di conservazione, ricostruzione o trasformazione.

Gli ambiti di paesaggio sono individuati, sia in virtù dell'aspetto, della "forma" che si sostanzia in una certa coerenza interna, la struttura, che ne rende la prima riconoscibilità, sia come luoghi d'interazione delle risorse del patrimonio ambientale, naturale, storico-culturale e insediativo, sia come luoghi del progetto del territorio.

L'area interessata dal presente progetto è inquadrato all'interno dell'ambito n. 9 " Golfo di Oristano" all'interno del Piano Paesaggistico Regionale della Sardegna (PPR) in cui oltre alla descrizione dell'ambito si individuano valori e criticità.

I valori sono rappresentati da:

- la presenza di ZPS e SIC proposti per le principali zone umide costiere, i promontori e gli isolotti;
- l'utilizzo produttivo delle risorse ambientali attraverso attività della pesca e dell'allevamento ittico, che in maggior parte interessano aree ad elevato pregio naturalistico;
- la presenza di un paesaggio agricolo che rappresenta elementi essenziali di riconoscibilità e di leggibilità dell'identità territoriale.

Le criticità sono invece così sintetizzabili:

- la contaminazione dei corpi idrici superficiali e progressiva riduzione della naturalità e biodiversità degli ecosistemi acquatici a causa delle attività umane;
- la riduzione della capacità auto depurativa delle zone umide a causa delle difficoltà di ricambio idrico delle lagune e dell'elevato carico di nutrienti e contaminanti veicolato attraverso i principali immissari fluviali, le falde freatiche e i suoli dalle attività civili, agricole e zootecniche;

*Sistemazione e Rigenerazione del bordo Urbano Orientale e Meridionale  
della Città lungo il Passante Ferroviario (area RFI-FS e CIPOR)  
PROGETTO DEFINITIVO – Relazione Paesaggistica*

- la riduzione e contaminazione delle falde idriche sotterranee della piana di Oristano-Arborea-Terralba. Le trasformazioni introdotte dalle “bonifiche” hanno determinato modificazioni di alcuni ecosistemi riducendone l’estensione e la loro naturalità.

Le criticità sottolineano che ai margini della città, le periferie urbane soffrono problemi di omologazione del paesaggio e di perdita di chiari riferimenti spaziali, morfologici e tipologici. Questa criticità si evince anche per gli spazi verdi delle periferie urbane, colonizzate da specie erbacee spontanee, che divengono zone di degrado.

Il progetto dell’Ambito n. 9 – Golfo di Oristano assume come centri generatori del paesaggio gli elementi portanti del sistema ambientale, dalle aree umide al sistema idrografico in relazione ai quali si organizza la città contemporanea. La riqualificazione del paesaggio oristanese si fonda sulla gestione coordinata del territorio, adeguata alla dimensione territoriale e riferita ad un sistema territoriale unitario calibrato tra processi urbani, agricolo-produttivi, zootecnici e ambientali.

Il Piano paesaggistico regionale individua gli indirizzi di progetto per l’ambito n. 9 (elementi attinenti):

- 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, del Rio Mare Foghe – Rio Mannu di Milis, del Flumini Mannu di Pabillonis, Rio Mogoro. In particolare, qualificare la fascia di pertinenza del corso del Fiume Tirso e dei Rio Tanui, 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;

- integrare le gestioni delle aree naturali protette (SIC, AMP, ZPS), con la gestione delle attività produttive agricole limitrofe, al fine di equilibrare la tutela e la salvaguardia con l’utilizzo delle risorse naturali;

- riqualificare e migliorare la dotazione delle alberature e delle siepi costruendo un sistema interconnesso e collegato sia con le formazioni boschive contigue sia con i corsi d’acqua. L’intervento ha carattere naturalistico (connessione ecologica tra nodi, creazione o mantenimento di corridoi o di limiti), paesaggistico (mantenimento delle bonifiche storiche e dei sistemi rurali storici – S. Vero Milis), produttivo e di difesa del suolo;



*Sistemazione e Rigenerazione del bordo Urbano Orientale e Meridionale  
della Città lungo il Passante Ferroviario (area RFI-FS e CIPOR)  
PROGETTO DEFINITIVO – Relazione Paesaggistica*

- definire provvedimenti e azioni necessarie per la differenziazione delle funzioni connesse alle attività rurali e per la promozione e regolamentazione di eventuali integrazioni con funzioni agrituristiche;
- 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;
- 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, secondo una prospettiva anche didattica;
- razionalizzare e controllare le eventuali espansioni urbane nel pieno rispetto delle esigenze legate al mantenimento di una funzionalità ambientale ed alla restituzione di un livello alto della qualità del paesaggio urbano.

### **1.3 DOCUMENTAZIONE ILLUSTRATIVA DELLO STATO ATTUALE DEL CONTESTO PAESAGGISTICO**

Il progetto per la Sistemazione e Rigenerazione del bordo Urbano Orientale e Meridionale della Città di Oristano lungo il Passante Ferroviario (area RFI-FS e CIPOR), ubicata distinta catastalmente ai seguenti Fogli catastali:

Foglio catastale	Particelle
14	2131, 2248, 2249, 2260, 2266, 2267, 2269, 2506, 2507, 2543, 6129, 7449, 7450, 7451, 8521, 8930, 8931, 8933, 8937
15	214, 216, 217, 218, 219, 220, 271, 272, 273, 340, 343, 346, 347, 2021, 5071
16	70, 288, 5212, 5214, 5218, 5219
21	55, 251, 253, 257, 821, 823, 824, 1925, 2037, 2770, 2772, 2776
22	1416, 1684, 1686
26	63, 211, 236, 239

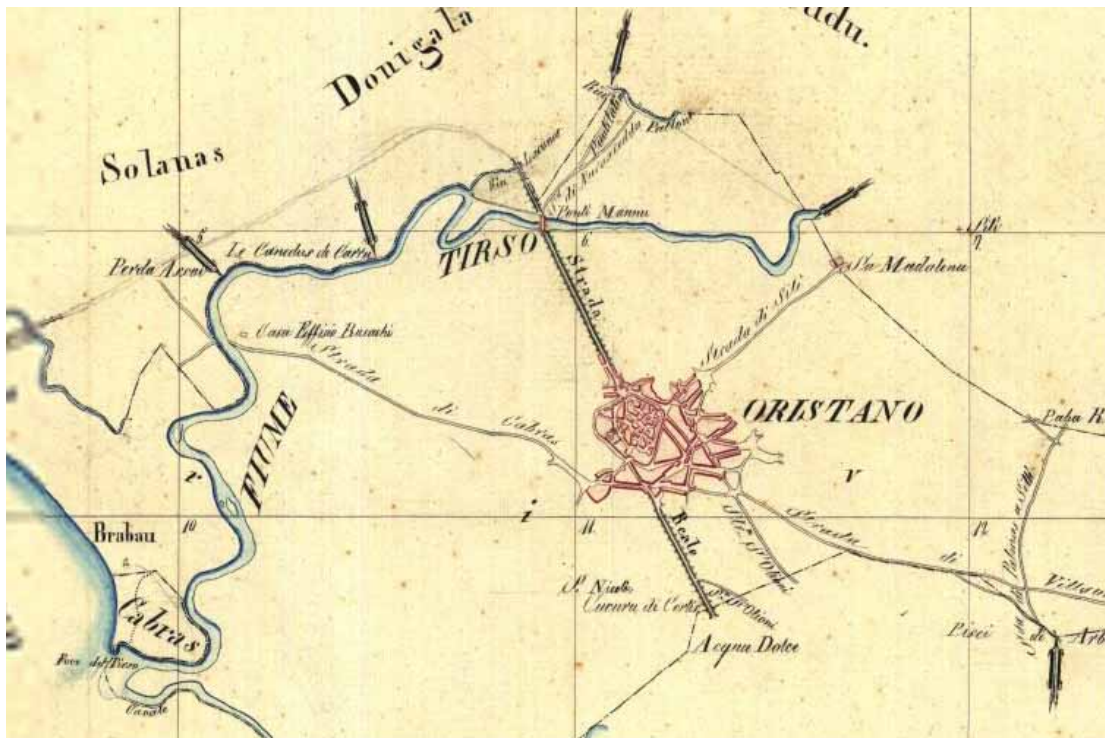
*Sistemazione e Rigenerazione del bordo Urbano Orientale e Meridionale  
della Città lungo il Passante Ferroviario (area RFI-FS e CIPOR)  
PROGETTO DEFINITIVO – Relazione Paesaggistica*

Di seguito si riportano gli stralci delle cartografie dell'area e il rilievo fotografico che riguarda il presente progetto.



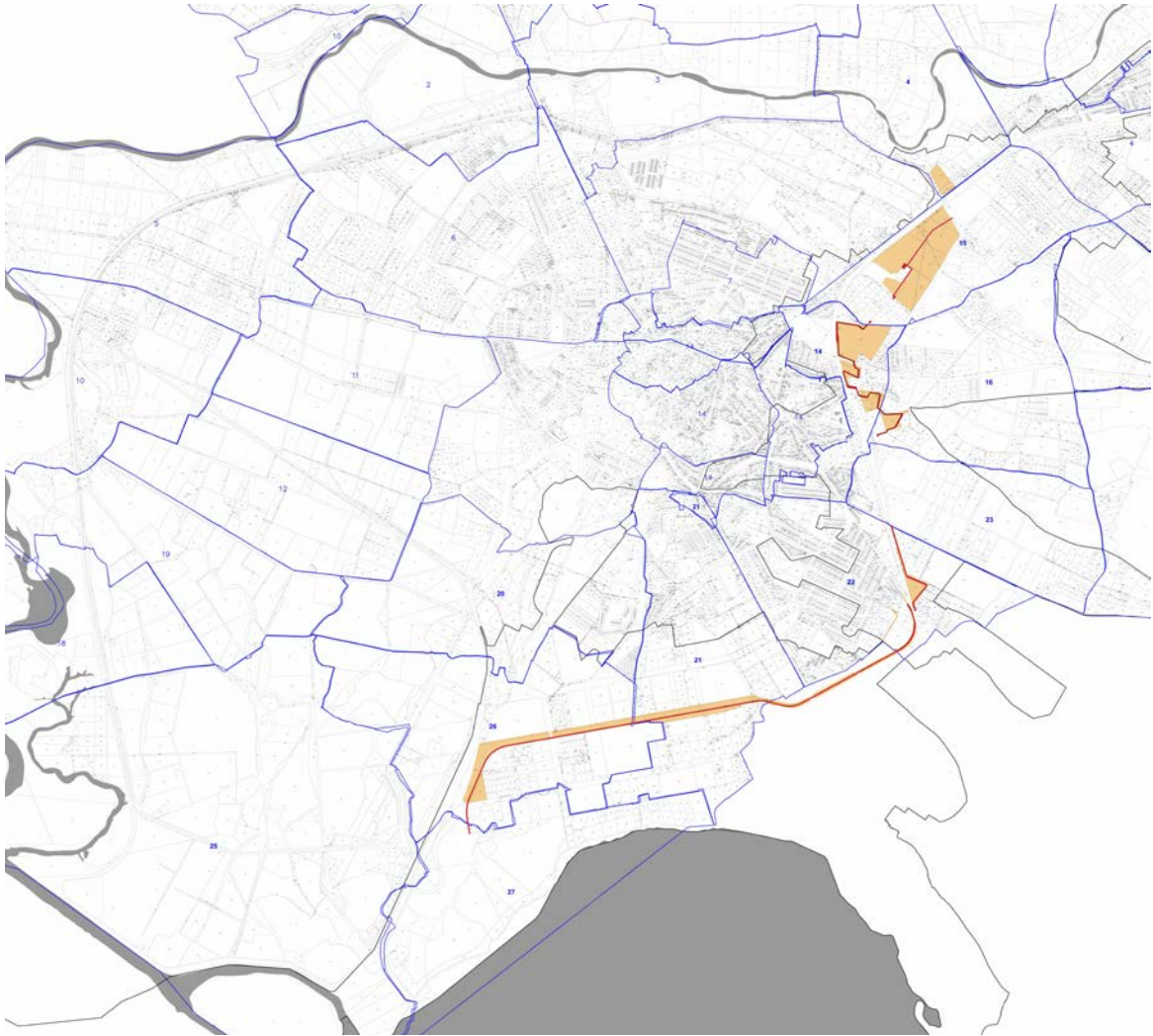
*Inserimento dell'area della struttura di progetto nella foto aerea*

Sistemazione e Rigenerazione del bordo Urbano Orientale e Meridionale  
della Città lungo il Passante Ferroviario (area RFI-FS e CIPOR)  
PROGETTO DEFINITIVO – Relazione Paesaggistica



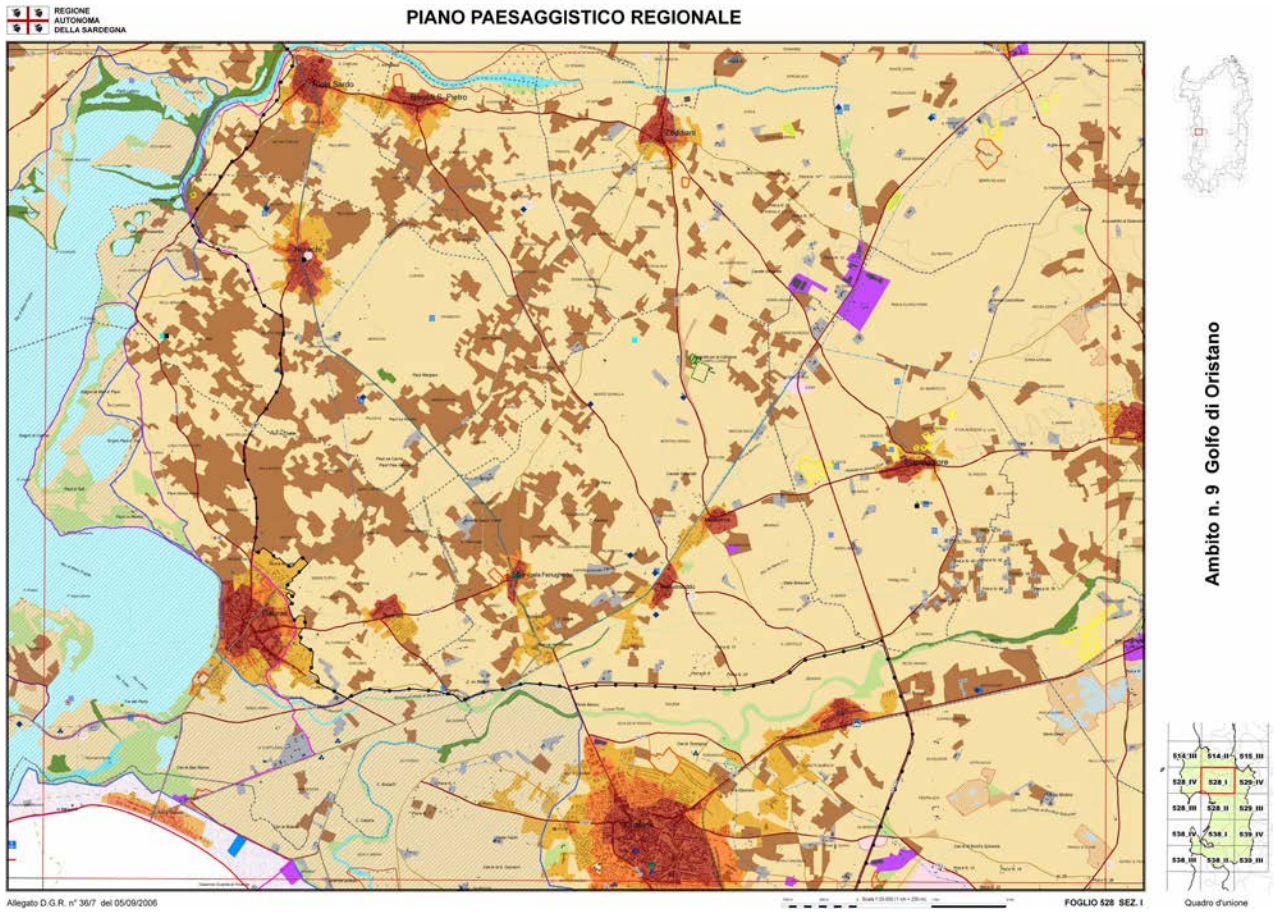
Real Corpo di Stato Maggiore Generale (Catasto De Candia) – 1840 ca. – Foglio  
d'Unione di Oristano

*Sistemazione e Rigenerazione del bordo Urbano Orientale e Meridionale  
della Città lungo il Passante Ferroviario (area RFI-FS e CIPOR)  
PROGETTO DEFINITIVO – Relazione Paesaggistica*



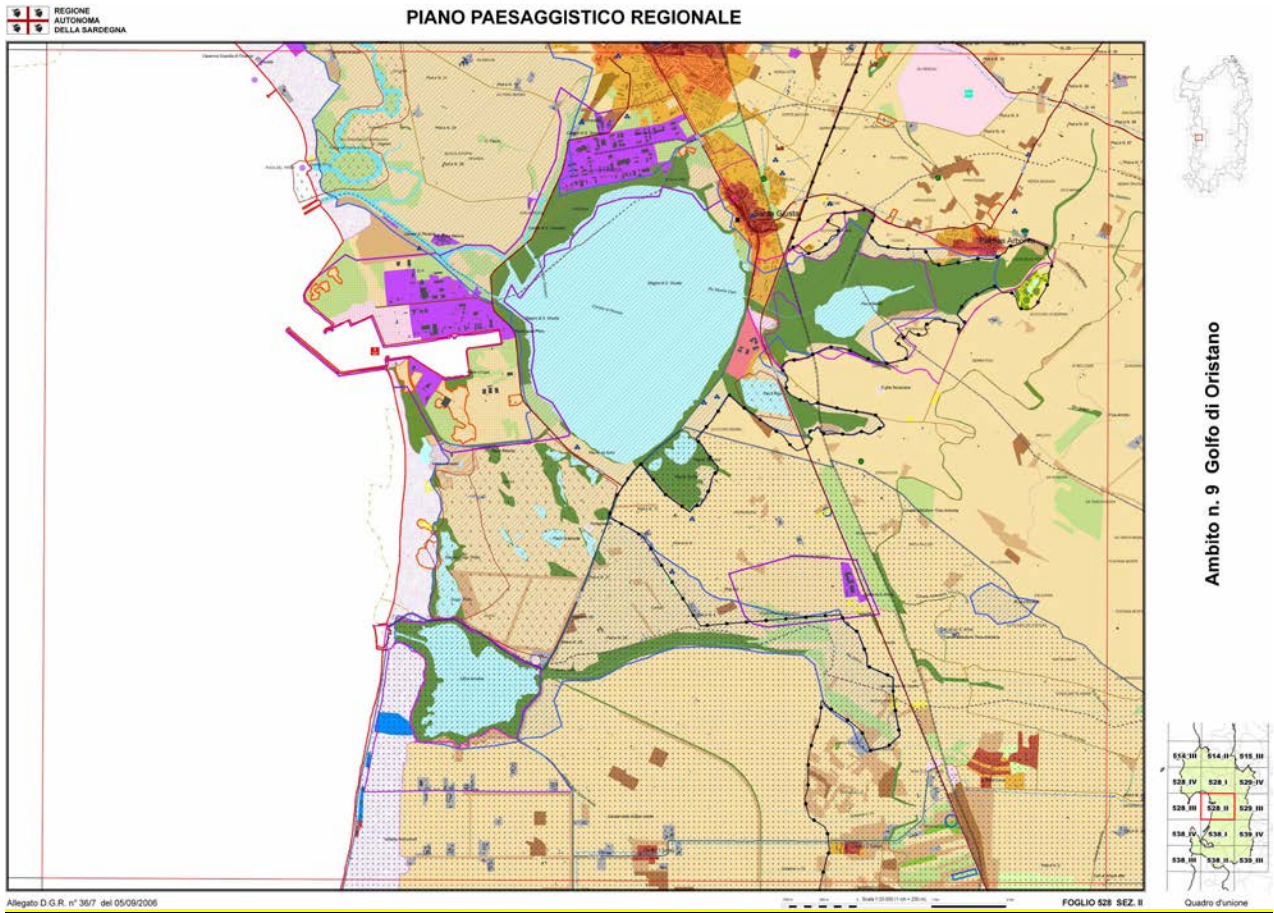
*Carta catastale con l'inquadramento delle aree di progetto*

*Sistemazione e Rigenerazione del bordo Urbano Orientale e Meridionale  
della Città lungo il Passante Ferroviario (area RFI-FS e CIPOR)*  
**PROGETTO DEFINITIVO – Relazione Paesaggistica**



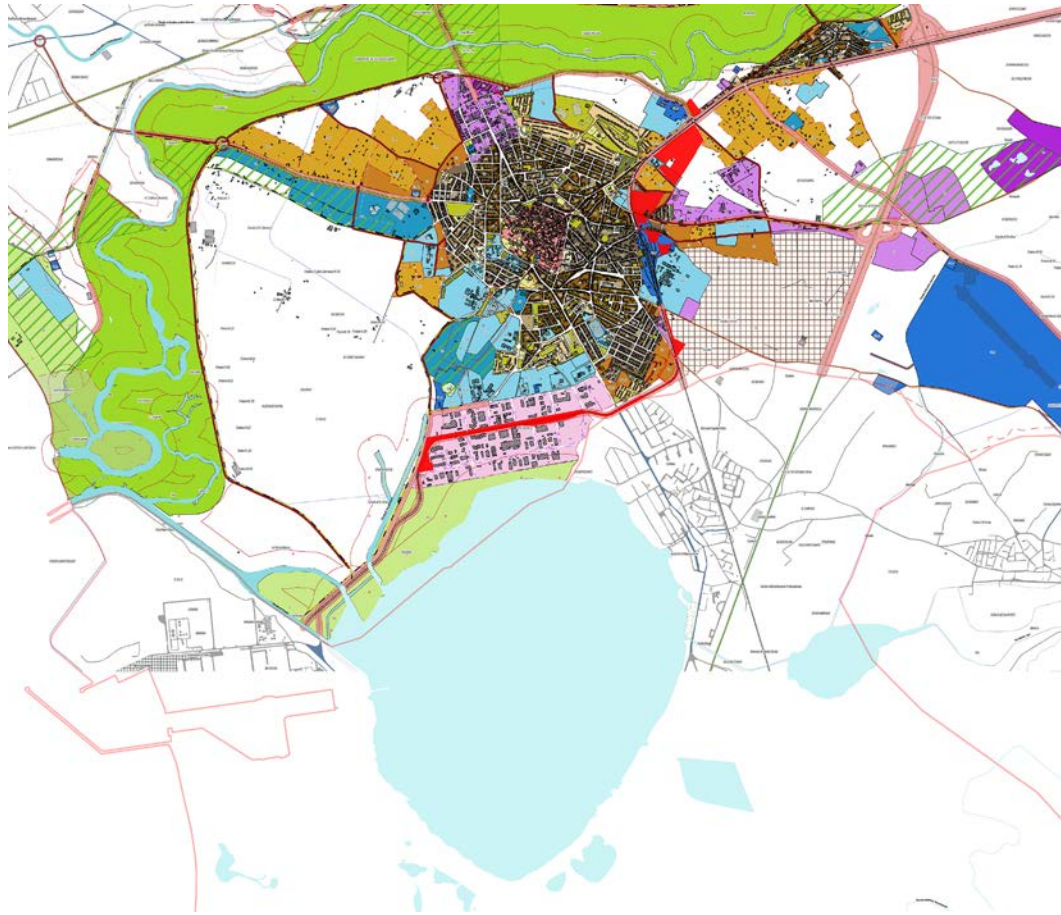
*Piano Paesaggistico Regionale - Ambito n. 9 Golfo di Oristano – Foglio 528 sez I*

*Sistemazione e Rigenerazione del bordo Urbano Orientale e Meridionale  
della Città lungo il Passante Ferroviario (area RFI-FS e CIPOR)*  
**PROGETTO DEFINITIVO – Relazione Paesaggistica**



*Piano Paesaggistico Regionale - Ambito n. 9 Golfo di Oristano – Foglio 528 sez II*

*Sistemazione e Rigenerazione del bordo Urbano Orientale e Meridionale  
della Città lungo il Passante Ferroviario (area RFI-FS e CIPOR)  
PROGETTO DEFINITIVO – Relazione Paesaggistica*



*Inserimento della struttura di progetto nel Piano Urbanistico Comunale di Oristano  
(PUC) – Zoning Urbano*

*Sistemazione e Rigenerazione del bordo Urbano Orientale e Meridionale  
della Citta lungo il Passante Ferroviario (area RFI-FS e CIPOR)*

*PROGETTO DEFINITIVO – Relazione Paesaggistica*

**1.4 PRESENZA DI AREE TUTELATE PER LEGGE (DLGS 42/04)**

<b>Assetto ambientale</b>				
<b>Beni paesaggistici e componenti di paesaggio - Categorie</b>	<b>Elementi costitutivi</b>	<b>Riferimenti normativi PPR</b>	<b>Voce legenda PPR</b>	<b>Area di progetto</b>
Fascia costiera - beni paesaggistici ambientali (ex art. 143 D.Lgs n. 42/2004)	Entità spaziale individuata dal PPR e dallo stesso riconosciute come "bene paesaggistico d'insieme"	Artt. 8, 17, 18, 19, 20	Fascia costiera (linea nera con punti)	<b>Area di progetto</b>
Zone umide, laghi naturali ed invasi artificiali e territori contermini in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi - beni paesaggistici ambientali (ex art. 143 D.Lgs n. 42/2004)	Laghi naturali; laghi e invasi di origine artificiale; stagni.	Artt. 8, 17, 18	Laghi naturali invasi artificiali, stagni, lagune (colore celeste)	Contiguità
	Zone Umide costiere (stagni, lagune, saline, foci di fiumi non ricadenti nelle aree naturali)		Zone umide costiere (colore blu tratteggiato)	<b>Area di progetto</b>
Fiumi torrenti e corsi d'acqua e relative sponde o piedi degli argini, per una fascia dei 150 m ciascuna, e sistemi fluviali, ripariali, risorgive e cascate, ancorché temporanee	Sistemi fluviali e relative formazioni riparati in uno status di conservazione soddisfacente; fiumi torrenti e formazioni riparie parzialmente modificate, sistemi di foce fluviale; cascate; sorgenti dei principali fiumi e risorgive carsiche	Artt.8, 17, 18	Fiumi, torrenti e altri corsi d'acqua (colore celeste)	Contiguità
Aree naturali e subnaturali	Aree che dipendono per il loro mantenimento esclusivamente dall'energia solare e sono ecologicamente in omeostasi autosufficienti grazie alla capacità di rigenerazione costante della flora nativa	Artt. 22, 23, 24	Vegetazione a macchia e in aree umide (Aree con vegetazione rada >5% e <40%; formazioni di ripa non arboree; macchia mediterranea; letti di torrenti di ampiezza superiore ai 25m; paludi interne; paludi salmastre; pareti rocciose) (colore verde scuro)	Contiguità



*Sistemazione e Rigenerazione del bordo Urbano Orientale e Meridionale  
della Città lungo il Passante Ferroviario (area RFI-FS e CIPOR)*

**PROGETTO DEFINITIVO – Relazione Paesaggistica**

Aree seminaturali	Aree caratterizzate da utilizzazione agro-silvopastorale estensiva, con un minimo di apporto di energia suppletiva per garantire e mantenere il loro funzionamento	Artt. 25, 26, 27	Praterie (Prati stabili; area a pascolo naturale; cespuglieti e arbusteti; gariga; aree a ricolonizzazione naturale) (colore verde chiaro)	<b>Area di progetto</b>
Aree ad utilizzazione agro-forestale	Aree con utilizzazioni agro-silvopastorali intensive, con apporto di fertilizzanti, pesticidi, acqua e comuni pratiche agrarie che le rendono dipendenti da energia suppletiva per il loro mantenimento e per ottenere le produzioni quantitative desiderate	Artt. 28, 29, 30	Colture specializzate e arboree (Vigneti: frutteti; oliveti; colture temporanee associate all'olio; colture temporanee associate al vigneto; colture temporanee associate ad altre colture permanenti) (colore marrone)	<b>Area di progetto</b>
			Aree agroforestali, aree incolte (seminativi in aree non irrigue; prati artificiali; seminativi semplici e colture orticole a pieno campo; risaie; vivai; colture in serra; sistemi colturali e particellari complessi; aree prevalentemente occupate da colture agrarie con presenza di spazi naturali importanti; aree agroforestali; aree incolte) (colore beige)	<b>Area di progetto</b>

Aree tutelate di rilevanza comunitaria e internazionali (Ramsar)	Rete "Natura 2000" e Siti Ramsar	Artt. 33; 34	Siti di interesse comunitario (contorno tratteggio arancio)	Contiguità
			Zone di protezione speciale (contorno tratteggio rosso)	Interesse
Sistema regionale dei parchi, delle riserve e dei monumenti naturali.	Aree quali Parchi, Riserve, Monumenti Naturali Regionali ai sensi della LR31/89	Artt. 33; 36	Sistema regionale dei parchi, delle riserve e dei monumenti naturali LR 31/89 (contorno rosa)	Interesse
Altre aree tutelate	Oasi di protezione faunistica, aree dell'Ente Foreste, aree della Conservatoria del litorale	Artt. 33; 37	Oasi permanenti di protezione Faunistica (contorno viola)	Interesse

*Sistemazione e Rigenerazione del bordo Urbano Orientale e Meridionale  
della Città lungo il Passante Ferroviario (area RFI-FS e CIPOR)*

**PROGETTO DEFINITIVO – Relazione Paesaggistica**

<b>Assetto insediativo</b>				
<b>Beni paesaggistici e componenti di paesaggio - categorie</b>	<b>Elementi costitutivi</b>	<b>Riferimenti normativi PPR</b>	<b>Voce legenda PPR</b>	<b>Area di progetto</b>
Centri di antica prima formazione - edificato urbano	Insedimenti storici (bene paesaggistico ex art. 47 PPR)	Artt. 51, 52, 53, 63, 64, 65, 66	Centri di antica e prima formazione (colore bordeaux)	Contiguità
Espansioni fino agli anni cinquanta - edificato urbano	Porzioni di edificato urbano originate dall'ampliamento in addizione ai centri di antica formazione	Artt. 63, 64, 65, 67, 68, 69	Espansione fino agli anni '50 (colore arancio)	<b>Area di progetto</b>
Espansioni recenti - edificato urbano –	Espansioni residenziali recenti	Artt. 63, 64, 65, 70, 71, 72	Espansioni recenti (colore beige)	<b>Area di progetto</b>
Edificato urbano diffuso	Parte di territorio su cui insiste una diffusione insediativa discontinua	Artt. 63, 64, 65, 76, 77, 78	Edificato urbano diffuso (colore rosso)	Contiguità
Insedimenti produttivi a carattere industriale, artigianale e commerciale	Grandi aree industriali, insediamenti produttivi minori a carattere industriale, artigianale, commerciale e attività produttive isolate	Artt. 91, 92, 93	Insedimenti produttivi (colore viola)	<b>Area di progetto</b>
Aree speciali	Grandi attrezzature di servizio pubblico per l'istruzione, sanità, ricerca, impianti sportivi e ricreativi	Artt. 99, 100, 101	Aree speciali (grandi attrezzature di servizio pubblico per istruzione, sanità; ricerca e sport) e aree militari – (superficie bordata e puntinata di rosso)	Contiguità
Aree delle infrastrutture	Aree comprendenti le infrastrutture riguardanti i nodi dei trasporti, il ciclo dei rifiuti, quello delle acque e quello dell'energia elettrica	Artt. 102, 103, 104	Aree delle infrastrutture (colore rosa)	Interesse
Nodi dei trasporti	Porti, aeroporti, stazioni ferroviarie	Artt. 102, 103, 104	Porto industriale (simbolo rosso)	Interesse
			Stazioni ferroviarie (simbolo blu)	Contiguità
Rete della viabilità	Strade e ferrovie	Artt. 102, 103, 104	Strade statali e provinciali (linea bordeaux)	<b>Area di progetto</b>
			Rete strada locale (linea marrone)	<b>Area di progetto</b>
			Impianti ferroviari lineari (linea nera)	<b>Area di progetto</b>
Ciclo delle acque	Depuratori, condotte idriche e fognarie	Artt. 102, 103, 104	Condotta idrica (linea blu)	<b>Area di progetto</b>

## **1.5 LA COERENZA CON LE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.P.R PARTE L – DISPOSIZIONI GENERALI**

*Per quanto attiene la Parte I - Disposizioni generali, Titolo II - Disciplina generale si fa riferimento all'articolo delle Norme Tecniche di Attuazione del P.P.R.:*

Art. 8 - Disciplina dei beni paesaggistici e degli altri beni pubblici

Per quanto attiene l'Art. 8, si fa riferimento ai beni paesaggistici definiti dall'art. 6, commi 2 e 3, disciplinati dalla Parte II del P.P.R., costituiti da quegli elementi territoriali, areali o puntuali, di valore ambientale, storico culturale ed insediativo che hanno carattere permanente e sono connotati da specifica identità, la cui tutela e salvaguardia risulta indispensabile per il mantenimento dei valori fondamentali e delle risorse essenziali del territorio, da preservare per le generazioni future. Sono soggetti a tutela le seguenti categorie di beni paesaggistici:

gli immobili e le aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 134, 136, 137, 138, 139, 140, 141,157 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e succ. mod.; gli immobili e le aree previsti dall'art. 142 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e succ. mod.; gli immobili e le aree ai sensi degli artt. 134, comma 1 lett.c) 143 comma 1 lett. i) del

decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e succ. mod. Rientrano altresì tra le aree soggette alla tutela del P.P.R.: quelle sottoposte a vincolo idrogeologico previste dal R.D.L. n.3267 del 30 dicembre 1923 e relativo Regolamento R.D. 16 maggio 1926, n. 1126; i territori ricompresi nei parchi nazionali o regionali e nelle altre aree naturali protette in base alla disciplina specifica del Piano del parco o dei decreti istitutivi; le riserve e i monumenti naturali e le altre aree di rilevanza naturalistica e ambientale ai sensi della L.R. n. 31/89.

L'individuazione dei beni di cui ai commi precedenti costituisce accertamento delle caratteristiche intrinseche e connaturali dei beni immobili e delle risorse essenziali del territorio. Le conseguenti limitazioni alla facoltà di godimento dei beni immobili, non danno luogo ad indennizzo ai sensi dell'art. 145, comma 4, del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e succ. mod., e hanno valore a tempo indeterminato.

Dal momento dell'adozione del P.P.R. e fino alla sua approvazione, si applica l'articolo unico della Legge 1902/1952 e successive modifiche ed integrazioni, in riferimento al rilascio dei titoli abilitativi in contrasto con le disposizioni degli articoli 47, 48, 49 e 52. Ai beni paesaggistici individuati dal presente P.P.R. si applicano le disposizioni degli artt. 146 e 147 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, no 42 e succ. mod. ed int. e del D.P.C.M. 12.12.2005.

### ***Riferimenti normativi del P.P.R. rispetto alla Parte II - Assetto territoriale, Titolo I – Assetto Ambientale***

Rispetto alla Parte II – Assetto territoriale delle Norme Tecniche di Attuazione del P.P.R., Titolo I – Assetto Ambientale che prende in considerazione l'assetto ambientale saranno prese in considerazione le seguenti categorie di beni paesaggistici e componenti di paesaggio presenti nell'area di progetto, o in contiguità, o in prossimità con essa:

Art. 17 - Assetto ambientale. Generalità ed individuazione dei beni paesaggistici

Art. 18 - Misure di tutela e valorizzazione dei beni paesaggistici con valenza ambientale

Art. 19 - Fascia costiera. Definizione

Art. 20 - Fascia costiera. Disciplina

Art. 22 - Aree naturali e subnaturali. Definizione

*Sistemazione e Rigenerazione del bordo Urbano Orientale e Meridionale  
della Città lungo il Passante Ferroviario (area RFI-FS e CIPOR)*

*PROGETTO DEFINITIVO – Relazione Paesaggistica*

Art. 23 - Aree naturali e subnaturali. Prescrizioni

Art. 24 - Aree naturali e subnaturali. Indirizzi

Per quanto attiene agli Artt. 17, 18 si fa riferimento alle seguenti categorie di beni paesaggistici ambientali (ex art. 143 D.Lgs n. 42/2004): sistemi a baie e promontori, falesie e piccole isole, cioè falesie, scogliere e ripe costiere in uno stato di conservazione soddisfacente; scoglie e piccole isole; promontori e sistemi a baie e promontori; grotte e caverne in uno status di conservazione soddisfacente; grotte soggette a fruizione turistica; zone umide, laghi naturali ed invasi artificiali e territori contermini in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi, cioè laghi naturali; laghi e invasi di origine artificiale; stagni.

L'area di progetto non è interessata direttamente dalle prescrizioni, in ogni caso non si riscontrano elementi del progetto che possano essere in contrasto con l'art. 18, comm. 1: I beni paesaggistici di cui all'articolo precedente sono oggetto di conservazione e tutela finalizzati al mantenimento delle caratteristiche degli elementi costitutivi e delle relative morfologie in modo da preservarne l'integrità ovvero lo stato di equilibrio ottimale tra habitat naturale e attività antropiche, nonché incongruenze per quanto concerne il comm. 7 recante programmi di tutela e valorizzazione dei beni paesaggistici.

Per quanto attiene agli Artt. 19, 20 si fa riferimento alla fascia costiera, cioè una entità spaziale individuata dal PPR e dallo stesso riconosciute come "bene paesaggistico d'insieme".

Per quanto attiene agli Artt. 22, 23, 24 si fa riferimento alle aree naturali e sub-naturali, cioè ad aree che dipendono per il loro mantenimento esclusivamente dall'energia solare e sono ecologicamente in omeostasi, autosufficienti grazie alla capacità di rigenerazione costante della flora nativa. In particolare, alla vegetazione a macchia e in aree umide (aree con vegetazione rada >5% e <40%; formazioni di ripa non arboree; macchia mediterranea; letti di torrenti di ampiezza superiore ai 25m, paludi interne; paludi salmastre; pareti rocciose).

L'area di progetto non è interessata direttamente dalle prescrizioni (art. 23). In ogni caso, essendo le aree interessate dall'articolo 23 aree di contiguità con le aree di progetto, non si riscontrano elementi che possano pregiudicare la struttura, la stabilità o la funzionalità ecosistemica o la fruibilità paesaggistica (comm. 1, lett. a), nonché incongruenze per quanto concerne gli indirizzi (art. 24).

Art. 25 - Aree seminaturali. Definizione

Art. 26 - Aree seminaturali. Prescrizioni

Art. 27 - Aree seminaturali. Indirizzi

Per quanto attiene agli Artt. 25, 26, 27 si fa riferimento alle aree seminaturali, cioè ad aree caratterizzate da utilizzazione agro-silvopastorale estensiva, con un minimo di apporto di energia suppletiva per garantire e mantenere il loro funzionamento. In particolare, praterie (prati stabili, area a pascolo naturale, cespuglietti e arbusteti; gariga; aree a ricolonizzazione naturale).

L'area di progetto è interessata in parte dalle prescrizioni (art. 26), in ogni caso, devono essere *fatti salvi gli interventi di modificazione atti al miglioramento della struttura e del funzionamento degli ecosistemi interessati, dello status di conservazione delle risorse naturali biotiche e abiotiche, e delle condizioni in atto e alla mitigazione dei fattori di rischio e di degrado* (comm.1). Non si riscontrano incongruenze per quanto concerne gli indirizzi (art. 27).

Art. 28 - Aree ad utilizzazione agro-forestale. Definizione

Art. 29 - Aree ad utilizzazione agro-forestale. Prescrizioni

Art. 30 - Aree ad utilizzazione agro-forestale. Indirizzi

*Sistemazione e Rigenerazione del bordo Urbano Orientale e Meridionale  
della Città lungo il Passante Ferroviario (area RFI-FS e CIPOR)*

*PROGETTO DEFINITIVO – Relazione Paesaggistica*

Per quanto attiene agli Artt. 28, 29, 30 si fa riferimento alle aree ad utilizzazione agro-forestale, cioè ad aree caratterizzate da utilizzazione agro-silvopastorale intensive, con apporto di fertilizzanti, pesticidi, acqua e comuni pratiche agrarie che le rendono dipendenti da energia suppletiva per il loro mantenimento e per ottenere le produzioni quantitative desiderate. In particolare, colture specializzate e arboree (vigneti; frutteti; oliveti; colture temporanee associate all'olio; colture temporanee associate al vigneto; colture temporanee associate ad altre colture permanenti).

L'area di progetto è interessata in parte dalle prescrizioni (art. 29) e non si riscontrano incongruenze per quanto concerne gli indirizzi (art. 30).

Art. 33 - Aree di interesse naturalistico istituzionalmente tutelate. Definizione

Art. 34- Aree tutelate di rilevanza comunitaria. Indirizzi

Art. 36 - Sistema regionale dei parchi, delle riserve e dei monumenti naturali. Indirizzi

Art. 37 - Altre aree tutelate. Indirizzi

Per quanto attiene agli Artt. 33, 34, 36, 37 si fa riferimento alle aree di interesse naturalistico istituzionalmente tutelate, alle Aree tutelate di rilevanza comunitaria e al sistema regionale dei parchi, delle riserve e dei monumenti naturali e ad altre aree tutelate. In particolare, aree quali Parchi, Riserve, Monumenti Naturali Regionali ai sensi della L.R. 31/89 e Oasi di protezione faunistica, aree dell'Ente Foreste, aree della Conservatoria del litorale.

L'area di progetto ricade esternamente alle aree interessate dalla Convenzione internazionale di Ramsar sulle zone umide di importanza internazionale (ITB030037 - Stagno di Santa Giusta; ITB030033 -Stagno di Pauli Majori). Non è, pertanto, interessata direttamente dalle prescrizioni (art. 36) e non si riscontrano incongruenze per quanto concerne gli indirizzi (art. 37).

***Riferimenti normativi del P.P.R. rispetto alla Parte II - Assetto territoriale, Titolo II – Assetto storico culturale***

Rispetto alla Parte II – Assetto territoriale delle Norme Tecniche di Attuazione del P.P.R., Titolo II – Assetto storico culturale che prende in considerazione l'assetto storico - culturale saranno prese in considerazione le seguenti categorie di beni paesaggistici e componenti di paesaggio presenti nell'area di progetto, o in contiguità, o in prossimità con essa:

Art. 51 – Aree caratterizzate da insediamenti storici. Definizione

Art. 52 - Aree caratterizzate da insediamenti storici. Prescrizioni

Art. 53 - Aree caratterizzate da insediamenti storici. Indirizzi

Per quanto attiene agli Artt. 51, 52, 53 si fa riferimento all'edificato urbano, ai centri di antica prima formazione, cioè, insediamenti storici (bene paesaggistico ex art. 47 PPR).

L'area di progetto non è interessata direttamente dalle prescrizioni (art. 52). Non si riscontrano incongruenze per quanto concerne gli indirizzi (art. 53).

*Sistemazione e Rigenerazione del bordo Urbano Orientale e Meridionale  
della Città lungo il Passante Ferroviario (area RFI-FS e CIPOR)  
PROGETTO DEFINITIVO – Relazione Paesaggistica*

**Riferimenti normativi del P.P.R. rispetto alla Parte II - Assetto territoriale, Titolo III – Assetto insediativo**

Rispetto alla Parte II – Assetto territoriale delle Norme Tecniche di Attuazione del P.P.R., Titolo III – Assetto insediativo, che prende in considerazione l’assetto insediativo, saranno prese in considerazione le seguenti categorie di beni paesaggistici e componenti di paesaggio presenti nell’area di progetto, o in contiguità, o in prossimità con essa:

Art. 63 - Edificato urbano. Definizione

Art. 64 - Edificato urbano. Prescrizioni

Art. 65 - Edificato urbano. Indirizzi

Art. 66 - Centri di antica e prima formazione. Rinvio

Art. 67 - Espansioni fino agli anni cinquanta. Definizione

Art. 68 - Espansioni fino agli anni cinquanta. Prescrizioni

Art. 69 - Espansioni fino agli anni cinquanta. Indirizzi

Per quanto attiene agli Artt. 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69 si fa riferimento all’edificato urbano, alle espansioni fino agli anni cinquanta, cioè alle porzioni di edificato urbano originate dall’ampliamento in aggiunta ai centri di antica formazione.

L’area di progetto è interessata direttamente dalle prescrizioni (art. 64) sull’edificato urbano in generale e da quelle specifiche (art. 68).

Per quanto concerne le prime si rileva, in particolare, la congruenza con il comm. 1, lett. a) *ricercare la rigenerazione dell’insediamento urbano in tutte le sue componenti costitutive spaziali e figurative, a partire dalle matrici ambientali e storiche che ne determinano la configurazione; c) ricostituire il tessuto connettivo ambientale dell’insediamento urbano, sia con riferimento agli interventi di consolidamento, sia di trasformazione e restauro; d) conformare ogni nuova costruzione o trasformazione dell’edificato esistente al principio di armonizzazione delle architetture e delle facciate con il contesto; f) evitare la monofunzionalità abitativa nei nuovi interventi, perseguendone l’integrazione in contesti urbanistici spazialmente articolati e funzionalmente complessi; g) prevedere il piano del verde urbano quale parte integrante della pianificazione urbanistica generale e attuativa.*

Non si riscontrano incongruenze con le prescrizioni dell’articolo art. 68 e gli indirizzi dell’art. 69.

Art. 70 - Espansioni recenti. Definizione

Art. 71 - Espansioni recenti. Prescrizioni

Art. 72 - Espansioni recenti. Indirizzi

Per quanto attiene agli Artt. 63, 64, 65, 70, 71, 72 si fa riferimento all’edificato urbano, alle espansioni residenziali recenti.

L’area di progetto è interessata direttamente dalle prescrizioni (art. 64) sull’edificato urbano in generale e da quelle specifiche (art.71).

Per quanto concerne le prime si rileva, in particolare, la congruenza con il comm. 1, lett. a) *ricercare la rigenerazione dell’insediamento urbano in tutte le sue componenti costitutive spaziali e figurative, a partire dalle matrici ambientali e storiche*

*Sistemazione e Rigenerazione del bordo Urbano Orientale e Meridionale  
della Città lungo il Passante Ferroviario (area RFI-FS e CIPOR)*

*PROGETTO DEFINITIVO – Relazione Paesaggistica*

*che ne determinano la configurazione; c) ricostituire il tessuto connettivo ambientale dell'insediamento urbano, sia con riferimento agli interventi di consolidamento, sia di trasformazione e restauro; d) conformare ogni nuova costruzione o trasformazione dell'edificato esistente al principio di armonizzazione delle architetture e delle facciate con il contesto; f) evitare la monofunzionalità abitativa nei nuovi interventi, perseguendone l'integrazione in contesti urbanistici spazialmente articolati e funzionalmente complessi; g) prevedere il piano del verde urbano quale parte integrante della pianificazione urbanistica generale e attuativa.*

*Per quanto riguarda le seconde si rileva, in particolare, la congruenza con il comm. 1, lett. a) l'azione prevalente della pianificazione comunale deve essere rivolta alla ristrutturazione urbanistica e al completamento urbanistico e figurativo dell'esistente; b) deve considerarsi prioritaria la predisposizione della pianificazione particolareggiata degli spazi pubblici, curando l'integrazione e la connessione delle aree di servizio acquisite o da acquisire attraverso procedure espropriative o per cessione convenzionata.*

*Per quanto riguarda gli indirizzi (art. 72) si rileva la congruenza con il comm. 1, lett. a) gli interventi, sia pubblici che privati, 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; b) 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; c) gli interventi saranno orientati alla integrazione plurifunzionale, verificando e rafforzando la dotazione dei servizi e delle attrezzature collettive in modo da costituire differenti livelli di centralità urbana.*

Art. 76 - Edificato urbano diffuso. Definizione

Art. 77 - Edificato urbano diffuso. Prescrizioni

Art. 78 - Edificato urbano diffuso. Indirizzi

Per quanto attiene agli Artt. 76, 77, 78 si fa riferimento all'edificato urbano diffuso che comprende le parti del territorio su cui insiste una diffusione insediativa discontinua, prevalentemente del tipo residenziale monofamiliare, localizzate negli ambiti agricoli limitrofi alle espansioni recenti dei centri maggiori.

L'area di progetto non è interessata direttamente dalle prescrizioni (art. 77). Non si riscontrano incongruenze per quanto concerne gli indirizzi (art. 78).

Art. 91 - Insediamenti produttivi. Definizione

Art. 92 - Insediamenti produttivi a carattere industriale, artigianale e commerciale. Definizione

Art. 93 - Insediamenti produttivi a carattere industriale, artigianale e commerciale. Indirizzi

Il P.P.R. riconosce le seguenti categorie, come dettagliatamente descritte nella relazione e perimetrare nelle carte di cui all'art. 4: insediamenti produttivi a carattere industriale, artigianale e commerciale; Grande distribuzione commerciale.

Per quanto attiene agli Artt. 92, 93 si fa riferimento agli insediamenti produttivi a carattere industriale, artigianale e commerciale che sono rappresentati da grandi aree industriali e insediamenti produttivi minori.

Nell'area di progetto non si riscontrano incongruenze per quanto concerne gli indirizzi (art. 93).

Art. 99 - Aree speciali. Definizione

Art. 100 - Aree speciali. Prescrizioni

Art. 101 - Aree speciali. Indirizzi

*Sistemazione e Rigenerazione del bordo Urbano Orientale e Meridionale  
della Città lungo il Passante Ferroviario (area RFI-FS e CIPOR)  
PROGETTO DEFINITIVO – Relazione Paesaggistica*

Per quanto attiene agli Artt. 99, 100, 101 si fa riferimento alle aree speciali, cioè grandi attrezzature di servizio pubblico per istruzione, sanità; ricerca e sport e aree militari.

L'area di progetto non è interessata direttamente dalle prescrizioni (art. 100) e dagli indirizzi (art. 101)

Art. 102 - Sistema delle infrastrutture. Definizione

Art. 103 - Aree speciali. Prescrizioni

Art. 104 - Aree speciali. Indirizzi

Per quanto attiene agli Artt. 102, 103, 104 si fa riferimento al sistema delle infrastrutture che 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.

L'area di progetto è interessata parzialmente dalle prescrizioni (art. 103), tuttavia le azioni di progetto non vanno in contrasto con quanto indicato dagli indirizzi (art. 104)



## 2 . ANALISI DEL PROGETTO



Planimetria generale stato di progetto

Il Progetto Generale per la Riqualificazione Urbana e la Sicurezza delle Periferie, denominato “**ORISTANO EST**”, ha come principale obiettivo la rigenerazione del bordo urbano della città e la sicurezza delle periferie all’interno di un discorso di ri-orientamento, che ha come fine lo sviluppo urbano, raggiungibile attraverso operazioni mirate al contrasto del degrado fisico e sociale della città.

Il progetto di sviluppo elaborando interventi per la riconnessione e la sistemazione a parco di alcune aree di bordo della città, portando avanti azioni di recupero che porteranno alla ri-funzionalizzazione di frammenti di città degradati.

Sono state elaborate dunque azioni progettuali di trasformazione urbana che non comporteranno consumo di suolo, che conetteranno paesaggi naturali a paesaggi artificiali ed urbani, sono state ripensate aree dismesse non più funzionali, con lo scopo di riattivare spazi connettivi ormai non più accessibili.

Si cercano soluzioni a situazioni di marginalità attraverso un progetto strategico di riqualificazione, capace di innescare un processo di rivitalizzazione economica, sociale e culturale.

## **2.1 INQUADRAMENTO DELL'AREA DI INTERVENTO**

L' area di progetto presenta caratteristiche territoriali differenti in tutta la sua estensione, pertanto viene suddivisa in 3 ambiti. Tali ambiti rappresentano la figura spaziale che rivela i luoghi del progetto del territorio orientato alla conservazione del patrimonio di risorse, esplicitando le diversità che sono gli elementi costitutivi del territorio e le sue potenzialità urbane.

Gli ambiti riconoscono un'idea portante di progetto che rivela la molteplicità delle relazioni tra le diverse componenti territoriali che vengono selezionate in quanto parte di uno stesso obiettivo progettuale.

Il progetto coinvolge tre ambiti spaziali in cui si inquadrano gli interventi areali e puntuali in cui sono presenti possibilità fruibili fino ad ora non connesse: percorsi pedonali non utilizzati, tratti della ferrovia in dismissione, barriere fisiche che precludono la continuità tra risorse storico-ambientali, ecc. Gli ambiti spaziali del progetto di "Sistemazione e rigenerazione del bordo urbano orientale e meridionale della città lungo il passante ferroviario (area RFI - FS e CIPOR) rappresentano l'area di riferimento delle differenze qualitative paesaggistiche del territorio occupato dal progetto del parco "Oristano Est".

Ogni ambito spaziale è identificato da un nome che si riferisce alle caratteristiche dei luoghi, che ne esplicita la qualità e lo identifica come unico e irripetibile. Per questo motivo rappresentano i luoghi d'interazione delle risorse del patrimonio ambientale, naturale, storico-culturale e insediativo. L'insieme degli ambiti spaziali raffigurano la prima riconoscibilità dei luoghi

interessati dal progetto e dalle relazioni che attraverso esso si instaurano. L'ambito rappresenta una figura spaziale capace di esprimere la molteplicità di relazioni presenti nel contesto oggetto di progetto che esplicitano situazioni territoriali peculiari sotto il profilo ambientale e insediativo. L'analisi di progetto identifica i seguenti ambiti:

A. Ambito insediativo storico-agrario:

Ambito introduttivo della direttrice nord-ovest dell'abitato di Oristano che crea una relazione diretta con il fiume e il centro urbano di Silì. L'ambito si caratterizza per la presenza di un paesaggio agrario che conserva la maglia spaziale con oliveti di impianto storico, campi coltivati, agrumeti. L'ambito si caratterizza per la preesistenza della villa storica "Eleonora d'Arborea", un edificio su tre livelli che mantiene visibile la struttura del giardino storico. Un ulteriore elemento rilevante dell'ambito insediativo storico-agrario è legato alla presenza di un agrumeto storico.

Nell'ambito in oggetto è stata individuata inoltre, secondo il PUC vigente, una zona E2 - sottozona agricola – in cui è presente un'area di rischio archeologico denominata Cuccuru 'e Frumini.

I perimetri di tutela sono così identificati: primo perimetro del bene, inteso come il suo ingombro fisico e le pertinenze strette; secondo perimetro del bene, inteso come il perimetro più esterno al margine delle quinte sceniche fino a congiungersi con il primo perimetro. Le diverse norme di tutela, in funzione perimetri, sono riportate nell'apposita relazione dell'assetto storico culturale del piano urbanistico comunale di Oristano

I beni archeologici individuati nell'area del primo perimetro sono classificati come zone H.1 e gli interventi possibili sono soggetti ad autorizzazione da parte della Soprintendenza Archeologica.

*Sistemazione e Rigenerazione del bordo Urbano Orientale e Meridionale  
della Città lungo il Passante Ferroviario (area RFI-FS e CIPOR)*

*PROGETTO DEFINITIVO – Relazione Paesaggistica*



Area agricola di pertinenza del parco

**B. Ambito degli spazi della dismissione:**

Questo spazio include alcuni luoghi attualmente dismessi in cui è presente il passante infrastrutturale della ferrovia. Tale ambito assume un ruolo rilevante nelle dinamiche urbane in riferimento alla realizzazione del centro intermodale.

L'ambito si interfaccia con l'insediamento di Corte Baccas che si associa ai lavori di bonifica che a partire dal 1951 furono realizzati dall'ente Etfas per la trasformazione fondiaria e agraria in tutta Sardegna. La borgata si presenta oggi come un nucleo insediativo di seconde case, caratterizzato da una forte frammentazione fondiaria e da processi di involuzione del paesaggio agricolo.

Questi elementi si relazionano ad ovest con il bordo compatto della città di Oristano e a est con un sistema insediativo caratterizzato da tre "fusi" costituiti da piccole proprietà che includono un insieme di orti urbani e scuderie nelle quali si svolgono attività legate alla Sartiglia.

*Sistemazione e Rigenerazione del bordo Urbano Orientale e Meridionale  
della Città lungo il Passante Ferroviario (area RFI-FS e CIPOR)*

*PROGETTO DEFINITIVO – Relazione Paesaggistica*



Area limitrofa alla stazione ferroviaria

C. Ambito del corridoio infrastrutturale della ferrovia:

Questo ambito include spazi di relazione tra due sistemi: l'ambito urbano con carattere industriale-artigianale-commerciale e la laguna di Santa Giusta. La zona industriale, localizzata a sud del territorio comunale e gestita dal Consorzio per l'industrializzazione dell'oristanese, ospita per la grande maggioranza attività artigianali e commerciali. L'espandersi dell'urbano ha causato una progressiva e costante diminuzione degli spazi lagunari necessari per il naturale corso del sistema naturale a favore di una costante pressione antropica sulle aree di transizione tra un sistema e l'altro.

*Sistemazione e Rigenerazione del bordo Urbano Orientale e Meridionale  
della Città lungo il Passante Ferroviario (area RFI-FS e CIPOR)  
PROGETTO DEFINITIVO – Relazione Paesaggistica*

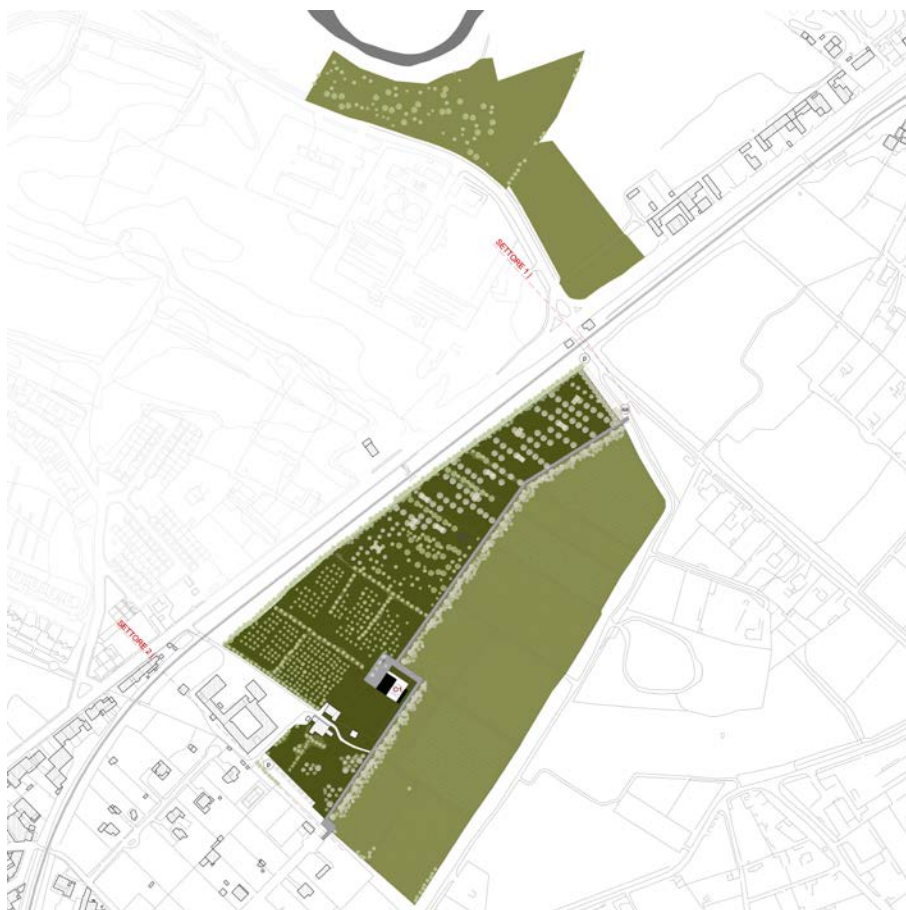


Area di snodo ferroviario della ferrovia dismessa e zona industriale

Inoltre, per questioni tecniche - operative, sono stati individuati cinque “Settori”, a loro volta suddivisi in “Sub-Settori” che individuano le aree di cantiere e quindi le diverse fasi di lavorazione.

## **2.2 DESCRIZIONE DELLE OPERE IN PROGETTO**

### SETTORE 1



Il progetto comprende l'area ad Est del centro urbano di Oristano. L'area si caratterizza per la presenza di un paesaggio agrario che conserva la maglia spaziale storica a destinazione agricola (oliveti, agrumeti e seminativi). Il settore inoltre si caratterizza per la preesistenza storica della villa "Eleonora d'Arborea". L'intento progettuale ha come obiettivo il mantenimento della vocazione agricola dell'area e si prefigge di non alterare il contesto paesaggistico e agricolo dei luoghi.

L'intervento prevede l'inserimento di un percorso in materiale drenante che si sviluppa longitudinalmente nell'area attraversando diversi contesti agricoli che verranno conservati e valorizzati.

E' prevista la realizzazione di un parcheggio all'ingresso dell'area associata ad uno spazio attrezzato per la vendita a dettaglio dei prodotti del parco.

Un' ulteriore area di sosta sarà prevista in prossimità della casa di cura "Eleonora d'Arborea".

L'intervento previsto per le aree agricole prevede la conservazione, manutenzione e implementazione delle specie arboree e arbustive esistenti.

Nello specifico nell'aria dell'oliveto storico è previsto il reintegro e l'implementazione del tessuto arboreo attraverso la messa a dimora di nuove specie (*Olea europaea*) e contestualmente verrà realizzata un'area pic nic.

## SETTORE 2



Il settore 2 è rappresentato da un frutteto a carattere produttivo e da un'area dismessa di proprietà della ferrovia. Nella parte relativa al frutteto non sono previsti interventi invasivi, bensì la sola realizzazione del percorso su sede propria in materiale drenante. In quest'area il percorso costeggia il lato Ovest dell'agrumeto storico, per il quale gli interventi si limiteranno alla sistemazione e implementazione della fascia vegetale perimetrale.

In uscita dall'area dell'agrumeto storico il percorso attraversa la via SP70 per immettersi in una nuova area attrezzata a verde. L'ingresso a tale area sarà caratterizzato per la presenza di



*Sistemazione e Rigenerazione del bordo Urbano Orientale e Meridionale  
della Città lungo il Passante Ferroviario (area RFI-FS e CIPOR)  
PROGETTO DEFINITIVO – Relazione Paesaggistica*

parcheggi pubblici e di una piazzola in terra stabilizzata con dei box per la vendita diretta di agrumi e frutta.

Il percorso attraverserà quindi un'ampia area verde, con prato naturale e alberature (pioppi), per raccordarsi ad una quota superiore nell'area rappresentata dagli ex parcheggi del dopo lavoro ferroviario.

### SETTORE 3



Il settore 3 è rappresentato dalle ex aree di pertinenza della ferrovia, confinate ad ovest dai binari, e dalla stazione ferroviaria, a nord dalla via Francesco Baracca e a sud, sud-est da via Ghilarza.

Allo stato attuale tali aree si presentano come una grande distesa arida di inertici scuri e vegetazione bassa infestante, nella quale trova posto una piccola isola verde, rappresentata dagli orti (ormai dismessi), un tempo gestiti dagli ex ferrovieri.

*Sistemazione e Rigenerazione del bordo Urbano Orientale e Meridionale  
della Città lungo il Passante Ferroviario (area RFI-FS e CIPOR)  
PROGETTO DEFINITIVO – Relazione Paesaggistica*

Le potenzialità dell'area sono legate alla sua centralità rispetto alle infrastrutture viarie, in primis la ferrovia, e alla prossima realizzazione del centro intermodale in un'area immediatamente adiacente alla stessa.

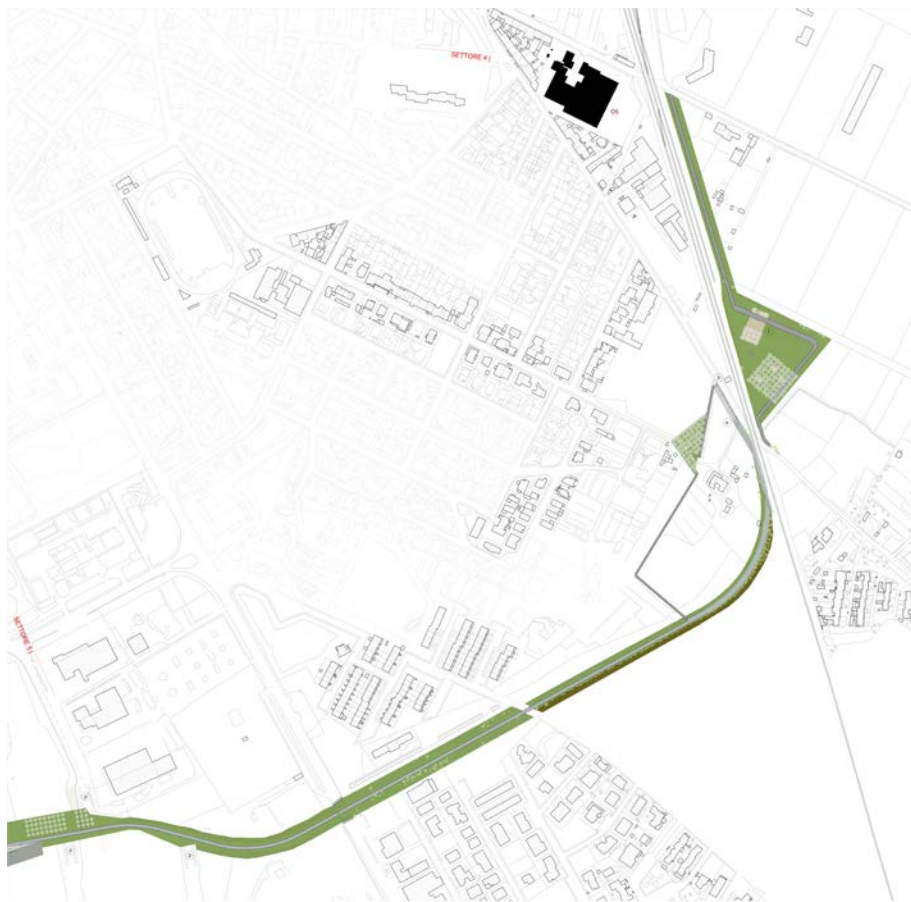
Gli interventi previsti mirano a rafforzare la centralità dell'area e a creare un sistema di spazi pubblici, a verde e pavimentati, a servizio della città e dei servizi direttamente prossimi (stazione ferroviaria e centro intermodale).

Due diverse tipologie di aree ospiteranno il passaggio del percorso:

- una parte di esse sarà sistemata a verde e si caratterizzerà per la presenza di alberi da frutto e di pioppi, oltre che un vitigno su pergola;
- le restanti aree, caratterizzate da una pavimentazione ottenuta mediante il riutilizzo degli inerti scuri presenti in situ, ospiteranno aree di passaggio, alberature, e aiuole con aree gioco per i bimbi e attrezzate per lo sport.

Le aree in questione saranno dotate di aree per il parcheggio sulla via Francesco Baracca e sulla via Ghilarza.

#### SETTORE 4



Il settore 4 è caratterizzato da due diverse tipologie di aree: una prima parte lungo la linea ferroviaria regionale, ed una seconda lungo i binari dismessi della linea ferroviaria che conduce al porto industriale. Tra queste si inserisce un'area con una forte connotazione agricola nei pressi della borgata di Corte Baccas.

Il potenziale delle aree, legato alla suggestione generata dallo scenario infrastrutturale, è incrementato dall'intersezione di 3 assi viari, oggi frequentati da runners, ciclisti e camminatori.

All'interno di tale scenario, l'intenzione progettuale si configura nella manutenzione ed implementazione del verde funzionale alla fruizione e riqualificazione delle aree, ridisegno ed arredo degli areali più ampi funzionale a nuove destinazioni d'uso legate allo sport, gestione delle intersezioni con gli assi intercettati e realizzazione di un'area di sosta con servizi.

Il dualismo delle linee ferroviarie è ripreso e marcato progettualmente dalla differente natura materica del percorso lungo i due tratti, calcestruzzo drenante nella parte circostante la linea ferroviaria regionale dalla quale lo separa una parete arbustiva di filtro e, calcestruzzo prefabbricato lungo i vecchi binari.

*Sistemazione e Rigenerazione del bordo Urbano Orientale e Meridionale  
della Città lungo il Passante Ferroviario (area RFI-FS e CIPOR)  
PROGETTO DEFINITIVO – Relazione Paesaggistica*

Lo scenario si apre su un'ampia area verde attrezzata per attività sportiva e ricreativa al cui ingresso le chiome dense delle alberature incorniciano uno scorcio panoramico verso il monte Arci, fino ad arrivare a degli spazi destinati all'allenamento, in cui i trattamenti del suolo, del verde e gli arredi, indicano ed invitano a momenti di allenamento d'intensità e carattere differenti.

Superata l'area verde attrezzata il percorso cambia pelle, innestandosi, con delle lastre in calcestruzzo prefabbricato, sui binari dismessi della linea ferroviaria che conduce al porto industriale, e attraversando un paesaggio inedito che si prevede di trattare unicamente con interventi di manutenzione dell'esistente ed idrosemina di specie arbustive, volte alla realizzazione di un sistema di pareti verdi , a cornice del percorso.

#### SETTORE 5



La volontà di progetto per l'area 5 si iscrive all'interno di una logica comune del progetto del parco che mira alla definizione di un continuum di qualità che mette in relazione le aree del fiume e delle zone umide lavorando sulla dissoluzione delle maglie insediative del bordo urbano caratterizzate da identità appiattite dalle logiche della mera zonizzazione. L'area industriale, definita tra gli anni '70 e gli anni '80 si inserisce a pieno all'interno di queste aree, nonostante fosse un tempo un'importante area ecologica di relazione tra la città storica, le zone umide dello stagno di Santa Giusta e della foce del fiume Tirso. Il progetto mira a rafforzare il carattere di testata del parco definendosi come porta alle aree umide, innestandosi su percorsi leggeri di

*Sistemazione e Rigenerazione del bordo Urbano Orientale e Meridionale  
della Città lungo il Passante Ferroviario (area RFI-FS e CIPOR)  
PROGETTO DEFINITIVO – Relazione Paesaggistica*

bordo laguna già esistenti, spazi di attività del turismo ecologico e culturale, del birdwatching e delle attività ricreative. La lettura e lo studio delle forme esistenti, caratterizzate dai grandi contenitori isolati della zona industriale che si stagliano sul piano fortemente orizzontale del bordo laguna è una base su cui riflettere per individuare elementi di riconoscibilità del progetto. Al percorso si affiancano infatti una serie di spazi-bosco, definiti da alberi ad alta chioma (*populus alba*) a passo 6x6 m. che definiscono gli accessi al percorso dai cul-de-sac dell'area industriale, e si caratterizzano come dei grandi spazi d'ombra di pausa e sosta all'interno del percorso. Il percorso si pone in continuità con quanto avviene nell'area 4 e si assesta sulla linea della ferrovia che conduce al porto mantenendo la sezione in calcestruzzo precompresso di 4 m.

La superficie complessiva del progetto di 102080 mq con uno sviluppo lineare del percorso di 2230 m, comprende l'area che va dal sottopassaggio sotto la via Cagliari, all'ex-Mattatoio in cui si definisce un'area attrezzata di prossimità con le aree umide.

#### Porta aree umide

L'area è caratterizzata da un intervento di rinaturalizzazione di 6157 mq con la messa a dimora di n° 55 unità di alberi ad alto fusto (*populus alba*, *pinus pinea*), con passo di 8x8m e la definizione di una radura interna in terra stabilizzata di superficie 400 mq. attrezzata con elementi modulari per lo sport e per attrezzature multifunzionali.

#### Area attrezzata sport

L'area in questione è caratterizzata dalla presenza di una piattaforma in calcestruzzo di 7700 mq su cui il progetto opera attraverso una progressiva rinaturalizzazione agendo puntualmente tramite carotaggi (n°40 con 7mc di cls e 14 mc di terra) per realizzare dei filari di alberi (*cupressus sempervirens*) con sviluppo lineare con passo di 8 m. L'area prospiciente a questa, in cui si raddoppiano i binari del tratto ferroviario dismesso è trattata attraverso un riempimento in frantumato di cava di pietra di Orosei, granulometria massima 20 mm per una superficie di 5110 mq, in modo da definire una superficie sostanzialmente piano che si allinea alla quota del piano in calcestruzzo e elimina i problemi di passaggio sopra i binari.

Si è posta attenzione sul passaggio di una serie di sottostrutture di servizio alla ferrovia dismessa quali i canali di scolo posti a una distanza di circa 1,5 m dal binario, per cui si prevede una serie di piattaforme di calcestruzzo che si pongono in collegamento a una serie di rampe che permettono di superare il dislivello tra il piano dei cul de sac e quello del percorso. L'area del percorso è caratterizzata da uno stato di incuria generale per cui è prevista una manutenzione straordinaria

sul terreno infestato da arbusti per una 94380 mq. e una piantumazione di essenze arbustive poste a ridefinire il bordo con le recinzioni delle aree industriali in n° 2000 unità. A questo si accompagna un'opera di ombreggiatura e aree sosta lungo il percorso realizzata tramite gli spazi bosco di cui si è parlato in precedenza ed elementi in verde lineare che seguono lo sviluppo del percorso soddisfacendo alla necessità di migliorare il benessere degli utilizzatori dell'area. Gli spazi bosco si definiscono in n°8 per un totale complessivo di 380 unità per una superficie totale di 7694mq.

### **2.3 ASSETTO VEGETAZIONALE**

Dal punto di vista delle scelte di progetto per le specie da utilizzare nell'intervento, si sono privilegiate soprattutto quelle autoctone, per garantire un risultato migliore in termini d'adattamento e sviluppo, potenziando la copertura vegetale esistente, sia in senso naturalistico che produttivo, creando fasce di protezione e di rispetto in alcuni punti sensibili, accompagnando lo sviluppo della viabilità principale del parco, migliorando la fruibilità delle aree di sosta e di servizio.

Per quanto riguarda l'assetto delle aree, il punto di partenza paesaggistico è rappresentato dalla situazione agricola o naturale delle aree, con l'obiettivo del graduale potenziamento, sia della componente naturale che di quella produttiva e del progressivo aumento della biodiversità e dell'articolazione del sistema. Ma un ulteriore obiettivo è quello della qualità delle superfici e dei sistemi vegetali, in senso estetico/funzionale, alle necessità della fruizione, con una relativa semplicità e linearità dell'impianto, per agevolare la manutenzione, la pulizia e il decoro delle aree, per restituire un aspetto ordinato e curato, secondo quanto messo in opera negli spazi verdi pubblici. Quest'obiettivo è garantito da un adeguato sistema irriguo che distribuisce l'acqua per aspersione o a goccia ed è in grado di sostenere le esigenze delle piante e dei tappeti erbosi in tutto l'arco dell'anno e in particolare della lunga stagione asciutta che caratterizza il nostro quadro climatico (marzo-settembre).

Sulla base dell'analisi e del progetto, negli ambiti costituenti il parco, si prevedono le seguenti opere relative alla sistemazione e preparazione del suolo e alla messa a dimora delle specie arboree ed arbustive come di seguito indicato:

*Sistemazione e Rigenerazione del bordo Urbano Orientale e Meridionale  
della Città lungo il Passante Ferroviario (area RFI-FS e CIPOR)  
PROGETTO DEFINITIVO – Relazione Paesaggistica*

SETTORI 1 e 2

Preparazione meccanica del terreno (pulizia dell'area, aratura/vangatura, erpicatura), con concimazione di fondo, esclusa la semina ed eventuale ammendante organico ed irrigazione. – Sup. 25000 mq

Messa a dimora di piante di olea europea, per potenziamento oliveto esistente – Unità 97  
Messa a dimora di specie arbustive fornite in vaso o a radici nude, altezza 2,00-2,50 m, di diverse specie (Phyllirea angustifolia, Piscacia lentiscus, Nerium oleander, ecc.) – Unità 417

Messa a dimora di Palme ad integrazione dell'impianto esistente presente nella villa " Eleonora d'Arborea" (Arecastrum romanzoffianum) – Unità 3

SETTORE 3

Pulizia aree con trinciatura di detriti di origine vegetale, erbe infestanti e cespugli, con l'impiego di trattore attrezzato. – Sup. 8500 mq

Movimento terra con compenso tra scavi e riporti (livellamento dell'intera area). – Sup. 8500mq

Formazione di un tappeto erboso ornamentale rustico con miscuglio di sementi certificate di specie persistenti e di rapido sviluppo, adatto a diverse situazioni pedoclimatiche. – Sup. 7000 mq

Messa a dimora di Populus Alba. – Unità 40

Ripulitura dell'area dalla vegetazione esistente. – Sup. 9700 mq

Scoticamento del terreno, rastrellamento e accumulo della ghiaia nera in area di cantiere e lavaggio/ripulitura della stessa. – Sup. 3600 mq

Creazione di un sottofondo calpestabile, mediante spargimento e compattamento (con rullo) della ghiaia precedentemente accumulata e lavata. – Sup. 3200 mq

Lavorazione del terreno alla profondità di m 0,3 - 0,5. Terreno limoso o argilloso. – Sup. 6100 mq

Concimazione di fondo con fornitura, stesa ed interrimento di concime organico (2000/5000 kg/Ha) o perfosfato minerale (100-600 kg(Ha), solfato potassico (100-400 kg/Ha) e solfato ferroso. – Sup. 6100 mq

Formazione di un tappeto erboso ornamentale rustico con miscuglio di sementi certificate di specie persistenti e di rapido sviluppo, adatto a diverse situazioni pedoclimatiche. – Sup. 5000 mq

Messa a dimora di Vitis vinifera in varietà. – Unità 124

Messa a dimora piante da frutto e ornamentali. – Unità 18

*Sistemazione e Rigenerazione del bordo Urbano Orientale e Meridionale  
della Città lungo il Passante Ferroviario (area RFI-FS e CIPOR)  
PROGETTO DEFINITIVO – Relazione Paesaggistica*

Messa a dimora di *Populus Alba*. – Unità 90

Ripulitura dell'area dalla vegetazione infestante. – Sup. 9100 mq

Scoticamento del terreno, rastrellamento e accumulo della ghiaia nera in area di cantiere e lavaggio/ripulitura della stessa. – Sup. 9100 mq

Realizzazione di un sottofondo calpestabile, mediante spargimento e compattamento (con rullo) della ghiaia precedentemente accumulata e lavata. – Sup. 3100 mq

Lavorazione del terreno alla profondità di m 0,3 - 0,5 m. Terreno limoso o argilloso. – Sup. 4200 mq

Concimazione di fondo con fornitura, stesa ed interrimento di concime organico (2000/5000 kg/Ha) o perfosfato minerale (100-600 kg(Ha), solfato potassico (100-400 kg/Ha). – Sup. 4200 mq

Formazione di un tappeto erboso ornamentale rustico con miscuglio di sementi certificate di specie persistenti e di rapido sviluppo, adatto a diverse situazioni pedoclimatiche. – Sup. 4200 mq

Messa a dimora di *Populus Alba*. – Unità 110

Messa a dimora di *Celtis australis occidentalis*. – Unità 20

#### SETTORE 4

Manutenzione della formazione vegetale esistente e messa a dimora di specie arbustive come *Phyllirea angustifolia*, *Piscacia lentiscus*, *Nerium oleander*. - Unità 380

Messa a dimora di *Populus alba*. – Unità 90

Impianto di irrigazione. – Sup. 9554 mq

#### SETTORE 5

Decespugliamento su terreno infestato da arbusti, eseguito con trattore dotata di decespugliatore a coltelli, su terreno mediamente infestato. – Sup. 94380 mq

Preparazione del terreno al trapianto consistente in lavorazione meccanica del terreno alla profondità di 40 cm, erpicatura ed affinamento meccanico. – Sup. 15963 mq

Fornitura e messa a dimora di essenze arboree, in vasetto o alveolo, compresa l'apertura di buca 40 x 40 cm; collocamento a dimora delle piante; compresa la ricolmatura e la compressione del terreno. – Unità 380

Fornitura e piantumazione di essenze arbustive, in vasetto o alveolo, compresa l'apertura di buca 40 x 40 cm; collocamento a dimora delle piante; compresa la ricolmatura e la compressione del terreno. – Unità 2000



*Sistemazione e Rigenerazione del bordo Urbano Orientale e Meridionale  
della Città lungo il Passante Ferroviario (area RFI-FS e CIPOR)  
PROGETTO DEFINITIVO – Relazione Paesaggistica*

Messa a dimora di varie specie pioniere eseguito tramite idro-semina. – Sup. 2922 mq

*Sistemazione e Rigenerazione del bordo Urbano Orientale e Meridionale  
della Città lungo il Passante Ferroviario (area RFI-FS e CIPOR)  
PROGETTO DEFINITIVO – Relazione Paesaggistica*

**2.4 SIMULAZIONI**

**SETTORE 1**



Stato di fatto



Progetto

*Sistemazione e Rigenerazione del bordo Urbano Orientale e Meridionale  
della Città lungo il Passante Ferroviario (area RFI-FS e CIPOR)  
PROGETTO DEFINITIVO – Relazione Paesaggistica*

SETTORE 2



Stato di fatto



Progetto

*Sistemazione e Rigenerazione del bordo Urbano Orientale e Meridionale  
della Città lungo il Passante Ferroviario (area RFI-FS e CIPOR)  
PROGETTO DEFINITIVO – Relazione Paesaggistica*

SETTORE 3



Stato di fatto



Progetto

*Sistemazione e Rigenerazione del bordo Urbano Orientale e Meridionale  
della Città lungo il Passante Ferroviario (area RFI-FS e CIPOR)  
PROGETTO DEFINITIVO – Relazione Paesaggistica*

SETTORE 4



Stato di fatto



Progetto

*Sistemazione e Rigenerazione del bordo Urbano Orientale e Meridionale  
della Città lungo il Passante Ferroviario (area RFI-FS e CIPOR)  
PROGETTO DEFINITIVO – Relazione Paesaggistica*

SETTORE 4



Stato di fatto



Stato di progetto

*Sistemazione e Rigenerazione del bordo Urbano Orientale e Meridionale  
della Città lungo il Passante Ferroviario (area RFI-FS e CIPOR)  
PROGETTO DEFINITIVO – Relazione Paesaggistica*

SETTORE 5



Stato di fatto



Stato di progetto

## **2.5 PREVISIONE DEGLI IMPATTI SUL PAESAGGIO DERIVANTI DALL'INTERVENTO PROPOSTO**

Le trasformazioni urbane dell'ambito, devono esse concepite da un masterplan generale e precisate da progetti specifici, e devono in particolare tener conto così come indicato dalla NTA di:

- dimensione ambientale e paesaggistica: approfondimento delle relazioni fra la localizzazione dell'ambito di studio e le componenti ambientali e paesaggistiche all'intorno quale verifica delle possibilità di inserimento e rafforzamento delle stesse nel progetto di riqualificazione;
- riqualificazione urbana e ambientale: insieme delle azioni attuabili per il conferimento di una qualità minima desiderata per l'area di intervento, attuabili attraverso l'integrazione di pratiche orientate all'omogeneizzazione del tessuto insediativo e di azioni di recupero ambientale conseguibili attraverso la salvaguardia, il reinserimento e la strutturazione degli elementi vegetali caratteristici dell'area, quali elementi di connessione fra le differenti parti della stessa;
- riqualificazione delle zone umide: ricognizione attraverso la cartografia e le foto aeree di un sistema "continuo" definito da: zone umide, zone di transizione e fasce di margine, aree peristagnali, residui corridoi fluviali di alimentazione delle depressioni stagnali e lagunari, le loro connessioni e aree di servizio, che possa essere considerato come base per una progettazione di uno spazio pubblico di interesse collettivo per la sua importanza ambientale e storico-culturale (regimazione delle acque, ambito ecologico, funzione ricreativa, utilizzi produttivi, connessione aree urbane, ecc.);
- biodiversità: concetto inteso come base di approfondimento disciplinare rispetto ai tematismi cruciali che afferiscono al caso di studio (es. l'ecologia degli habitat perilagunari e peristagnali)
- rete ecologica: possiamo riconoscere almeno quattro modi fondamentali di intendere le reti ecologiche che, in occasioni differenti, sono stati proposti come schema di base per la loro costruzione: 1) rete ecologica come sistema interconnesso di habitat, di cui salvaguardare la biodiversità; 2) rete ecologica come sistema di parchi e riserve, inseriti in un sistema coordinato di infrastrutture e servizi; 3) rete ecologica come sistema paesistico, a supporto prioritario di



*Sistemazione e Rigenerazione del bordo Urbano Orientale e Meridionale  
della Città lungo il Passante Ferroviario (area RFI-FS e CIPOR)  
PROGETTO DEFINITIVO – Relazione Paesaggistica*

fruizioni percettive e ricreative; 4) rete ecologica come scenario ecosistemico polivalente, a supporto di uno sviluppo sostenibile.

- sistema costiero, aree urbane, sistema dei rilievi, corpi idrici, cunei verdi, itinerari storico-culturali, elementi d'acqua, sistemi naturali, seminaturali: concetto inteso come percorso di approfondimento che parte dai contenuti del PPR definiti attraverso le norme di attuazione (i beni paesaggistici e le componenti di paesaggio individuati nei diversi Assetti: ambientale, insediativo e storico-culturale)
- costruzione di spazi pubblici ad uso collettivo: conferimento di un valore urbano agli spazi del quartiere attraverso l'inserimento di elementi di uso pubblico, spazi di relazione, punti di aggregazione;
- zone di transizione – fasce di margine: concetto inteso come aree di confine o spazi di interconnessione fra luoghi, oggetti, processi di diversa natura, consistenza e funzionalità: transizione tra sistemi marini-costieri sommersi e terre emerse, tra zone umide e sistemi fluviali, tra zone stagnali e peristagnali, tra corpi idrici e ambiente marino (aree di foce), tra le forme della città compatta, città diffusa, etc.
- mantenimento dell'assetto idrogeologico: inteso come mantenimento dei processi chimico fisici e biologici che regolano le dinamiche dei corpi idrici, dei processi fluviali, delle falde sotterranee e del sistema marino-costiero
- fasce peristagnali: termine inteso come base di progressivo approfondimento disciplinare rispetto ai tematismi "cruciali" che afferiscono al progetto dell'ambito
- elementi di paesaggio: concetto inteso come percorso di approfondimento che parte dagli elementi definiti dalla scheda d'ambito per arricchire il patrimonio conoscitivo in funzione di scale di lettura di diverso rango (es. I bacini di alimentazione del sistema degli stagni, che comprendono il sistema dei rilievi).

La dimensione e le caratteristiche, precedentemente descritte, configurano il futuro intervento come una significativa occasione di recupero urbanistico, urbano, ambientale e paesaggistico della città di Oristano. Il percorso ed il parco ad esso strettamente connesso sarà in grado di realizzare un sistema in grado di riqualificare il bordo Urbano Orientale e Meridionale della Città lungo il Passante Ferroviario (area RFI-FS e CIPOR), espressione di valori storico-architettonici ormai integrati con il paesaggio.

*Sistemazione e Rigenerazione del bordo Urbano Orientale e Meridionale  
della Città lungo il Passante Ferroviario (area RFI-FS e CIPOR)  
PROGETTO DEFINITIVO – Relazione Paesaggistica*

Il riconoscimento di tale valore si misura, in primo luogo, nella salvaguardia fisica e simbolica della identità non solo del tracciato ferroviario ripensato attraverso il nuovo percorso, ma anche del contesto ambientale e paesaggistico che ad esso si collega.

Infine, considerando l'impatto dell'intervento sul paesaggio, si può affermare che le modifiche apportate saranno migliorative, anche in virtù del fatto che verranno eliminate tutte quelle situazioni di abbandono e di degrado presenti attualmente. Gli elementi meritevoli di pregio e conservazione – come ad esempio la vegetazione autoctona presente o il sistema ferroviario di cui si è scelto di mantenere la memoria storica - vengono salvaguardati e mantenuti.

Inoltre la scelta di inserire nuove grandi aree verdi, nuove piantumazioni e il percorso non fa che valorizzare in maniera decisa un luogo che, per la sua ubicazione geografica e paesaggistica, merita di diventare una grande polarità attrattiva e di essere vissuto appieno come spazio pubblico dai cittadini.

Gli interventi progettuali si focalizzano in su una serie di azioni che, ricondotte ad una visione strategica gestionale attraverso la redazione di un masterplan dell'area, possano riconfigurare il parco in attuazione degli obiettivi di sostenibilità ambientale e maggior fruibilità prefissati anche negli indirizzi del PPR.

In un momento in cui le risorse economiche non sono tali da permettere enormi investimenti su progetti altrettanto grandi, l'approccio che si è voluto seguire con questo lavoro è quello di incanalare le risorse su azioni e progetti semplici, ecosostenibili e sulla giusta gestione del territorio. In una prospettiva di sviluppo sostenibile, anche la Pubblica Amministrazione deve essere sempre più orientata a migliorare l'efficienza dei propri processi di pianificazione, gestione e comunicazione ambientale.

L'obiettivo deve essere l'incremento della propria capacità di orientare lo sviluppo ambientale dei propri territori, di salvaguardare e promuovere il territorio amministrato, e di comunicare con gli abitanti del territorio e di attrarre nuovi fruitori.

Il progetto e la sua gestione deve avere una serie di indicatori/obiettivi di qualità eco-sostenibile e paesaggistica, che possono essere così riassunti:

- Aspetto = insieme delle condizioni relative alla percezione da parte dei fruitori;

- Fruibilità= insieme delle condizioni relative all'attitudine del territorio ad essere adeguatamente utilizzato dagli utenti;
- Gestione = insieme delle condizioni relative alla gestione sostenibile del territorio;
- Benessere= insieme delle condizioni relative agli stati dei fruitori del sito. Lo stato dei frequentatori deve essere adeguato alla vita, alla salute e deve essere in grado di rendere gradevole lo svolgimento delle attività previste;
- Sicurezza = identifica l'insieme delle condizioni relative alla preservazione dell'incolumità degli utenti.

In sintesi il metodo che si è utilizzato tiene conto di queste varianti e con questo lavoro si è cercato di portare avanti questo approccio metodologico.

## **2.6 ELEMENTI DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE PREVISTI**

I già citati accorgimenti mediante i quali gli interventi verranno inseriti nel contesto ambientale e paesaggistico con appropriatezza sono:

- costruzione di una struttura vegetale congruente per l'integrazione dei nuovi percorsi all'interno della struttura ecologica esistente prediligendo ove possibile le specie arboree e arbustive autoctone e utilizzando le stesse come filtro visivo, acustico, ambientale.
- utilizzo ove possibile di tecniche costruttive e materiali locali, con ricerca di soluzioni che privilegino il basso impatto trasportistico, i materiali provenienti dal riciclo, i materiali biocompatibili, la riduzione dei consumi energetici.
- utilizzo di segni architettonici semplici, cromie delicate come integrazione del nuovo progetto nel contesto paesaggistico esistente.

## **2.7 CONCLUSIONI**

Il progetto ha lo scopo non solo di ridisegnare una porzione di paesaggio, ma anche di ripensare strumenti e forme per la gestione dell'intero bordo Urbano Orientale e Meridionale della città lungo il Passante Ferroviario e ampliarne di conseguenza la fruizione e renderlo un luogo vissuto e sentito. Ne deriva un paesaggio "connettivo" capace di tenere insieme il sistema policentrico

*Sistemazione e Rigenerazione del bordo Urbano Orientale e Meridionale  
della Città lungo il Passante Ferroviario (area RFI-FS e CIPOR)  
PROGETTO DEFINITIVO – Relazione Paesaggistica*

del bordo Urbano orientale e meridionale della Città lungo il Passante Ferroviario (area RFI-FS e CIPOR). La complessità delle questioni che riguardano il rapporto tra infrastrutture e paesaggio, ha richiesto approfondimenti e tecniche analitiche complesse, rese possibili dalla composizione multidisciplinare del gruppo di progettazione (architetti, paesaggisti, ingegneri, agronomi, geologi etc.).