



Comune di
Santa Giusta

Piano Urbanistico Comunale

RELAZIONE

VOLUME

3

TOMO

-

Progetto di Piano

Coordinamento generale

Prof. Giuseppe Scanu

Il Sindaco

Sig. Angelo Pasquale Pinna

Assessore all'Urbanistica

Sig. Salvatore Melis

Assetto insediativo

Arch. Francesco Poddighe

Responsabile dell'Area Tecnica

Arch. Emanuela Figus

Arch. Francesco Dettori

Arch. Andrea Fenu

Il Direttore Generale

COMUNE DI SANTA GIUSTA

Provincia di Oristano

PIANO URBANISTICO COMUNALE

RELAZIONE

Volume III

Il progetto di piano

Sassari, aprile 2012

INDICE

1 PROGETTO DEL PUC	Pag. 2
1.1 Obiettivi specifici del PUC	“ 2
1.2 Gli interventi di carattere strategico	“ 4
2 IL PROGETTO DEL PIANO	“ 5
2.1 Mobilità sostenibile	“ 5
2.2 Assetto insediativo residenziale e storico-culturale	“ 7
2.3 Rafforzamento dei servizi e delle infrastrutture a scala territoriale	“ 10
2.4 Rimodulazione delle aree per insediamenti produttivi e artigianali	“ 15
2.5 Turismo sostenibile	“ 16
2.6 Tutela, salvaguardia e valorizzazione delle risorse ambientali	“ 19
2.7 Tutela e valorizzazione del sistema agricolo	“ 20

1 IL PROGETTO DEL PUC

I principi progettuali del nuovo piano disegnano un territorio, proiettato nel futuro, verso un modello di sviluppo integrato, sostenibile in condizioni di saper generare nuove e interessanti opzioni, nonché quanto compatibili e lungimiranti, e tutelare così le proprie valenze paesaggistiche, considerate, all'interno del nuovo PUC, il vero e fondamentale motore dello sviluppo.

All'interno di tre obiettivi generali di carattere fortemente strategico:

OG1	Miglioramento della sostenibilità urbana
OG2	Ridisegno funzionale del sistema dell'abitare e dell'essere in maniera compatibile con i caratteri del paesaggio e dell'ambiente
OG3	Integrazione del progetto di sviluppo interno dei valori ambientali, paesaggistici e storici del territorio

e sulla base dei dettati imposti dal PPR, ma da meglio esplicitare, integrare e perfezionare, passa quindi il futuro della crescita e dello sviluppo economico di Santa Giusta, della sua ristrutturazione urbana, stabilite da linee di indirizzo precise emanate dall'Amministrazione e di supporto al nuovo PUC.

1.1 Obiettivi specifici del PUC

La redazione dello strumento di pianificazione rappresenta l'acquisizione di una cornice di regole e progetti valida per raggiungere obiettivi generali di sviluppo che vanno ben oltre il semplice disegno delle trame urbane del futuro territorio. Con il nuovo PUC il comune di Santa Giusta si dota di un mezzo per sviluppare un disegno innovatore del rapporto tra ambiente e uomo, tra sviluppo e paesaggio, tra cultura e identità, in una visione strategica fondata sulla sostenibilità ambientale e paesaggistica assunta come parametro di riferimento per misurare la trasformabilità e orientare l'equilibrio della crescita futura.

Una crescita sostenibile i cui presupposti devono leggersi negli obiettivi concreti che verranno tracciati dal nuovo progetto urbanistico all'interno di quella strategia dello sviluppo disegnata dal Piano generale già predisposto che, condividendo l'analisi delle criticità riscontrate durante le indagini, debba porsi il raggiungimento degli obiettivi specifici di seguito riportati e che saranno oggetto di valutazione:

OS1.1	Percorribilità dell'area urbana
OS1.2	Riduzione dell'impatto veicolare nell'area urbana
OS1.3	Riduzione dei flussi di attraversamento del traffico pesante nell'area urbana
OS1.4	Riqualificazione del patrimonio edilizio esistente
OS1.5	Superamento della discontinuità tra le parti dell'area urbana separate dalla linea ferroviaria
OS1.6	Incremento dell'offerta di impianti e attrezzature pubbliche
OS1.7	Rilocalizzazione delle zone artigianali/commerciali
OS1.8	Tutela e salvaguardia dell' area umida compresa tra la costa e lo stagno di Santa Giusta
OS2.1	Creazione di nuova offerta turistica basata sulla valorizzazione delle risorse ambientali del territorio
OS2.2	Creazione di un offerta turistica adeguata
OS2.3	Implementare le potenzialità turistiche del "sistema acqua"
OS2.4	Valorizzare i SIC attuando i contenuti dei piani di gestione specifici
OS2.5	Realizzare l'integrazione della rete ecologica attraverso l'interconnessione del sistema delle acque di piana alla montagna per dare luogo all'area protetta del "Monte Arci e delle aree umide costiere"
OS2.6	Relazionare e connettere lo spazio urbano con il sistema "acque"
OS2.7	Tutela e valorizzazione della fascia litoranea, delle spiagge, della fascia peristagnale e delle dune
OS2.8	Tutela delle zone umide e valorizzare dei paesaggi dell'acqua e delle biodiversità
OS2.9	Potenziamento e tutela della biodiversità
OS2.10	Favorire un uso agricolo appropriato in relazione alle caratteristiche agro - pedologiche, ambientali e paesaggistiche del territorio
OS3.1	Tutela e valorizzazione delle emergenze storico - culturali e paesaggistiche
OS3.2	Valorizzazione del centro matrice
OS3.3	Individuazione delle unità territoriali minime da assoggettare alla pianificazione attuativa

Le sigle attribuite agli obiettivi specifici inseriti nella tabella identificano l'obiettivo in relazione ai tre obiettivi generali individuati, pertanto a titolo di esempio l'obiettivo specifico OS2.8 è individuabile come l'ottavo all'interno dell'obiettivo generale 2.

1.2 Gli interventi di carattere strategico

Il nuovo piano urbanistico contempla una serie di azioni, ovvero progetti e interventi, attraverso i quali rendere strategica e mirata l'azione di riqualificazione urbana, territoriale, culturale, ambientale e paesaggistica perseguita dallo stesso PUC.

In particolare si farà riferimento alle seguenti azioni:

AZ.1	Viabilità alternativa all'attraversamento dell'area urbana
AZ.2	Individuazione di spazi idonei per il parcheggio per i veicoli
AZ.3	Realizzazione collegamento area industriale/SS 131
AZ.4	Favorire interventi di recupero e miglioramento del patrimonio edilizio urbano sia per gli aspetti architettonici che energetici degli edifici
AZ.5	Interventi di "cucitura" viaria tra le 2 parti del centro urbano con realizzazione di sottopassi e assi viari di collegamento
AZ.6	Incremento delle aree per le attrezzature pubbliche (sottozona di tipo G)
AZ.7	Realizzazione di due aree artigianali/commerciali di interesse locale (area limitrofa alla SS 131 e area in prossimità del centro abitato)
AZ.8	Contenimento del perimetro del Consorzio industriale
AZ.9	Zona G4 marina e riqualificazione dell'area H3 (ex area estrattiva di Cirras)
AZ.10	Individuazione di zone omogenee F per l'insediamento e lo sviluppo di attività turistico - ricettive
AZ.11	Recupero ambientale di aree degradate da attività di cava per la realizzazione di infrastrutture turistiche (Cirras)
AZ.12	Miglioramento dell'accessibilità alle spiagge e creazione di servizi per la balneazione e la fruizione degli arenili
AZ.13	Sviluppo e creazione di attività turistiche ecocompatibili legate all'acqua; birdwatching, trekking, fotografia naturalistica, pesca turismo
AZ.14	Applicazione delle indicazioni di gestione contenute nei rispettivi piani
AZ.15	Individuazione e salvaguardia degli elementi costitutivi di connessione ecologica per favorire la creazione di corridoi tra le aree naturali costiere e le aree naturali montane
AZ.16	Interventi di interesse generale in zona G nelle aree comprese tra il centro urbano e lo stagno
AZ.17	Recupero ambientale delle rive dello stagno di Santa Giusta
AZ.18	Azioni e progetti di riqualificazione, valorizzazione e fruizione ambientale della fascia litoranea
AZ.19	Creazione di un area di servizi attrezzata per valorizzare le aree di "Pauli Tabentis" e "Cirras"
AZ.20	Salvaguardia delle aree umide perenni e stagionali con applicazione delle norme di tutela
AZ.21	Realizzazione di aree filtro e aree tampone tra le zone agricole e le aree naturali
AZ.22	Individuazione di una adeguata fascia di rispetto per le zone umide visualizzata nelle cartografie del Piano
AZ.23	Salvaguardia degli spazi agricoli ad elevato valore naturalistico, <i>patches</i> di vegetazione naturale e colture in grado di favorire elementi di biodiversità

	vegetale e animale evitando la banalizzazione del paesaggio agricolo
AZ.24	Tutela e valorizzazione del sistema produttivo agro - zootecnico - silvicolo locale
AZ.25	Tutela e salvaguardia degli elementi del paesaggio agrario storico (muretti a secco, canali di irrigazione, edifici rurali)
AZ.26	Tutela e salvaguardia della trama podereale della bonifica con gli elementi caratteristici del paesaggio agrario (filari frangivento, canali, fossi, case coloniche)
AZ.27	Recupero strutturale e funzionale dell'area "Partixeddas"
AZ.28	Norme e sottozone per l'ambito extraurbano stabilite in relazione alle caratteristiche agro-pedologiche e all'uso agricolo degli operatori e delle tradizioni locali
AZ.29	Incentivazione di forme di agricoltura multifunzionale in particolare orientata ai servizi educativi (fattorie didattiche), turistici (agriturismo e turismo rurale) e allo sviluppo di fonti energetiche rinnovabili
AZ.30	Individuazione dei beni di interesse storico, culturale, paesaggistico e i beni identitari sottoposti a tutela con indicazione delle rispettive norme
AZ.31	Redazione di PUA che tendano alla riduzione degli elementi inorganici e alla riproposizione degli elementi morfo-tipologici dell'architettura locale
AZ.32	Analisi e definizione di aree omogenee su cui effettuare i PUA

Il PUL infine, come parte integrante del PUC, prevede una serie di interventi volti alla tutela e alla fruizione sostenibile degli arenili e delle spiagge del territorio con una serie di interventi e progetti mirati. Si prevede la chiusura delle strade sterrate e degli stradelli originati dal calpestio fra le dune e la realizzazione di accessi alla spiaggia mediante la messa in opera di passerelle in legno. Il progetto include anche la realizzazione di aree di parcheggio in idonee aree e la dismissione di aree attualmente utilizzate per la sosta in cui saranno previsti interventi di rinaturalizzazione.

2. IL PROGETTO DEL PIANO

2.1 Mobilità sostenibile

Obiettivi specifici OS1.1, OS1.2, OS1.3, OS1.5

Azioni del PUC AZ1, AZ2, AZ3, AZ5

Le analisi sulla mobilità ed il traffico hanno dimostrato che sono necessari alcuni interventi di ampliamento e duplicazione della rete stradale compresi all'interno dell'area urbanizzata o al suo limite, e interventi minimali che razionalizzino la rete esistente e introducano forme di mobilità alternativa e sostenibile.

Gli interventi previsti dal PUC per adeguare le infrastrutture di trasporto dovranno rispettare i seguenti principi:

- realizzazione di punti di approdo extraurbani in ambito urbano;
- realizzazione di parcheggi di attestamento e interscambio correlati alla rete portante;
- sviluppo delle migliori tecnologie per la gestione della circolazione urbana, prevedendo specifiche codifiche di priorità in favore del trasporto pubblico;
- migliorare la percorribilità e la sicurezza con l'inserimento di rotatorie;
- creare o migliorare la viabilità secondaria per l'accesso alle spiagge, alle realtà rurali, ai siti archeologici, al centro urbano e al porto;
- favorire gli accessi verso la rete degli insediamenti rurali sparsi in modo da valorizzarli sia in termini di tradizione che favorendo la creazione di agriturismo e Bed & Breakfast;
- trasformare in zona pedonale il centro antico introducendo il centro commerciale diffuso con la modifica della destinazione d'uso dei piani terra dei fabbricati;
- individuare una viabilità alternativa all'attraversamento del centro urbano;
- prevedere un progetto di forestazione urbana che interessi gli spazi aperti, e in particolar modo le aree liminari agli assi stradali esistenti e in programma, col fine di indurre miglioramenti sulla qualità dell'aria e sull'impatto acustico, nonché sugli aspetti paesaggistici e di biodiversità;
- creare percorsi panoramico-naturalistici, pedonali ciclabili o da percorrere a cavallo che mettano in relazione l'ambito costiero e quello collinare compreso nel Parco del Monte Arci;

Parcheggi

Il PUC prevede la realizzazione di parcheggi di attestamento e interscambio nelle seguenti aree codificate come S4 (parcheggi pubblici) G4.2 (parcheggi di interscambio e G4.6 (parcheggi del PUL).

Viabilità cicloturistica

Il PUC promuove interventi di recupero delle reti esistenti storiche e la realizzazione di nuovi tratti per creare una viabilità a fruizione turistica (greenway) che permetta il ripristino dei collegamenti tra il centro urbano, gli insediamenti rurali e l'accesso al litorale.

2.2 Assetto insediativo residenziale e storico-culturale

Obiettivi specifici OS1.4, OS3.1, OS3.2, OS3.3

Azioni del PUC AZ.4, AZ.30, AZ.31, AZ.32

Gli obiettivi specifici riguardanti il sistema insediativo residenziale e quello storico-culturale si sviluppano in linee di intervento descritte nei seguenti punti:

- Interventi sul patrimonio edilizio del centro storico di Santa Giusta;
- Linee di intervento e progetti per il centro storico
- Valorizzazione del patrimonio dei beni storico-culturali presenti nel territorio comunale;
- Integrazione all'interno della città consolidata di nuovi tessuti residenziali di edilizia sociale;

Assetto storico-culturale

Il Centro Storico di Santa Giusta ha subito profondi interventi di sostituzione del patrimonio edilizio originario perlopiù con un edificato di scarsa qualità, mentre permane l'assetto insediativo e la trama degli spazi aperti. Alcuni fattori principali costituiscono gli elementi di potenzialità e caratterizzano il Centro Storico che svolge tuttora il ruolo di "centro" per l'intero territorio comunale:

- la presenza dei due complessi monumentali di principale interesse a livello del territorio comunale, la Basilica di Santa Giusta e la chiesa di Santa Severa ne fanno una meta del flusso turistico;
- l'uso pressoché totale del patrimonio edilizio a fini abitativi;
- la presenza di attività commerciali e di interesse comunale che ne fa un luogo frequentato e di attrazione per l'intero territorio comunale.

Altri fattori determinano criticità:

- la presenza del traffico veicolare anche di tipo pesante di attraversamento in direzione dell'area industriale in sedi stradali inadatte;
- il degrado del patrimonio edilizio e la presenza di elementi incongrui;
- la scarsa qualità degli spazi aperti.

Le azioni di riqualificazione devono quindi mirare alla creazione di un ambiente urbano con nuove qualità attraverso:

- lo strumento dei Piani Urbanistici Attuativi che regolano il recupero, la salvaguardia e la valorizzazione del patrimonio edilizio; ciascun PUA a partire da uno studio dettagliato dello stato di consistenza predispone norme di attuazione che regolano le attività di trasformazione al fine di

salvaguardare le tipologie originarie e contenere il fenomeno del degrado edilizio;

- l'attuazione di nuove regole comportamentali, la creazione di Zone a Traffico Limitato, lo spostamento del traffico veicolare di attraversamento, il ridisegno delle sezioni stradali e delle pavimentazioni offre ai residenti ed agli ospiti l'opportunità di fruire di maggiori e migliori spazi di relazione.
- Progetti per il patrimonio storico culturale del territorio

I beni archeologici e gli elementi dell'insediamento rurale sparso (edifici e complessi edilizi di valore storico culturale) sono compresi all'interno delle sottozone di tipo E o H: le apposite schede di valorizzazione prevedono le modalità di intervento nelle aree circostanti i beni archeologici e i manufatti architettonici, i modi del riuso, la progettazione degli spazi aperti e degli elementi di paesaggio al fine di favorire la multifunzionalità delle aziende agricole nella direzione del turismo sostenibile.

Assetto insediativo

All'assetto insediativo sono dedicati temi progettuali strettamente interconnessi e interdipendenti, tutti caratterizzati dalla sostenibilità ambientale e dal contenimento del consumo di suolo che danno origine ad una nuova offerta residenziale.

Gli standard residenziali per servizi S1 (scolastici), S2 (attrezzature collettive), S3 (verde) e S4 (parcheggi) relativi alle zone A e B di Santa Giusta sono stati soddisfatti dalle previsioni del PRG vigente. L'evoluzione demografica del prossimo decennio non prevede un incremento tale da necessitare la individuazione di nuove aree per servizi.

Uno degli obiettivi centrali del PUC è quello di rimodulare l'offerta residenziale prevista dallo strumento urbanistico in vigore.

Nei capitoli che riportano il grado di attuazione dei piani attuativi delle zone C previste dalla pianificazione vigente è risultata la disponibilità all'interno di tali aree di un'offerta residua di volumi per l'edilizia residenziale libera tale da soddisfare il fabbisogno abitativo previsto per il prossimo decennio; viceversa dai dati rilevati dalla Amministrazione Comunale è emersa la forte domanda residenziale da parte di categorie di cittadini che hanno difficoltà a soddisfare la richiesta con l'offerta presente a prezzi di mercato. È quindi necessario individuare aree nelle quali possano essere realizzate residenze sociali.

Il progetto di piano ha lo scopo di riportare l'offerta residenziale alla sua

dimensione fisiologica legata alle necessità locali secondo questi principi:

- nessuna previsione di nuove aree per insediamenti residenziali privati;
- individuazione di nuove aree per l'edilizia sociale e agevolata di iniziativa pubblica in grado di soddisfare il fabbisogno delle categorie sociali più disagiate e impossibilitate ad accedere al mercato immobiliare.

Dimensionamento residenziale del piano

Il soddisfacimento del fabbisogno residenziale nei prossimi dieci anni, pari a 1'116 abitanti e a 413 nuclei familiari, il cui dimensionamento viene riportato nel dettaglio nel capitolo del riordino delle conoscenze, potrà avvenire con l'offerta di volumi disponibile nelle sottozone C1 in fase di attuazione.

Per determinare la capacità di una nuova offerta di edilizia sociale si è fatto riferimento ai dati elaborati dalla Amministrazione Comunale; a partire da tali dati è stata determinata la dimensione della domanda del fabbisogno di edilizia residenziale agevolata e individuate le zone C3 di nuovo impianto atte a soddisfare tale domanda.

L'indice di insediamento utilizzato per le nuove zone C3 è stato determinato in 100 mc per abitante.

Caratteristiche dell'offerta

Nell'area urbana di Santa Giusta sono presenti sottozone C1 attuate secondo le regole date dal PRGC e secondo i relativi piani urbanistici attuativi; i piani di lottizzazione delle zone C1 sono attuati per una percentuale compresa tra il 50% e il 75% con una discreta quota di volumi ancora da realizzare per la maggior parte destinati ai servizi connessi con la residenza.

Il Piano di Lottizzazione in sottozona C1, denominato "Concias 2", è in fase convenzionamento: tale Piano prevede volumi per la residenza di tipo libero e non sono previsti volumi da destinare a edilizia sociale. La realizzazione dei volumi previsti da tale Piano pari a 142'804 mc soddisfa l'esigenza insediative di circa 1'428 nuovi abitanti superiore alla domanda teorica di 1'116 abitanti determinata in fase di studio delle dinamiche abitative per il prossimo decennio.

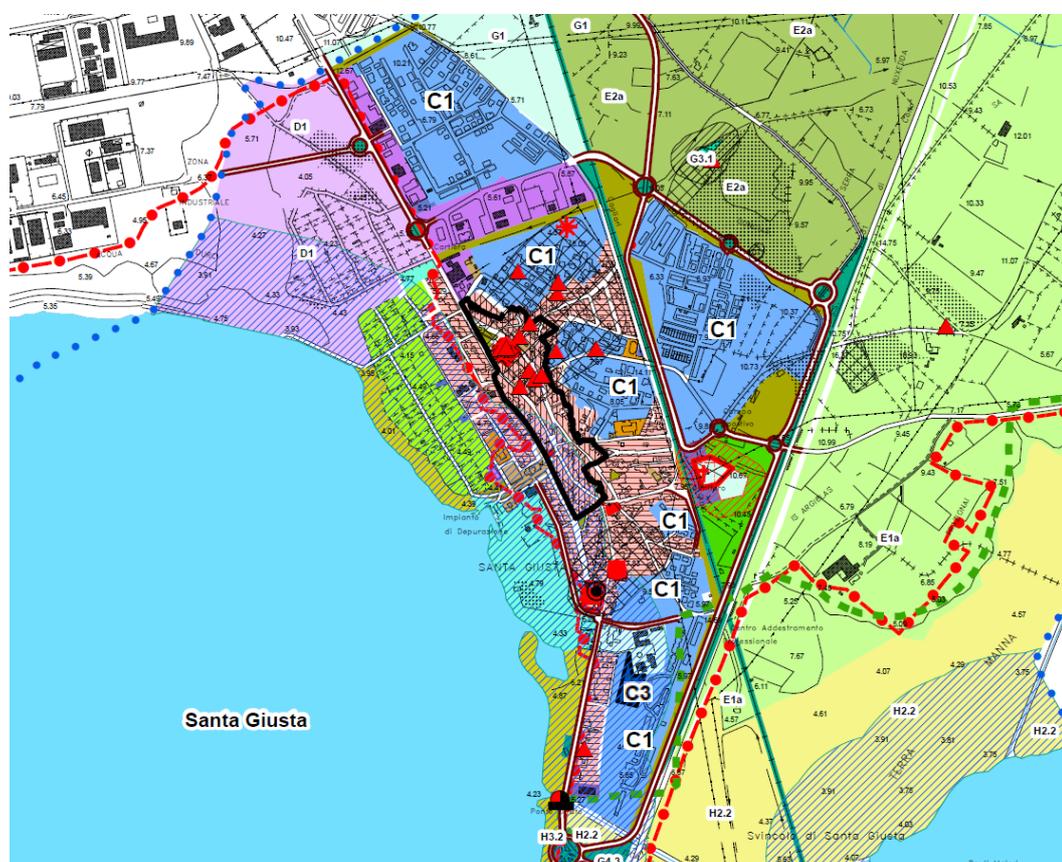
Se da un lato risultano disponibili sul mercato immobiliare volumi realizzabili per soddisfare il fabbisogno residenziale a prezzi di mercato altrettanto non può dirsi per l'edilizia rivolta a soddisfare la domanda proveniente da parte dei segmenti economicamente più deboli della popolazione.

Per tal motivo il PUC individua un'unica sottozona C3 da destinare ad edilizia sociale su un'area di proprietà della Amministrazione comunale in prossimità del

centro di formazione professionale e del PdL “Is Melonis”. La superficie di circa mq 6'000 su cui si applica l'indice di fabbricabilità territoriale di 1,5 mc/mq genera una volumetria complessiva di 9'000 mc che equivalgono a 90 nuovi abitanti insediabili (indice di insediamento 100 mc x abitante).

Considerata la dimensione media dei nuclei familiari nel comune di Santa Giusta pari a circa 3 abitanti per nucleo, con tale previsione si da risposta alle richieste di edilizia sociale per circa 30 nuclei familiari, dato che corrisponde al numero di richieste ricevute negli ultimi anni dalla Amministrazione Comunale.

La figura seguente riporta uno stralcio della tavola Z1 – *Pianificazione urbanistica di progetto dell'intero territorio comunale* (allegata fuori testo in scala 1:15.000).



2.3 Rafforzamento dei servizi e delle infrastrutture a scala territoriale

Obiettivi specifici OS1.6, OS2.6

Azioni AZ.6, AZ.9, AZ.16

Le zone urbanistiche di tipo G comprendono aree destinate ad attività di interesse generale che, alla luce delle dinamiche socio-economiche attuali, oltre a rappresentare un incremento nell'offerta di servizi costituiscono nuove

opportunità occupazionali e occasioni di sviluppo sostenibile del territorio.

Il PUC, con l'individuazione di zone G secondo le prescrizioni del D.A. 20.12.1983 n° 2266/U, verifica, precisa e disciplina i contenuti del PPR in materia di aree destinate a:

- G1 servizi di interesse generale pubblici e privati
- G2 parchi urbani, strutture per lo sport e il tempo libero
- G3 infrastrutture a rete legate ai cicli ecologici (rifiuti, acque, energia)
- G4 infrastrutture per la mobilità

Sottozone G1

Le sottozone G1 sono articolate dal PUC secondo specifiche vocazioni funzionali:

- G1.1 strutture sanitarie e socio assistenziali
- G1.2 attrezzature per l'istruzione e la ricerca; musei, padiglioni espositivi, biblioteche ed archivi; attrezzature culturali in genere
- G1.3 attività direzionali, uffici pubblici e privati
- G1.4 spazi e luoghi di pubblico spettacolo, ristoranti e strutture ricettive
- G1.5 cimiteri
- G1.6 servizi al turismo

Ciascuna delle sottozone G1 è sottoposta a redazione di PUA di iniziativa pubblica e /o privata.

Il PUC conferma e propone il consolidamento delle sottozone di tipo G1 esistenti, ne propone di nuove e specifica le vocazioni funzionali di ciascuna sottozona.

Un'importanza particolare riveste la sottozona G1.1 prevista a nord del centro urbano, data la sua estensione e la posizione al confine con il territorio comunale di Oristano e in prossimità di importanti assi infrastrutturali. In tale sottozona sono previste un insieme di attività destinate genericamente ai servizi alla persona che integrano le destinazioni previste per la sottozona G1.1 con quelle della sottozona G2. In particolare le destinazioni previste sono:

- strutture sanitarie e socio assistenziali;
- parco sportivo e strutture ricettive di supporto;
- spazi e luoghi di pubblico spettacolo, ristoranti,

la cui compresenza crea un polo integrato di funzioni che arricchiscono la dotazione di servizi e di opportunità occupazionali.

Sottozone G2

La sottozone G2 riguardano i parchi urbani e le strutture per lo sport e il tempo

libero; tali aree svolgono il duplice ruolo di standard funzionali legati alle dotazioni territoriali di spazi aperti e di nuovi standard ambientali funzionali ad una strategia di rigenerazione ecologica del territorio, di cui fanno parte le categorie della permeabilità naturale dei suoli urbani, la capacità di carico ambientale di un'area di trasformazione urbanistica, la biomassa delle aree verdi, la densità di copertura vegetale, la mitigazione dell'inquinamento acustico, la definizione di tipologie di bonifica dei suoli inquinati, in relazione alle diverse possibilità d'uso.

Con le scelte del PUC viene incrementata la superficie complessiva dei parchi e delle strutture per lo sport e il tempo libero che consentono la realizzazione di interventi di grande incidenza per il miglioramento dell'offerta complessiva di rigenerazione ecologica per l'intero territorio.

Le sottozone G2 sono articolate dal PUC secondo specifiche vocazioni funzionali:

- G2.1 parchi urbani
- G2.2 parchi sportivi e ludico balneari

Il PUC prevede una sottozona G2.1/G2.2 estesa alla porzione di territorio compresa tra il centro urbano e la riva dello stagno con l'intento di costruire un nuovo sistema di relazioni tra la città e l'ambiente naturale, con un contesto paesaggistico ambientale di pregio e caratterizzante l'intero territorio comunale, elemento di forte identità per l'intera collettività.

Sottozone G3

Le attrezzature G3 riguardano i cicli ecologici ed in particolare:

- G3.1 attrezzature legate al ciclo dei rifiuti;
- G3.2 attrezzature legate al ciclo delle acque con i depuratori e le reti relative;
- G3.3 attrezzature legate al ciclo dell'energia compresi campi eolici e fotovoltaici con le reti relative.

Per gli impianti esistenti è prevista la realizzazione di opere di attenuazione degli impatti mentre per le opere di nuovo impianto la progettazione deve seguire criteri di basso impatto visivo e ambientale e di tutela del contesto paesaggistico di riferimento. Lo sviluppo della progettazione architettonica va preceduto da Valutazione di Impatto Ambientale.

Sottozone G4

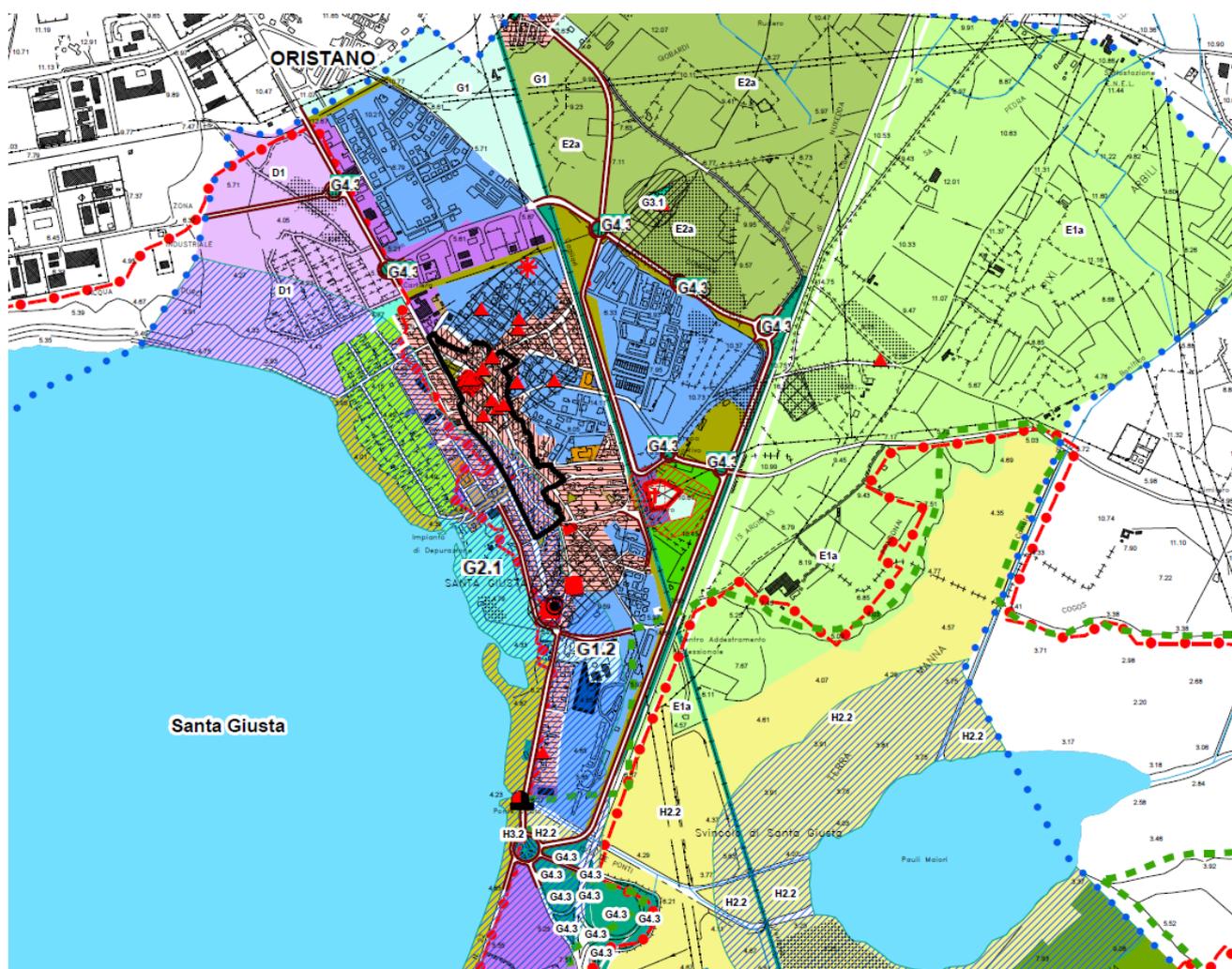
Le sottozone G4 interessano la mobilità e sono articolate dal PUC secondo specifiche vocazioni funzionali:

- G4.1 impianti di distribuzione carburanti

- G4.2 aree di pertinenza delle infrastrutture
- G4.3 verde stradale
- G4.4 nodi dei trasporti quali i parcheggi di interscambio, i centri intermodali
- G4.5 attrezzature portuali
- G4.6 parcheggi P.U.L.

Il PUC prevede un notevole incremento della dotazione di infrastrutture per la mobilità con la previsione di un sistema viabilistico alternativo al modello attuale caratterizzato dal tracciato della ex SS 131 che attraversa da nord a sud il centro urbano di Santa Giusta e, in particolare il suo Centro Storico generando una situazione di congestione e di decadimento della qualità urbana delle aree centrali e degli spazi aperti del nucleo storico certamente inadeguati a sopportare un tale carico di traffico.

La figura seguente riporta uno stralcio della tavola Z1 – *Pianificazione urbanistica di progetto dell'intero territorio comunale* (allegata fuori testo in scala 1:15.000).



La nuova marina

Il porto di Santa Giusta è una infrastruttura attualmente a servizio del traffico mercantile legato alle attività della zona industriale, mentre non è presente il traffico commerciale.

La realizzazione dell'ampliamento del porto di Santa Giusta con la realizzazione di un polo nautico adiacente la struttura portuale esistente si inserisce in un'ottica di sviluppo del turismo nautico in Sardegna ed in particolare nella costa occidentale, secondo un modello che prevede la nascita di una rete di punti di scalo ben attrezzati a distanze non superiori alle 20 – 25 miglia, localizzati possibilmente in località turistiche significative, che offrano a terra sufficienti servizi ed attrazioni turistiche.

In questa logica il porto di Santa Giusta risulta indispensabile perché costituirebbe una struttura di primaria importanza in un arco costiero pressoché privo di un'offerta analoga.

Il bacino portuale industriale è stato realizzato con l'escavo di una estesa area compresa tra lo stagno di Santa Giusta e il mare; tale opera ha creato una vasta area di colmata artificiale alla bocca del porto con l'accumulo del materiale dell'escavo. Tale area non è attualmente utilizzata e necessita di interventi di recupero ambientale, di riqualificazione e rifunzionalizzazione.

Il PUC prevede interventi finalizzati alla creazione di un polo nautico integrato che consentono, oltre alla realizzazione di una importante occasione di crescita per il territorio, il recupero ambientale dell'area degradata. L'intera area sarà sottoposta a Piano Attuativo ove la maggiore superficie sarà destinata alle aree verdi di riqualificazione ambientale. L'articolazione funzionale del polo nautico comprende:

- il bacino portuale per la nautica da diporto;
- la banchina di accosto per l'approdo del traffico crocieristico e commerciale;
- strutture di supporto alla nautica consistenti in aree artigianali e turistico-ricettive;
- un parco con attrezzature sportive e per grandi eventi;
- strutture per il tempo libero e legate alla fruizione del litorale.

Contrariamente al luogo comune che vede inconciliabili i flussi turistici della nautica da quelli orientati verso le zone interne dell'isola, una nuova offerta turistica potrebbe basata su un porto rinnovato, potrà attivare "nuove figure di global-operator che gestiscano in proprio, o in associazione con i colleghi

dell'interno, sia la struttura portuale che quella legata alle opportunità del turismo interno”.

2.4 Rimodulazione delle aree per insediamenti produttivi e artigianali

Obiettivi specifici OS1.7

Azioni AZ.7, AZ.8

L'area urbana di Santa Giusta è caratterizzata dalla presenza diffusa di attività artigianali e commerciali che hanno trovato evoluzione nel tessuto economico contemporaneo e dalla presenza della vasta area per la grande industria del Consorzio per l'industrializzazione dell'Oristanese condivisa con il comune di Oristano che comprende l'area portuale.

La contiguità con Oristano e con i principali assi infrastrutturali di scala regionale hanno determinato una crescita notevole della domanda di aree per insediamenti produttivi e artigianali nel territorio comunale di Santa Giusta tanto che le attività artigianali sono presenti sia nelle zone urbanistiche ad esse destinate dallo strumento urbanistico vigente sia diffusamente nel tessuto urbano, anche in aree residenziali e centrali.

Le aree per la grande industria

Il Piano Regolatore del Consorzio per l'industrializzazione dell'Oristanese interessa una vasta area in adiacenza la bacino portuale e un'area in prossimità del limite sud del territorio comunale lungo la SS131.

Ciascuno dei due nuclei sono stati attuati solo in parte; all'interno delle porzioni attuate il PUC rileva la disponibilità di aree edificabili, mentre le porzioni relative alle zone di espansione interessano aree che il quadro conoscitivo individua come di particolare sensibilità ambientale per cui si propone una revisione dello stesso Piano Regolatore del Consorzio con l'obiettivo di rimodulare le dimensioni e le caratteristiche dei nuovi comparti.

Le aree per le attività artigianali e commerciali

Il PUC conferma la localizzazione diffusa delle aree per insediamenti artigianali e produttivi oltre a individuarne di nuove in modo da favorire l'insediamento di nuove attività e l'offerta di opportunità occupazionali. In particolare:

- viene proposta una nuova area per insediamenti produttivi artigianali e commerciali nel quadrante sud del territorio comunale in prossimità dei fasce infrastrutturali della SS 131 e della ferrovia Sassari-Cagliari;

- vengono confermati gli insediamenti a destinazione artigianale e produttiva presenti all'interno dell'area urbana anche se viene auspicato il trasferimento nelle aree limitrofe al centro abitato per le attività che possono essere incompatibili con la residenza. Il trasferimento di tali attività può essere occasione per la riqualificazione e per l'incremento della qualità urbana in maniera particolare per gli insediamenti sviluppatasi in assenza di uno specifico PUA;
- per le aree produttive interessate da attività estrattive in fase di esaurimento, prossime alla fascia costiera e inserite in un contesto di alta sensibilità paesaggistica e ambientale il PUC auspica interventi di riqualificazione delle aree degradate e dismesse nell'ottica del recupero dei quadri paesaggistici e dell'incremento delle qualità ambientali del territorio.

2.5 Turismo sostenibile

Obiettivi specifici OS2.1, OS2.2, OS2.3

Azioni AZ.10, AZ.11, AZ.12, AZ.13

Lo strumento urbanistico vigente non ha previsto aree per attività turistiche nonostante le pregevoli risorse presenti nel territorio comunale:

- il litorale sabbioso che caratterizza pressoché interamente l'affaccio a mare del territorio comunale;
- le aree boschive alle pendici del Monte Arci.

Il Comune di Santa Giusta persegue un modello di sviluppo turistico sostenibile, legato alla fruizione del territorio nel suo complesso, da articolare secondo un sistema a rete, capace di mettere in relazione più realtà coesistenti nel territorio comunale e nell'area vasta e di coinvolgere l'intera filiera e tutte le imprese interessate, artigiane, agricole e di servizi (ristorazione, trasporti, cultura e divertimento).

Occorre investire in termini di risorse finanziarie e umane puntando su un turismo di qualità che valorizzi il patrimonio storico, archeologico e ambientale presente in maniera diffusa nel territorio di Santa Giusta.

Un tale modello di offerta turistica dovrà necessariamente essere condiviso con i comuni limitrofi, sia lungo la dorsale costiera, che verso l'interno.

L'integrazione tra il turismo balneare e quello culturale ed ambientale può essere la strategia vincente sulla quale puntare per un nuovo modello turistico "destagionalizzato".

Per ottenere questo obiettivo strategico le linee d'azione del PUC, prevedono:

- lo sviluppo delle potenzialità turistiche del territorio attraverso l'insediamento di strutture per attività sportive e ricreative e ricettive in ambito rurale legate al mondo agricolo-pastorale;
- la individuazione di un'area di recupero ambientale in luogo degli impianti estrattivi dismessi in prossimità del litorale ove viene consentita la realizzazione di insediamenti turistici, ai fini di un utilizzo ricettivo alberghiero, compatibili con le caratteristiche ambientali e paesaggistiche del sito;
- la previsione di una quota parte di attività ricettive all'interno dell'area della ex-colmata all'imboccatura del porto industriale destinata alla nuova infrastruttura portuale diportistica;
- la creazione di un'area per insediamenti turistici sulla costa al limite nord del territorio comunale sempre connessa al polo nautico.

Determinazione della capacità insediativa del litorale ai sensi del DA 2266/U /1983

La capacità insediativa del litorale è determinata con le modalità previste dal Decreto dell'Assessore degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica, 20 dicembre 1983, n. 2266/u, art. 4 – Limiti di densità edilizia per le diverse zone, secondo i seguenti parametri:

- 0,5 posto – bagnante/ml per la prevalenza di costa rocciosa;
- 1 posto – bagnante/ml per costa sabbiosa la cui fascia ha una larghezza inferiore a 30 m;
- 1,5 posti – bagnante/ml per costa sabbiosa la cui fascia ha una larghezza compresa tra 50 e 30 metri;

Definizione delle volumetrie edificabili in zona F

La determinazione della capacità insediativa del litorale per il Comune di Santa Giusta è basata sulle caratteristiche del litorale di competenza del territorio comunale. Dall'analisi del litorale del comune di Santa Giusta risulta che esso affaccia interamente sul golfo di Oristano e, escludendo la bocca di porto e l'adiacente area di colmata, si presenta interamente sabbioso con una profondità inferiore a 30 m dalla linea della battigia. Escludendo il tratto di costa occupato dalle infrastrutture portuali e dall'area di colmata, la lunghezza complessiva del litorale che può essere considerato di base per la determinazione della volumetria edificabile in sottozona F è pari a circa 3'600 ml.

Date le caratteristiche del litorale e la sua capacità insediativa pari a 1 bagnante

per ml risulta che la capacità insediativa teorica sia pari a:

$$(4'100 \text{ ml}) \times (1 \text{ posto.b}) = 4'100 \text{ posti bagnante.}$$

Considerato che secondo il Decreto dell'Assessore degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica, 20 dicembre 1983, n. 2266/u, art. 4 il parametro proposto per determinare la massima densità edilizia in zona F è pari a 60 mc x abitante, risulta:

$$(4'100 \text{ abitante}) \times (60 \text{ mc/ab}) = \text{mc } 246'000$$

Per effetto dell'art. 6 L.R. 8/2004 la volumetria complessiva nelle zone F non deve essere superiore al 50% della volumetria massima stabilita con i parametri del D. A. 20 dicembre 1983, n. 2266/u, art. 4, e quindi risulta che la volumetria edificabile in zone F4 di nuovo impianto è pari a:

$$\text{mc } 246'000 \times 50\% = \text{mc } 123'000$$

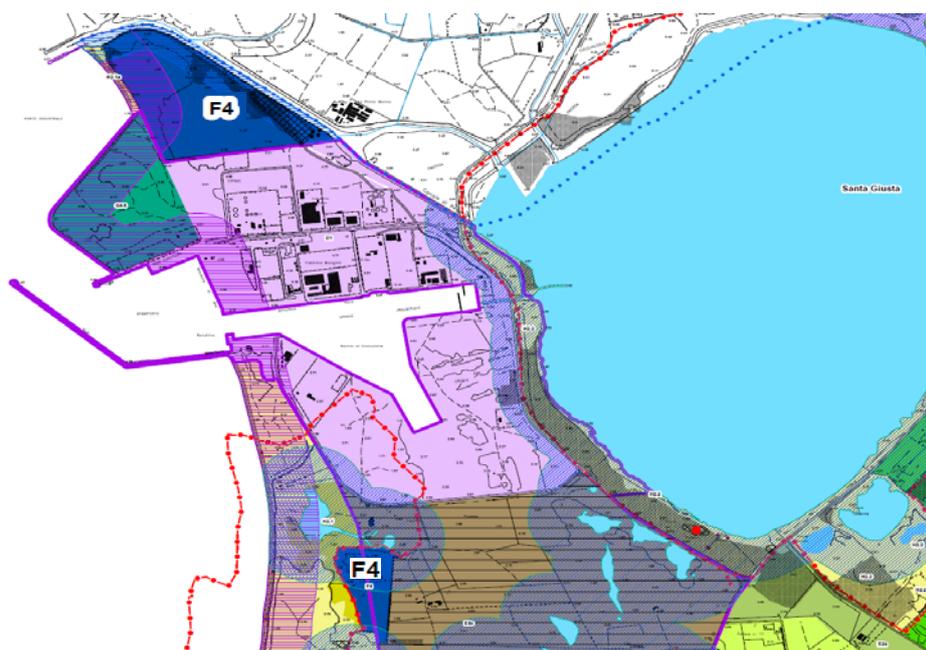
Rafforzamento dell'offerta alberghiera

Nelle zone F4 di nuovo impianto è previsto l'insediamento di strutture alberghiere e una limitata presenza di seconde case.

La domanda turistica "resource based" che si indirizza alle risorse naturali (parchi naturali, aree agricole) ma anche storico – artistiche nel centro storico di Santa Giusta e nel territorio agricolo trova risposte nell'albergo diffuso e nei nuovi agriturismo che possono incrementare l'offerta;

Le nuove zone G per servizi generali (porto, impianti sportivi) sono integrate da strutture ricettive di tipo alberghiero.

La figura seguente riporta uno stralcio della tavola Z1 – Pianificazione urbanistica di progetto dell'intero territorio comunale (allegata fuori testo in scala 1:15.000).



2.6 Tutela, salvaguardia e valorizzazione delle risorse ambientali

Obiettivi specifici OS1.8, OS2.4, OS2.5, OS2.7, OS2.8, OS2.9

Azioni AZ15, AZ17, AZ18, AZ19, AZ20, AZ21, AZ22

L'elevato pregio ambientale del territorio di Santa Giusta, in cui sono presenti numerose aree tutelate da convenzioni e norme internazionali, ha portato verso scelte di pianificazione orientate alla sostenibilità ambientale (come evidenziato anche dagli obiettivi generali del PUC), alla tutela e alla valorizzazione delle risorse ambientali e paesaggistiche riconosciute come valore aggiunto del territorio, punto di forza e veicolo di crescita e lo sviluppo. La valorizzazione delle risorse inizia con la tutela delle aree umide (stagni, zone umide minori - anche stagionali) – in primo luogo dell'importante elemento naturale rappresentato dallo Stagno di Santa Giusta e dagli stagni minori di Pauli Maiori e Pauli Figù – del patrimonio boschivo e naturalistico del Monte Arci, della fascia costiera oltre che la incentivazione, prevista dalle azioni del PUC, di attività di turismo naturalistico, sostenibile e ad elevato valore culturale., e quindi alla fruizione compatibile del territorio. I progetti di valorizzazione passano per l'implementazione delle prescrizioni previste nei piani di gestione delle aree della Rete Natura 2000, per le aree ricomprese in questi perimetri, e per adeguati piani di sviluppo per le aree naturali e seminaturali presenti nel territorio e non assoggettate a queste forme di tutela, sebbene riconosciute da altre forme di salvaguardia (es. area montana del Monte Arci rientrante nell' istituendo Parco Naturale Regionale). Per rafforzare gli eventuali effetti negativi derivanti dalla realizzazione degli obiettivi ed azioni di Piano, si è condotta un'attenta analisi sulla sostenibilità rispetto ai possibili effetti sulle componenti ambientali che ha permesso di mettere in luce le azioni con maggiori criticità, evidenziate e analizzate nel Rapporto Ambientale e nella Valutazione di Incidenza Ambientale della procedura di VAS.

In termini operativi per giungere ai risultati di protezione, tutela e valorizzazione dell'importante patrimonio ambientale – paesaggistico che si prefigge il nuovo strumento sarà necessario implementare le azioni ivi incluse che recepisce e integra gli interventi previsti nei Piani di Gestione dei SIC “Stagno di Santa Giusta”, “Stagno Pauli Maiori di Oristano”, “Sassu – Cirras” e “Stagno di S'Ena Arrubia” e, in futuro, nei Piani delle aree ZPS e nel Piano del Parco del Monte Arci e Piano del Parco Geominerario Storico e ambientale della Sardegna.

Nel dettaglio gli interventi previsti sono i seguenti:

- Azioni e progetti di riqualificazione, valorizzazione e fruizione ambientale

della fascia litoranea

- Creazione di un area di servizi attrezzata per valorizzare le aree di “Pauli Tabentis” e “Cirras”
- Salvaguardia delle aree umide perenni e stagionali con applicazione delle norme di tutela
- Realizzazione di aree filtro e aree tampone tra le zone agricole e le aree naturali
- Individuazione di una adeguata fascia di rispetto per le zone umide visualizzata nelle cartografie del Piano
- Recupero ambientale delle rive dello stagno di Santa Giusta
- Individuazione e salvaguardia degli elementi costitutivi di connessione ecologica per favorire la creazione di corridoi tra le aree naturali costiere e le aree naturali montane

2.7 Tutela e valorizzazione del sistema agricolo

Obiettivi specifici OS2.10

Azioni AZ.23, AZ.24, AZ.25, AZ.26, AZ.27, AZ.28, AZ.29

Tra i settori economici di Santa Giusta svolge un ruolo centrale quello primario, agricoltura e pesca. Il sistema agricolo è organizzato con aziende agricole di diverso ordinamento produttivo, in generale ben strutturate, di adeguata superficie utilizzabile e in gran parte irrigue. La vocazione produttiva del territorio è specificamente zootecnica, con netta prevalenza dell'allevamento ovino semibrado tradizionale, sebbene siano numerose le aziende orticole intensive e aziende agricole. Rilevante importanza assume il settore della pesca che occupa oltre 1.000 ettari.

Il settore agricolo assume importanza non solo come fattore economico ma anche come importante strumento di tutela e salvaguardia del territorio e dell'ambiente. E' da tempo riconosciuta l'importanza dell'opera degli operatori del settore nella manutenzione del territorio e quindi nella prevenzione degli effetti del dissesto idrogeologico, degli incendi ecc. ecc.

Il PUC, riconoscendo l'importanza strategica del settore, esprime norme specifiche per la salvaguardia, la tutela e lo sviluppo recependo la moderna concezione dell'agricoltura multifunzionale ovvero capace di produrre non solo generi alimentari ma anche servizi turistici e didattici nelle aziende agricole che hanno il duplice risultato della creazione di un reddito alternativo per la famiglia

agricola e formare i avvicinare le giovani generazioni verso gli ideali di rispetto dell'ambiente, di corretta alimentazione favorendo la crescita in un ottica di sostenibilità delle risorse. Il futuro del comparto è strettamente legato alla capacità di adattamento e sviluppo in questo senso.

Notevole importanza ai fini dell'intercettazione di flussi turistici e per il benessere della popolazione locale riveste la salvaguardia del paesaggio agrario che deve essere tutelato nelle sue peculiarità costitutive intrinseche in quanto espressione culturale e identitaria locale.

In conclusione, nella pianificazione delle zone agricole e quindi del settore primario si è scelta una concezione derivata dall'analisi fondiaria e strutturale della situazione attuale e delle tendenze evolutive basando lo zoning sulle caratteristiche di utilizzo del suolo e della qualità dei suoli destinati all'attività agricola. La pianificazione, riconoscendo tali valori, inserisce livelli di tutela crescenti in relazione alla valenza delle diverse aree. Una menzione a parte merita l'area agricola situata tra lo Stagno di Santa Giusta e la fascia costiera che presenta notevole valenza ecologica per la presenza di aree umide permanenti e stagionali. In questa porzione di territorio sono state previste delle particolari prescrizioni con riguardo per le aree umide, sulle quali sarà necessario, da parte degli agricoltori, mantenere una distanza adeguata dalle aree umide nella esecuzione delle lavorazioni del suolo.

Nel dettaglio gli interventi previsti sono i seguenti:

- Salvaguardia degli spazi agricoli ad elevato valore naturalistico, patches di vegetazione naturale e colture in grado di favorire elementi di biodiversità vegetale e animale evitando la banalizzazione del paesaggio agricolo
- Tutela e valorizzazione del sistema produttivo agro - zootecnico - silvicolo locale
- Tutela e salvaguardia degli elementi del paesaggio agrario storico (muretti a secco, canali di irrigazione, edifici rurali)
- Tutela e salvaguardia della trama poderale della bonifica con gli elementi caratteristici del paesaggio agrario (filari frangivento, canali, fossi, case coloniche)
- Recupero strutturale e funzionale dell'area "Partixeddas
- Norme e sottozone per l'ambito extraurbano stabilite in relazione alle caratteristiche agro-pedologiche e all'uso agricolo degli operatori e delle tradizioni locali

- Incentivazione di forme di agricoltura multifunzionale in particolare orientata ai servizi educativi (fattorie didattiche), turistici (agriturismo e turismo rurale) e allo sviluppo di fonti energetiche rinnovabili

La figura seguente riporta uno stralcio della tavola *P1 - Sistemi di Paesaggio*.

