



Comune di  
**Santa Giusta**

# Piano Urbanistico Comunale

## RELAZIONE

VOLUME

**1**

TOMO

**-**

**Introduzione: le basi e i metodi**

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

**SSAST Srl**

Sassari - via Casula 7 - tel. 079290159 - [ssast@ssast.it](mailto:ssast@ssast.it)

**Aprile 2012**

**COMUNE DI SANTA GIUSTA**

**Provincia di Oristano**

# **PIANO URBANISTICO COMUNALE**

**RELAZIONE**

Volume I

Introduzione: le basi e i metodi

Sassari, aprile 2012

## INDICE

1. INTRODUZIONE: I RIFERIMENTI STRUTTURANTI DELL'ANALISI	Pag.	3
1.1 Alle basi del nuovo progetto di PUC	"	3
1.2 Il progetto urbanistico come progetto di territorio integrato	"	5
2. LA COSTRUZIONE DEL PROGETTO DI ANALISI PER IL PUC	"	9
2.1 Criteri ideati e metodologia perseguita: la definizione dell'assetto ambientale	"	9
2.2 Il processo di costruzione dello studio	"	16
3 IL COMUNE OGGETTO DI PIANIFICAZIONE	"	17
4 IL PROCESSO DI COSTRUZIONE DEL PUC	"	19
5 IL PROGETTO DEI PAESAGGI, BASE DEL PUC DI SANTA GIUSTA	"	21
5.1 Dalla riscoperta del paesaggio alla pianificazione su base paesaggistica	"	21
5.1.1 Premessa	"	21
5.1.2 Paesaggio e rappresentazione, una complessità condivisa	"	23
5.1.3 Politiche del paesaggio e prassi territoriale	"	25
5.1.4 Per rappresentare i paesaggi	"	27
5.1.5 Una prospettiva di lavoro	"	29
5.2 Definizione degli ambiti di paesaggio: rappresentazione e progetto	"	31
5.2.1 La cartografia tematica del paesaggio per il PUC	"	31
5.2.2 L'approccio metodologico	"	35
5.2.3 Le "strutture" del paesaggio	"	37
5.2.4 I "sistemi" del paesaggio	"	39
5.2.5 La ricerca di una sintesi degli indicatori del paesaggio	"	42
5.2.6 Gli ambiti di paesaggio: una definizione strutturante	"	44
5.2.7 La sensibilità del paesaggio	"	47
5.2.8 La pianificazione del paesaggio: un'ipotesi di ragionamento per la sostenibilità	"	50
6. LE INDICAZIONI PER IL PROGETTO	"	51
6.1 Gli indirizzi d'ambito	"	51
6.1.1 Le criticità	"	56
6.1.2 I Valori	"	57
6.2 Le indicazioni strutturanti e le basi di riferimento strategico dei progetti	"	58
6.3 Gli obiettivi	"	60

## 1. INTRODUZIONE: I RIFERIMENTI STRUTTURANTI DELL'ANALISI

### 1.1 Alle basi del nuovo progetto di PUC

All'interno del percorso generale sui risvolti e sui nuovi paradigmi che ha vissuto la pianificazione territoriale, sia pure con specifico riferimento a quella urbanistica, vale la pena ricordare che nell'ultimo decennio, dopo la presentazione e l'adozione della Convenzione europea sul paesaggio avvenuta a Firenze nell'ottobre del 2000, ma anche grazie all'accresciuta sensibilità nei confronti della conservazione delle risorse dell'ambiente e, come sottolinea Gambino, al desiderio dell'uomo contemporaneo di riappropriarsi del rapporto con la natura che si era perso nell'era del consumismo, sulla scia della non più discussa esigenza di uno sviluppo sostenibile e durevole, le tematiche connesse con il paesaggio hanno assunto un momento di grande considerazione sotto il profilo scientifico e sotto quello più specificamente progettuale e della pianificazione. Per il primo aspetto si è registrato un interesse senza precedenti da parte di tante discipline, non solo quelle territoriali e urbanistiche, per cui ciò sarebbe innato, ma anche quelle cosiddette sociali, in ciò stimolate dall'indubbio valore polisemico e di difficile assegnazione semantica della parola paesaggio, pure nell'intento di recuperare il senso dell'interpretazione dello spazio come percepito dai singoli soggetti. Nel secondo caso sono invece cambiate le modalità di proporsi nei suoi confronti e il paesaggio non è più solo un modo di cogliere la distribuzione degli elementi fisici e antropici che caratterizzano il territorio per capire l'organizzazione dello spazio, posto alla base dell'analisi strutturata della regione di stampo prettamente idiografico. Pur conservando il ruolo di disciplina indispensabile per capire e leggere il territorio, l'analisi del paesaggio ha oggi assunto una valenza paradigmatica proiettata ben al di là della tradizionale sperimentazione teorica di alcune discipline, integrando la descrizione con la ricerca volta a esaurire le istanze che provengono dal territorio e vedono nel paesaggio la chiave di volta delle politiche e delle prassi le quali, al di là delle differenti impostazioni teoriche e metodologiche, restano comunque il punto di partenza per capire le dinamiche che hanno prodotto una regione. Le sue peculiarità, infatti, possono essere evidenziate proprio grazie a un'analisi orientata, cogliendo i risultati dell'interazione tra natura e cultura espletatasi nel tempo, fino a produrre quell'immagine tale da provocare conoscenze mai fredde

e oggettive. Testimonianza documentata dell'evoluzione della cultura e quadro di vita delle popolazioni che lo hanno generato nel tempo, il paesaggio assume il ruolo di sistema territoriale di riferimento per le future strutturazioni necessarie a soddisfare le esigenze materiali della vita: per altro, proprio sulla percezione che di queste avranno le comunità locali, si gioca il futuro di questo piano urbanistico, tra trasformazioni, conservazione, valorizzazione. La connotazione progettuale dell'idea contemporanea di paesaggio, quindi, unitamente alla crescente domanda sociale di spettacolo e di pratiche della natura, impongono non solo di conoscerlo ma anche di governarlo ed è l'esigenza di approdare ad analisi soprattutto operative, finalizzate alla progettazione territoriale, a tenere alto il discorso, portando a fare assumere a queste tematiche una rilevanza senza precedenti. Per quanto riguarda il nostro Paese, i nuovi aspetti pianificatori e progettuali inerenti il paesaggio traggono origine dal disposto del decreto legislativo n. 42 del 22.1.2004 che impone alle Regioni la redazione dei piani paesaggistici, con l'obbligo di individuare quelle categorie di beni legati imprescindibilmente al territorio sul quale basare i processi di conservazione delle identità delle comunità locali e della sua valorizzazione complessiva, nel pieno rispetto dei caratteri intrinseci. Una visione geografica ed un approccio transcalare al problema del paesaggio uniche nella storia della civiltà, che sembra voler fornire valide risposte ai paesi occidentali coerentemente alle loro differenti estrazioni culturali, affatto disgiunte dai processi di globalizzazione degli ultimi decenni. Una visione ed una risposta dalla portata talmente ampia, quantomeno nel caso europeo per cui, partendo dalla definizione stessa di paesaggio "una determinata parte di territorio, così come è percepita dalle popolazioni, il cui carattere deriva dall'azione di fattori naturali e/o umani e dalle loro interrelazioni" (art. 1 della Cep) si è portati a presumere che la questione paesaggistica possa essere la base di partenza per introdurre il paesaggio nella prassi corrente della modalità di intervento sul territorio: di fatto, rispetto ai trascorsi è cambiato il ruolo che svolge, o meglio che potrà svolgere, nella conoscenza e nel governo del territorio. Il paesaggio, in questo modo, è divenuto l'elemento centrale della futura progettazione dei territori.

A partire dalla rappresentazione del paesaggio si svolgerà quindi quella grande attività tecnica e politica di organizzazione e gestione dello spazio che darà luogo a nuove strutturazioni del territorio. E' quindi evidente il riferimento all'atto esplicito che promuove la prassi territoriale incentrata sul paesaggio: il piano, il

quale si basa proprio sulla sua rappresentazione, laddove l'efficacia e compiutezza dell'espressività evocativa utilizzata nel disegno, nonché la metodologia seguita, condizionano, di fatto, la pertinenza e la coerenza dell'azione che, in base ad esso, potrà essere proposta. Il Piano fondato sul paesaggio è, nella fattispecie, il Piano Territoriale Paesistico, così come stabilito dal Codice dei beni culturali e del paesaggio (il succitato decreto legislativo n. 42/04 e ss. mm. e ii.), redatto dalle Regioni che dovrà tener conto degli assunti ispiratori, dei dettati e dei criteri della Convenzione europea la quale, con l'introduzione del principio della "percezione sociale" dei paesaggi, fa sì che il tema della loro conservazione, protezione e valorizzazione, così come percepiti dalle comunità locali, siano l'elemento guida delle future politiche territoriali. Il problema della gestione del paesaggio è quindi all'attenzione delle Amministrazioni, regionali ma soprattutto locali, poiché queste ultime devono provvedere a dare pratica attuazione alle indicazioni riportate nei Piani paesaggistici, recependone i suoi disposti ed adattandoli alle singole esigenze.

## **1.2 Il progetto urbanistico come progetto di territorio integrato**

Quanto detto denota la grande innovazione prodotta nel nostro Paese dall'adozione dei principi ispiratori della Convenzione europea del paesaggio, implicitamente tradotta in senso operativo dal Codice dei beni culturali e sostanziata in senso specifico per la regione Sardegna dall'adozione del Piano Paesaggistico Regionale, o PPR, come di solito viene denominato e in prosieguo sarà citato, approvato definitivamente dalla Giunta regionale il 5.9.2006 con delibera n° 36/7, le cui NTA sono state pubblicate sul BURAS dell'8.9.2010. Si tratta di un complesso strumento dall'articolato normativo assai severo che è stato capace di stravolgere quell'attività edificatoria con finalità turistico residenziale ormai dominante tra i comuni della fascia costiera, e di alcuni di essi in particolare, ponendo un vincolo improvviso alla costruzione di nuove abitazioni, sia pure all'interno di zone urbanistiche regolarmente destinate allo sviluppo di insediamenti turistici (le cosiddette zone F). Attività edificatoria che, com'è noto, ha provocato una sensibile trasformazione degli spazi rivieraschi, creando non di rado veri e propri impatti negativi sull'ambiente e sul paesaggio, avendo privilegiato sovente un modello costruttivo discutibile perché estraneo alla cultura locale, incentrato soprattutto sull'offerta di massa e di scarsa qualità. Non si può

certo esaudire in questa sede il discorso sulle recenti politiche territoriali avviate in Sardegna proprio in concomitanza all'approvazione del P.P.R., da cui discendono azioni che possono definire interventi e attività molto dissimili per il futuro assetto territoriale isolano, ad iniziare proprio dalla fascia costiera per la quale esso è già entrato in vigore, definita Ambito 1 di paesaggio. Appare invece opportuno ricordare che alle previsioni ed ai contenuti del Piano devono adeguarsi gli strumenti urbanistici comunali e provinciali, i quali, in questo processo, devono verificare e implementare le conoscenze dei tre assetti su cui esso è strutturato: paesistico-ambientale, storico-culturale, insediativo. I Comuni, in particolare, avviando la predisposizione del progetto devono prioritariamente esaurire una fase di "riordino delle conoscenze" che diviene poi strutturante per tutto il percorso successivo. Occorre cioè approfondire le analisi e le ricerche relative a questi tre assetti, verificare, implementare, adeguare e correggere le informazioni, passando dalla scala 1:25.000, quella di redazione e snodo del PPR, a quella di dettaglio, al 2.000 o al 1.000 per i centri urbani e al 10.000 per il territorio extra-urbano. Devono inoltre seguire gli standard realizzativi esposti attraverso complesse ed articolate "linee guida," che denotano lo sforzo notevole che la Regione ha compiuto per far sì che tutto l'enorme patrimonio di conoscenza strutturata, acquisita in occasione della redazione del P.P.R., potesse essere resa immediatamente disponibile, unitamente al materiale informativo: cartografico, ortofoto digitali a colori, immagini da satellite ad alta definizione, data base, ecc., che è stato utilizzato per la redazione. Il P.P.R. si basa su un ampio ventaglio di conoscenza geografica del patrimonio ambientale, paesistico, storico, culturale, insediativo e infrastrutturale della Sardegna, resa possibile con sistemi, procedure e attività assolutamente innovative, per prassi e per tempi, che ha comportato la raccolta, elaborazione, processamento e sistematizzazione delle informazioni territoriali utilizzando metodologie fondate sui GIS, a loro volta sottoposte ad implementazione molto avanzate, per un verso coincise con varie fasi di realizzazione del Sistema Informativo Territoriale Regionale. E' comunque da sottolineare il ruolo che la cartografia riveste per il P.P.R., mai come in questo caso assunta ad elemento guida negli indirizzi di gestione che dovranno esplicarsi sul territorio. Una cartografia che pone le caratteristiche dell'ambiente e del paesaggio al di sopra di qualsiasi intervento si voglia attuare sul territorio, chiamando il soggetto responsabile della pianificazione, attraverso gli approfondimenti e le verifiche di tali previsioni a

valutare la sostenibilità dell'intervento stesso su basi inconfutabili. Il corredo cartografico, anche in formato digitale, di cui dispone il P.P.R. comprende 6 tavole illustrative alla scala 1:200.000 che richiamano i caratteri fisico-ambientali essenziali della regione; 38 tavole alla scala 1:50.000 che coprono tutta la fascia costiera in cui sono stati riportati gli elementi fisiografici che hanno consentito di definire i 27 macro-ambiti di paesaggio individuati in funzione delle relazioni intercorrenti tra idrografia, geologia, qualità del paesaggio geopedologico, morfo-altimetria, uso del suolo, altri elementi di naturalità. Ogni ambito di paesaggio è illustrato da una scheda tecnica che riporta i caratteri socio-economici e le dinamiche in atto con individuazione della criticità, delle potenzialità e con gli indirizzi strategici di cui tener conto in fase di adeguamento dei PUC. Comprende inoltre 141 carte alla scala 1:25.000, ricavate dalla elaborazione della C.T.R. alla scala 1:10.000, che illustrano, nel dettaglio, la tipologia e la qualità delle risorse riportate nei tre assetti fondamentali su cui, come si è detto, si snoda il P.P.R.: ambientale, storico-culturale, insediativo. Numerose sono le cartografie che i soggetti interessati dall'adeguamento devono predisporre: le linee guida tracciano un buon quadro, sia metodologico che ordinativo, consentendo una lettura chiara delle singole produzioni e del grado di dettaglio che dovranno essere contemplate dalle informazioni tematiche (ambientali, storico-culturali, infrastrutturali e insediative). Oltre alla vasta entità delle produzioni di cartografia tematica già attuata dalla Regione per questa occasione, ancor più ampia e dettagliata è infatti quella richiesta in sede di adeguamento e di approfondimento delle analisi a carico dei comuni e delle province <sup>1</sup>.

E' comunque da rimarcare il ruolo diverso, rispetto a quello forse più tradizionale di delimitazione del campo di azione, ovvero dello *zoning*, di cui l'urbanistica ha

---

<sup>1</sup> Le carte previste a carico dei soggetti che devono adeguare gli strumenti urbanistici sono quelle in appresso indicate distinte in quattro macrogriglie:

1. *Carte di analisi*: Geo-litologia; Geologia-tecnica; Geomorfologia; Idrogeologia; Utilità delle terre; Uso del suolo; Copertura vegetale; Acclività; Modello digitale del terreno (DTM).
2. *Carte di sintesi*: Permeabilità dei suoli (adeguamento PAI); Pericolosità idraulica ed elementi a rischio (adeguamento PAI); Rischio idraulico (adeguamento PAI); Pericolosità da frana ed elementi a rischio (adeguamento PAI); Rischio da frana (adeguamento PAI); Capacità d'uso dei suoli; Suscettività dei suoli per differenti usi; Carta dei beni geologici e geomorfologici; Naturalità della vegetazione, biodiversità e habitat della Direttiva CEE 43/92; Aree degradate; Beni paesaggistici ambientali e componenti del paesaggio; Beni paesaggistici con valenza storico culturale, rete infrastrutturale storica ed elementi connettivi; Centri matrice, insediamenti storici rurali e produttivi; Pianificazione vigente.
3. *Carte di riferimento della disciplina urbanistica*: Pianificazione urbanistica di progetto dell'ambito urbano; Pianificazione urbanistica di progetto dell'ambito extraurbano; Infrastrutture; Opere incongrue e opere di qualità.
4. *Carte di riferimento della disciplina paesaggistica*: Suscettività dei suoli per differenti usi; Progetto dei paesaggi.



connotato il territorio di interesse dei suoi Piani, assegnato alla cartografia del PPR: non più zonizzazioni, cioè, con indicazioni perentorie sul poter fare o non fare determinati interventi, con delimitazioni di areali precisi ed inoppugnabili.

La cartografia tematica del piano si propone quindi, in questo caso, come portatrice di valori destinati a orientare politicamente delle scelte, acquisendo una importanza, in quanto a correttezza e aggiornamento delle informazioni, che diventa fondamentale in tutto il processo decisionale del piano.

Adeguare il PUC ai dettati del PPR, in quest'ottica, passando dalla fase prioritaria e ineludibile, di "riordino delle conoscenze", contempla quindi un operare della pianificazione che va ben oltre il mero progetto di adeguamento urbanistico; quest'ultimo aspetto, semmai, diviene una semplice fase di realizzazione del progetto complessivo del territorio, in cui la riorganizzazione pianificata attraverso le nuove norme dettate dal P.P.R. dello spazio urbano e dei luoghi dell'abitare, diviene un fatto strutturante ma non è più l'unico obiettivo che muove e motiva l'azione. Essendo l'assetto urbanistico quello di maggiore interesse da parte dei cittadini e in qualche modo anche quello più sensibile e delicato per l'incidenza che può espletare nei confronti delle trasformazioni del paesaggio, è, allo stesso tempo, quello per il cui supporto è stata messa in essere l'azione di pianificazione strategica fondamentale basata sui valori del paesaggio; ma proprio la necessità di salvaguardarne i valori identitari può, a questo punto, incidere sulla qualità del progetto urbano sulle cui prerogative di incipiente sostenibilità nulla si può ormai eccepire. D'altronde, il presente Piano è una conferma proprio di queste linee: l'obiettivo specifico è quello di adeguare il vigente PRG del comune di Santa Giusta alle Norme Tecniche di Attuazione del P.P.R., basandosi su una corretta operazione di riordino delle conoscenze, tenendo conto degli indirizzi per l'ambito e dei criteri di sostenibilità necessari per soddisfare i fabbisogni abitativi e le esigenze di strutture e infrastrutture dei cittadini da coniugare con i valori del paesaggio e i caratteri dell'ambiente e della storia.

## 2. LA COSTRUZIONE DEL PROGETTO DI ANALISI PER IL PUC

### 2.1 Criteri ideati e metodologia perseguita: la definizione dell'assetto ambientale

Dal punto di vista operativo, tenendo conto di quanto sopra esposto e dei principi ispiratori da perseguire, al fine di valutare coerentemente le attività da svolgere in seno al progetto di adeguamento del PUC con quanto richiesto dalle NTA del PPR, appare utile richiamare i principi, le condizioni e le azioni da sviluppare per inquadrare equamente la mole di lavoro occorrente, in relazione anche alla complessità derivata dal dover interagire in maniera adeguatamente coordinata con gli altri tecnici coinvolti nella pianificazione. In riferimento all'assetto ambientale, all'interno dell'art. 107 di dette NTA, che stabilisce che i Comuni, nell'adeguare i rispettivi PUC, provvedano a:

- *“individuare i caratteri connotativi della propria identità e delle peculiarità paesaggistiche;*
- *definire le condizioni di assetto necessarie per realizzare un sistema di sviluppo sostenibile a livello locale;*
- *definire le proposte di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni urbanistiche in considerazione dei valori paesaggistici riconosciuti nel territorio comunale;*
- *individuare, sulla base della tipizzazione del P.P.R., gli elementi areali e puntuali del territorio sottoposti a vincolo in quanto beni paesaggistici ai sensi dell'art. 143 del decreto legislativo 42/04 e beni identitari ai sensi dell'art. 9 delle NTA del PPR;*
- *stabilire le modalità per la valorizzazione ambientale e paesaggistica del proprio territorio in conformità alle previsioni del PPR;*
- *individuare i fattori di rischio e gli elementi di vulnerabilità del paesaggio;*
- *regolare e ottimizzare la pressione del sistema insediativo sull'ambiente naturale, migliorando la salubrità dell'ambiente urbano e i valori paesaggistici del territorio attraverso:*
  - a) *una disciplina degli usi e delle trasformazioni, orientata a limitare il consumo del territorio e delle risorse;*
  - b) *una disciplina edilizia orientata al mantenimento delle morfologie e degli elementi costitutivi tipici, correlata alle tipologie architettoniche, alle tecniche e materiali costruttivi tipici del luogo;*
  - c) *la realizzazione di interventi di riequilibrio e di mitigazione degli impatti negativi dell'attività antropica;*

*d) il potenziamento delle infrastrutture e delle dotazioni ecologiche ambientali, insieme alle infrastrutture che concorrono a migliorare la qualità dell'ambiente urbano, migliorandone gli impatti negativi.*

*Inoltre provvedono a identificare cartograficamente, in maniera puntuale, gli elementi dell'assetto insediativo, le componenti di paesaggio, i beni paesaggistici e i beni identitari; nonché a segnalare le opere incongrue e le opere di qualità esistenti nel proprio territorio. Il PUC deve anche essere adeguato al PAI: pertanto deve riportare la perimetrazione delle aree di pericolosità H4, H3, H2 e a rischio R4, R3, R2, alla scala grafica dello strumento urbanistico, adeguando contestualmente le relative norme. Quando la traslazione di questa perimetrazione nello strumento urbanistico effettuata dal Comune, dovesse comportare apprezzabili modifiche dei perimetri di individuazione delle aree pericolose e a rischio, il Comune dovrà richiedere apposito parere all'Assessorato Regionale dei LL.PP. – Servizio Genio Civile -, che valuterà, esprimendosi sulle analisi di maggiore dettaglio presentate dal Comune e redatte in conformità delle Linee Guida del PAI”.*

Il lavoro cui si riferisce il presente rapporto, unitamente alle cartografie e ai relativi data base che sono stati elaborati, si è messo cercando di soddisfare dette prerogative interfacciandosi con le altre figure professionali incaricate di seguire gli altri due assetti e con quella urbanistica in particolare. Dal punto di vista metodologico il lavoro si configura come una parte di un unico progetto integrato redatto in considerazione di ciò che è stato detto, al cui interno ha seguito il processo ambientale in parallelo agli altri due processi. Pertanto, dopo i necessari incontri e verifiche tecniche e politiche e dopo aver verificato i documenti e le informazioni finora già acquisite durante le precedenti fasi di lavoro, supportate da approfondimenti di ordine teorico-metodologico, prioritari all'attivazione del piano si è addivenuti alla ideazione della struttura del progetto complessivo che, in sintesi, suddivisa nelle fasi principali, è riportata nella figura 1 in appresso. Come si può osservare la prima fase è quella del riordino delle conoscenze basata sui tre assetti di base che sono stati trattati in maniera distinta e poi ri-assemblati per capire le interrelazioni e leggere in maniera unitaria i processi e i fenomeni in atto sul territorio. Tutte le informazioni sono state raccolte, processate elaborate ed editate nei formati richiesti dalla Regione. Il completamento della fase di riordino delle conoscenze ha dato l'avvio alla redazione del vero e proprio progetto di Piano Urbanistico Comunale, avendo posto le basi per svolgere le analisi del paesaggio e per definirne i valori e le trasformabilità, su cui basare il quadro delle trasformazioni urbanistiche possibili.

Il processo di redazione del PUC ha contemplato l'avvio e la redazione della Valutazione Ambientale Strategica che ha supportato tutto il percorso redazionale fino alla stesura definitiva del documento che poi andrà all'adozione del Consiglio comunale, in contemporanea alla presentazione del Rapporto ambientale predisposto all'interno della VAS.

E' evidente che fino al momento della sua adozione, il PUC è stato sottoposto alle verifiche necessarie per rendere il progetto condiviso e partecipato, oltre che tecnicamente idoneo; inoltre, evidentemente, il progetto sconta la sua formale accettazione politica da parte dell'Amministrazione comunale.

La fase successiva a quella di conoscenza è stata finalizzata alla ricerca delle potenzialità e delle criticità del territorio, con particolare attenzione al paesaggio ed alla presenza dei beni paesaggistico-ambientali, al fine di fornire un valido supporto alle scelte urbanistiche che sono state quindi ponderate sulla base delle indicazioni derivanti dall'analisi ambientale, dai vincoli, e sulla sensibilità del paesaggio. Con la fase del riordino delle conoscenze sono stati ridefiniti i caratteri e le specificità dei tre assetti insediativo, storico-culturale e ambientale, e sono stati rappresentati attraverso numerose carte tematiche; dopo il primo momento di analisi, è stato possibile rielaborare le informazioni per ottenere dei tematismi via via più complessi che hanno consentito una lettura ragionata del territorio al fine di evidenziare le criticità e gli elementi di pregio. Sulla base dei medesimi dati il territorio è stato scomposto in due macro zone, le aree urbanizzate e fortemente antropizzate e le aree agricole; queste ultime sono state analizzate sulla base delle informazioni non solo fisiche di base, ma anche quelle relative all'uso attuale del suolo, il cui "disegno", opportunamente correlato alla struttura morfologica del territorio, ha consentito di individuarne la trama, la frammentazione e la vocazione delle aree omogenee. Dopo aver definito su più livelli gli elementi dominanti del territorio, si è passati ad un altro tipo di analisi, quella del paesaggio, assolutamente più complessa, come già fatto presente al punto 1.1. Ciò ha portato ad individuare la suscettibilità del territorio alla trasformazione e, per contro, la sua vulnerabilità, consentendo quindi di definire i livelli di tutela da adottare.

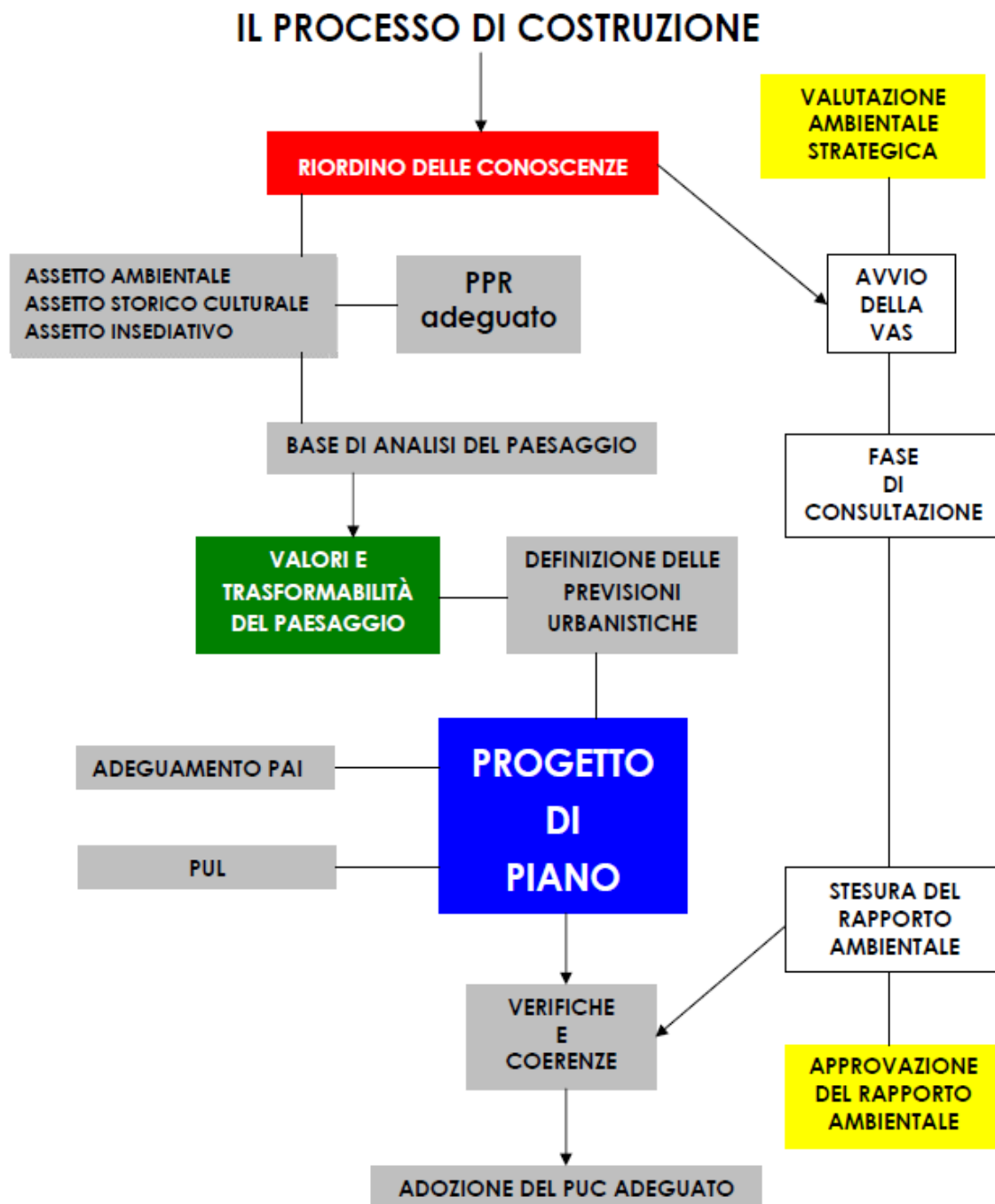


Fig. 1 Il processo di costruzione del PUC in adeguamento al P.P.R.

A questo punto, conclusa l'analisi ambientale, e partendo dagli obiettivi di piano (linee strategiche di intervento) definiti dall'Amministrazione comunale, si è proceduto a verificare la rispondenza dei caratteri dell'ambiente alle proposte di zonizzazione, che nel frattempo erano state elaborate in parallelo, attraverso confronti incrociati complessi, per altro resi possibili solo grazie all'utilizzo di sistemi GIS. La verifica, che ha riguardato sostanzialmente la compatibilità delle scelte di piano con i criteri di sostenibilità ambientale e con i criteri di salvaguardia imposti in particolare dal PPR e dalla normativa di settore vigente, ha portato alla stesura di una seconda ipotesi di zonizzazione che è stata ulteriormente verificata e corretta: Tale operazione è stata ripetuta fino alla "zonizzazione definitiva", ovvero quella che potrebbe essere adottata in maniera partecipata e condivisa con l'assenso dell'Amministrazione. Una volta completato il disegno di piano, avendo quindi definito la distribuzione di tutte le varie sottozone urbanistiche, si è proceduto con la stesura sia delle norme tecniche di attuazione che del regolamento edilizio.

La metodologia adottata può essere riassunta dal seguente schema:



Infine è stata stesa la **RELAZIONE GENERALE** alla quale sono allegata le altre relazioni di settore, con il database dei beni ambientali e l'analisi del paesaggio. Nella fattispecie, al presente rapporto sono allegata le cartografie di seguito elencate inerenti gli assetti previsti dal PPR:

---

## **CARTOGRAFIE**

### **RIORDINO DELLE CONOSCENZE**

#### **ASSETTO AMBIENTALE**

- A.0 Geografia
- A.1 Altimetria
- A.2 Acclività
- A.3 Esposizione dei versanti
- A.4 Geolitologia
- A.5 Geologia-tecnica
- A.6 Geomorfologia
- A.7 Idrogeologia
- A.8 Unità delle terre
- A.9 Uso del suolo
- A.10 Vegetazione
- A.11 Capacità d'uso dei suoli
- A.12 Suscettività all'irrigazione
- A.13 Valenze floristiche
- A.14 Beni paesaggistici ambientali (ex art. 143 D. Lgs. 42/2004)
- A.15 Componenti uso del suolo
- A.16 Aree di interesse naturalistico istituzionalmente tutelate
- A.17 Aree di recupero ambientale
- A.18 Aree di tutela morfologica ed idrogeologica

#### **ASSETTO STORICO-CULTURALE**

- SC.1 Beni storico-culturali

#### **ASSETTO INSEDIATIVO**

- I.1 Assetto insediativo: Urbano
- I.2 Assetto insediativo: Extraurbano
- I.3a Piano Urbanistico Comunale: Urbano - Stato attuale
- I.3b Piano Urbanistico Comunale: Extraurbano - Stato attuale
- I.4 Pianificazione attuativa: grado di attuazione
- I.5 Standards: grado di attuazione
- I.6 Infrastrutture della mobilità: macroaccessibilità

### **ANALISI DEL PAESAGGIO**

- P.1 Individuazione degli indicatori: le strutture e i sistemi
- P.2 Elementi e ambiti di paesaggio locali e sovralocali
- P.3 Sensibilità del paesaggio e suscettività alla trasformazione



## **DISCIPLINA URBANISTICA**

- Z.1 Pianificazione urbanistica di progetto dell'intero territorio comunale
- Z.2 Pianificazione urbanistica di progetto dell'ambito urbano di Santa Giusta

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

### **REGOLAMENTO EDILIZIO**

#### **DATA BASE,**

- DB BENI AMBIENTALI
- DB BENI STORICO-CULTURALI

## **PIANO DI UTILIZZO DEI LITORALI**

---

### **2.2 Il processo di costruzione dello studio**

Si è già detto che il PUC cui fa riferimento la presente analisi nasce in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale, approvato con la delibera di Giunta della Regione 36/07 e pubblicata nel BURAS dell' 8.9.2006, che ha imposto a tutti i comuni compresi, integralmente o parzialmente, all'interno dell'ambito costiero interessato dal piano dovessero adeguare i loro strumenti urbanistici ai dettati dello stesso, secondo quanto previsto dalle Norme Tecniche di Attuazione. Del processo, delle modalità di strutturazione delle informazioni territoriali, del dettaglio, dei materiali di base da considerare, in parte forniti dalla stessa RAS, ecc. si è già discusso in precedenza; vale la pena richiamare gli elementi principali che hanno supportato la stesura delle analisi del territorio, dall'avvio delle fasi di riordino delle conoscenze e fino all'elaborazione della proposta per l'adozione da parte del Consiglio comunale. Non prima, però, di aver sottolineato che tutto il percorso discorsivo cui essa è approdata, ha seguito una impostazione assolutamente fondata su quanto indicato dalle "Linee guida" emanate in più riprese dall'Assessorato regionale dell'Urbanistica, talvolta riviste e rieditate successivamente.

Numerosi incontri, avvenuti in varie riprese e in diversi momenti tra i tecnici e l'Amministrazione, hanno supportato il processo di riordino e la definizione delle criticità e delle loro possibilità di soluzione, nella quale è stato accolto il lavoro di riordino delle conoscenze.

Ultimato il lavoro del riordino delle conoscenze si è quindi costruito il “Progetto dei paesaggi” e si è avviata la fase di verifica della zonizzazione che ha prodotto il vero e proprio progetto urbanistico.

### 3. IL COMUNE OGGETTO DI PIANIFICAZIONE

Il territorio di Santa Giusta si estende dal mare, il cui affaccio occupa il settore centrale del Golfo di Oristano, verso l'interno fino al Monte Arci che, sebbene nel suo insieme presenti una orografia modesta, diviene invece significativa nel contesto in esame perché messo in relazione alla ampia zona pianeggiante che si protrae verso il mare attraverso una importante zona umida.

L'immagine seguente raffigura la porzione del comune di Santa Giusta nel contesto d'area vasta; con diversi colori e campiture, oltre al limite comunale, sono stati evidenziati le aree umide, le aree urbanizzate, la S.S. 131 e la tratta ferroviaria SS-CA, il limite del Parco Naturale del Monte Arci (così come delimitato nella L.R. 31/89) ed il corso del Fiume Tirso, con la sua foce poco a nord del limite comunale.

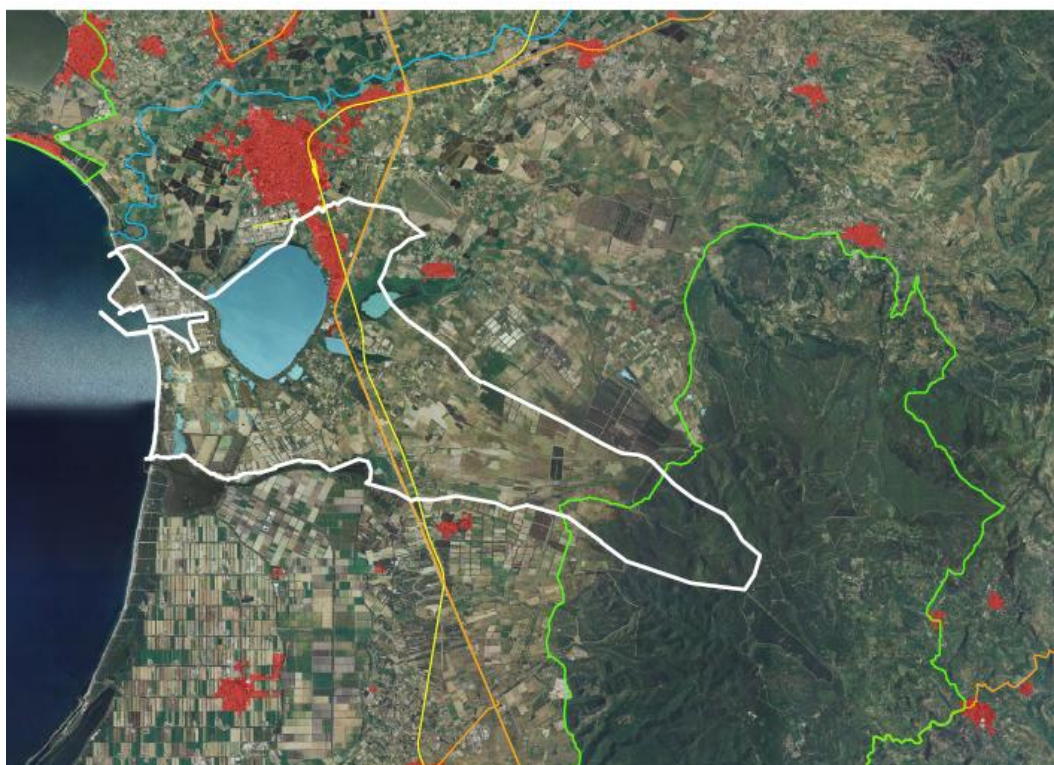


Fig. 2 Il territorio del Comune di Santa Giusta

I connotati peculiari del territorio e della popolazione sono riportati nello schema seguente.

popolazione residente ISTAT 2001	4.408 ab
superficie comunale	69,08 kmq
perimetro costiero	15,638 km
settore montano,	8,31 kmq
di cui: aree tutelate, Parco Monte Arci L.R.31/89	8,66 kmq
aree tutelate, Ente Foreste	7,15 kmq
settore collinare	7,18 kmq
settore pianeggiante,	53,59 kmq
di cui: stagni e pauli	9,15 kmq
spiagge e dune	1,25 kmq
area urbana	1,23 kmq
area industriale (incluso porto)	8,52 kmq
aree tutelate: SIC	14,60 kmq

Tab. 1 I “numeri” del territorio

#### **PUNTI DI FORZA**

Tra i punti di forza sono da menzionare il fatto che il territorio sia geograficamente differenziato in due settori dei quali ognuno presenta valenze specifiche e peculiari. La destinazione produttiva-agricola è riservata alla piana mentre quella ambientale-rurale è nel settore pedemontano e montano. La localizzazione geografica, alle porte della città di Oristano e sulla S.S. 131, costituisce un vantaggio di indiscussa competitività in quanto favorisce la fruibilità di tutto il territorio. L'affaccio diretto sulla fascia costiera ne esalta la valenza e facilita l'integrazione e lo scambio tra montagna e mare, tra interno e costa.

Tra gli altri punti di forza si segnalano:

- prossimità/contiguità al capoluogo provinciale
- presenza dello stagno (attività produttive) e delle aree umide (carico di biodiversità)
- Strada Statale 131
- territorio adatto all'agricoltura
- area montana
- porto area industriale e PIP
- affaccio diretto sullo stagno

- area di colmata a margine della spiaggia rossa (a nord)
- prossimità alla foce del Tirso.

#### **PUNTI DI DEBOLEZZA**

Tra i punti di debolezza si evidenzia la caratterizzazione differenziata dei due settori a differente vocazione, dove il settore montano presenta difficoltà di sviluppo, lascia emergere la necessità di armonizzazione e di sfruttamento di tali ruoli, da integrare, piuttosto che omogeneizzare. Altro punto di debolezza è rappresentato dalla presenza del porto industriale realizzato, provocando una evidente e profonda ferita nella costa, su un'area di particolare sensibilità ambientale.

Inoltre, l'attraversamento dell'area da parte della S.S. 131, che con il suo carico di traffico veicolare separa strutturalmente la continuità tra le due macro-aree, impedisce la connessione, sia fisica che naturale, intesa come percorso biologico, tra la fascia costiera e la montagna.

Inoltre, si rileva una certa criticità/debolezza in merito ai seguenti aspetti:

- coincidenza tra porto / area industriale e aree umide
- traffico in entrata o uscita verso Oristano che attraversa il centro urbano
- assenza di connessione funzionale tra il centro urbano e la fascia costiera e peristagnale
- assenza di ricettività per il turismo.

#### **4. IL PROCESSO DI COSTRUZIONE DEL PUC**

Si è già detto che il presente PUC nasce in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale che ha imposto che tutti i comuni compresi, integralmente o parzialmente, all'interno dell'ambito costiero interessato dal piano dovessero adeguare i loro strumenti urbanistici ai dettati dello stesso, secondo quanto previsto dalle Norme Tecniche di Attuazione. Del processo, delle modalità di strutturazione delle informazioni territoriali, del dettaglio, dei materiali di base da considerare, in parte forniti dalla stessa RAS, ecc. si è già discusso in precedenza; vale la pena richiamare gli elementi principali che hanno supportato la stesura del progetto, dall'avvio delle fasi di riordino e fino all'adozione da parte del Consiglio comunale. Non prima, però, di aver sottolineato che tutto il percorso

discorsivo cui è approdato il progetto, ha seguito una impostazione assolutamente fondata su quanto indicato dalle “Linee guida” emanate in più riprese dall’Assessorato regionale dell’Urbanistica, talvolta riviste e rieditate successivamente. Si consideri che tali linee, se da un lato hanno agevolato le fasi redazionali-metodologiche, dall’altro non hanno mancato di destare numerose perplessità in relazione alle richieste di strutturazione dei dati e al dettaglio cui dovevano essere sottoposte talune informazioni territoriali, spesso costringendo i progettisti a veri e propri *tour de force* per restare in linea con quanto richiesto a costo di svolgere volumi di lavoro che, in origine, non era stato assolutamente preventivato. I riferimenti fondamentali cui ci si è costantemente attenuti e che in qualche modo rappresentano il *layout* di fondo del progetto sono stati i tre assetti:

- AMBIENTALE,
- STORICO-CULTURALE,
- INSEDIATIVO,

ritenuti la base dei ragionamenti strutturanti, non solo in sede di riordino delle conoscenze, bensì anche in tutte le successive fasi di analisi e di quelle propositive.

Con la Provincia di Oristano, nello specifico Autorità Competente, è stato concordato il rapporto preliminare di *scoping* e avviate le consultazioni per redigere il Rapporto ambientale, elemento portante, com’è noto del processo di Valutazione Ambientale Strategica.

Ultimato il lavoro che ha prodotto il riordino delle conoscenze e costruito il “Progetto dei paesaggi” al cui interno impennare il progetto di PUC, si è avviata la fase di elaborazione del Piano di Utilizzo dei Litorali, successivamente rivista e adeguata, dopo l’emanazione di nuove linee guida (luglio 2010) da parte della Regione.

Costanti incontri e sedute di lavoro tecnico-politico, intervallati da incontri con l’Ufficio di Piano regionale per la verifica di coerenza dei vari aspetti, e da dibattiti pubblici, anche in sede di elaborazione del rapporto ambientale per l’informazione dovuta ai soggetti portatori di interesse e ai cittadini, hanno caratterizzato tutto il successivo processo costruttivo fino all’ultimazione del documento, il quale si propone pertanto in maniera condivisa nelle forme e nei contenuti come sono rappresentati all’interno dei documenti di cui lo stesso progetto si costituisce così come sono stati testè elencati.

## 5. IL PROGETTO DEI PAESAGGI, BASE DEL PUC DI SANTA GIUSTA

### 5.1 Dalla riscoperta del paesaggio alla pianificazione su base paesaggistica

#### 5.1.1 Premessa

A partire dagli anni settanta del secolo passato, tre questioni di fondo hanno gradualmente dominato il pensiero culturale nelle società economicamente più avanzate, in particolare nell'Europa occidentale: la difesa dell'ambiente, la salvaguardia del patrimonio culturale, la tutela e la valorizzazione del paesaggio. Il profondo cambiamento del modo di vivere che ne è derivato, ha investito e penetrato tutti gli spazi della quotidianità, stravolgendo modelli storicamente consolidati e imponendo nuovi orientamenti che vanno dalla politica all'operare sul territorio, dal consumo delle risorse naturali al risparmio energetico, dall'economia allo sviluppo ed al miglioramento della qualità della vita, dal consumo sfrenato al riutilizzo dei beni. Se l'emergere della questione ambientale ha poi definito un modello di comportamento incentrato sulla sostenibilità, ormai riconosciuta come priorità imprescindibile ed universale, e la salvaguardia e la valorizzazione dei beni culturali è stata estesa da quelle opere considerate in qualche modo eccellenti, anche a quelle minori, meno significative ed eclatanti purché testimonianze di culture o civiltà del passato a prescindere dalla localizzazione e dal contesto storico, è soprattutto l'interesse per il paesaggio, in particolare nell'ultimo decennio, a divenire l'elemento cardine della nuova politica territoriale. L'Unione europea, già considerata una tra le Regioni più sensibili e virtuose al mondo sulle tematiche inerenti la salvaguardia del patrimonio ambientale e la difesa dei beni culturali, ha ulteriormente implementato tale primato con l'adozione della *Convenzione europea del paesaggio*, Cep, finora sottoscritta da diversi paesi in rappresentanza di popoli con storia, tradizioni, religione e lingue diverse, distribuiti su uno spazio transcontinentale che va dalle sponde del Mediterraneo e dell'Atlantico al Mar Nero, dai mari del Nord alle distese armene. La Cep dimostra infatti, in maniera inequivocabile, come la tutela di uno dei fatti geografici tra i più diversificati del pianeta, il paesaggio, frutto di altrettanto differenziate modalità di interazione tra unità ambientali e realtà sociali, ognuna con uno specifico patrimonio culturale, possa essere unanimemente condivisa affermando la consapevolezza che proprio la

conservazione della sua diversità può garantire la sopravvivenza delle identità delle popolazioni locali. Il paesaggio, tema di storico interesse della geografia e a lungo praticato dai geografi non solo italiani, francesi innanzi tutto, ad iniziare dalle geniali intuizioni di Paul Vidal De la Blache che proprio su di esso ha fondato l'analisi regionale derivandone i quadri di vita delle popolazioni, ai tedeschi, a lungo divisi tra *Naturlandschaft* e *Kulturlandschaft* (Vallega, 2003), agli americani che con Sauer hanno introdotto nei paradigmi di ricerca quelli specificamente culturali, vanta oggi una importante riconsiderazione "geografica" ma anche una fondamentale affermazione all'interno di altri saperi scientifici, con pochi eguali nella storia delle discipline territoriali. Ponendosi a base della pianificazione, territoriale e urbanistica in primo luogo, da fatto geografico di indiscusso e preminente carattere, si rinviene tra gli elementi prioritari negli indirizzi politici e nelle scelte operative da cui deriva, in qualche modo, il destino dei territori ed il mantenimento delle identità delle popolazioni. Il paesaggio si proietta così dentro il piano e il pianificare diviene paesaggistico. Il piano territoriale e il piano urbanistico e di indirizzo generale, come quelli su scala regionale, divengono a tutti gli effetti dei piani paesaggistici, almeno nel nostro attuale ordinamento giuridico, delineando, in base ai caratteri, ai valori, alle specificità, alla percezione del paesaggio, i criteri ed i livelli di trasformabilità cui possono pervenire gli interventi da attuare in conseguenza delle future politiche territoriali le quali, pertanto, dovranno avere una forte impronta paesaggistica. La rappresentazione del paesaggio, le modalità con cui il segno grafico riesce a ricreare sul piano una complessità spazio-culturale altamente soggettiva e pertanto difficilmente oggettivabile (come è per definizione una mappa) diviene quindi la base dell'azione pianificatoria. La bontà con la quale la carta e soprattutto la pratica del cartografo nel tradurre simbolicamente il risultato di un'analisi complessa, geografica in primo luogo, unitamente alla corrispondenza tra il disegno e la percezione che del paesaggio hanno le popolazioni locali cui compete avallare le scelte del piano, garantisce in qualche modo la qualità dell'azione. La cartografia dei paesaggi diviene pertanto il supporto di riferimento nel progetto di piano. Una cartografia non di semplice concezione e di ancor più difficile realizzazione, che lascia ampio spazio all'intuizione dello studioso, del tecnico, del pianificatore e del cartografo allo stesso tempo. A quest'ultimo, in particolare, spetta raccordare forme e strutture con dinamiche e tendenze, fatti spazialmente documentabili con luoghi in cui si dipanano simboli e credenze

immateriale elaborando e trasformando graficamente e semioticamente una mole infinita di dati geografici, organizzandoli praticamente in strati informativi opportunamente giustapponibili al fine di creare quelle sintesi esplicative quali sono, in definitiva, le carte dei paesaggi. Operazione, questa, caratterizzata da una evidente complessità ma che tuttavia contempla momenti di indagine tutto sommato tradizionali eseguibili con una certa facilità perché rivolti alla verifica degli elementi tipicizzanti, al rilievo sul terreno delle strutture e alla ricognizione di fatti, fenomeni, vincoli, forme d'uso e di gestione da cui ricavare i fatti strutturanti nella delineazione dei paesaggi e nella determinazione della loro vocazione alla trasformabilità.

#### 5.1.2 Paesaggio e rappresentazione, una complessità condivisa

Paesaggio, una parola semplice ma estremamente diffusa nel mondo, non solo quello occidentale, e non solo a proposito di scenari di viaggi o mete di vacanze agognate, con cui il nostro Paese ha forse la frequentazione più longeva rispetto al resto del mondo, non fosse altro per il suo immenso patrimonio artistico, storico e culturale e per il bel clima che, a partire dal diciottesimo secolo, lo hanno reso meta privilegiata dei viaggiatori transalpini ansiosi di appagare la loro sete di conoscenza delle passate civiltà. Una parola che unisce, alla semplicità del vocabolo, apparentemente portatore di altrettanto facili o immediati significati, una complessità ed una diversità di situazioni, per altro presenti in tutte le culture della terra e quindi a diffusione universale, tali da rendere il vocabolo di difficile e oggettiva significazione. Difficoltà ulteriormente sottolineata dalla sinonimia cui frequentemente incorre, ora per indicare una porzione di territorio, ora per riferirsi ad un panorama o uno scenario come può essere osservato o colto da una macchina fotografica, ora per indicare un particolare tipo di ambiente, ma di rado, se si prescinde dagli studiosi o dai tecnici, nel vero senso del termine, ovvero in riferimento a quegli aspetti particolari della superficie terrestre, così come vengono percepiti, fisicamente, emotivamente e culturalmente da un determinato punto di osservazione da uno o più individui. Già in questo elementare tentativo di fornire una definizione, appare la complessità dei problemi e delle valutazioni che il paesaggio contempla: osservatore - ovvero tanti possibili osservatori; punto di osservazione - quindi un fattore geografico di localizzazione; scenario considerato - in relazione diretta all'angolo visuale di osservazione; percezione - emozione e cultura di chi osserva, ecc. Entrano così in gioco innumerevoli



combinazioni tra pochi elementi che, rapportati al numero di individui che possono osservare e descrivere il paesaggio, danno luogo a inimmaginabili quantità di altrettante diversificate descrizioni-definizioni. In definitiva, la parola paesaggio è carica di una complessità intrinseca che si può cercare di dipanare ma non risolvere, per cui è possibile arrivare a definizioni condivisibili ma non oggettivamente considerabili. Eppure sono tanti ad essersi occupati di paesaggio e a cercare per esso una definizione adatta e unanimemente condivisa, se non ci si vuole soffermare sulle classiche definizioni dei più noti dizionari, tra esse ugualmente dissimili. Tuttavia non è solo la storia degli studi geografici italiani a proporci una moltitudine di definizioni, da Biasutti (1947), a Sereni (1961) e Gambi (1961), a Toschi (1962), a Sestini (1963), ecc. e ancor più di recente Turri (1994), Corna-Pellegrini, 1989), Vallega (2004, 2006), Dematteis (1989), Farinelli (1981), Quaini (2009), Mazzetti (2001), Zerbi (1993, 1994) anche altri illustri rappresentanti di diversi saperi, dall'urbanistica all'ecologia, dalla storia dell'arte alla filosofia, dalle scienze naturali alle Istituzioni, hanno di volta in volta fornito definizioni su cui occorrerebbe riflettere ma da cui, comunque, si può rilevare come effettivamente non ci sia univocità di vedute. Ma è proprio questa sua "polisemia" a causare tanta ricchezza e varietà di interpretazioni (Gambino, 1996) che talvolta possono anche generare confusione proprio in relazione agli aspetti progettuali (Gambi, 1986). Fortunatamente, pur nella consapevolezza che il paesaggio esiste fino a quando esiste un osservatore che lo guarda, con sempre maggiore determinazione, si va prendendo atto che il paesaggio non è solo una intuizione dotta o il privilegio di pochi eletti ma è un aspetto essenziale del quadro di vita delle popolazioni e che può concorrere alla elaborazione delle culture locali, producendo ottimi risultati economici pur esistendo il rischio, non certo estremo, di perdita dei suoi valori pregnanti ed ineludibili. Nella consapevolezza di disciplina indispensabile per capire e leggere il territorio, l'analisi del paesaggio ha oggi assunto una valenza paradigmatica proiettata ben al di là della tradizionale sperimentazione teorica, integrando la descrizione con la ricerca volta a esaurire le istanze che provengono dal territorio e vedono nel paesaggio la chiave di volta delle politiche e delle prassi e, al di là delle differenti impostazioni teoriche e metodologiche, resta comunque il punto di partenza per capire le dinamiche che hanno definito qualitativamente una regione. Le peculiarità regionali, infatti, possono essere evidenziate proprio grazie all'analisi orientata, cogliendo i risultati dell'interazione tra natura e cultura espletatasi nel

tempo fino a produrre un'immagine identitaria capace di provocare conoscenze mai fredde e mai oggettive. Il paesaggio, nel campo delle analisi spaziali e in particolare di quelle con presupposti applicativi, quali l'urbanistica e la pianificazione ma anche, è oggi uno dei punti di riferimento più importanti dell'analisi territoriale. E' la domanda di conoscenza per fini soprattutto operativi finalizzata alla progettazione territoriale, in particolare, a conferire al tema una rilevanza senza precedenti in cui si possono agevolmente riconoscere tre differenti scale geografiche: quella internazionale, quella transnazionale e quella nazionale, con un collegamento diretto di quest'ultima con quella subnazionale, soprattutto regionale, come già si è avuto modo di precisare nella relazione tecnica generale di questo progetto.

Più che al paesaggio in sé e alle analisi rivolte alla sua conoscenza per dipanare le trame dell'organizzazione regionale, oggi è consuetudine riferirsi ai problemi ad esso connessi, in particolare per quanto concerne la pianificazione e la gestione del territorio. La connotazione progettuale dell'idea contemporanea di paesaggio, infatti, unitamente alla crescente domanda sociale di spettacolo e di pratiche della natura, impongono non solo di conoscere ma anche di governare il paesaggio (Zerbi, 1994). Una visione ed una risposta dalla portata assolutamente ampia, quantomeno nel caso europeo, come dimostra la definizione stessa di paesaggio "una determinata parte di territorio, così come è percepita dalle popolazioni, il cui carattere deriva dall'azione di fattori naturali e/o umani e dalle loro interrelazioni" contenuta nell'articolo 1 della Convenzione, che porta a introdurre il paesaggio nella prassi corrente della modalità di intervento sul territorio. Cosa peraltro, quest'ultima, già avvenuta in Sardegna, laddove, in attuazione degli articoli 142 e 143 del decreto legislativo 42/04, è stato redatto e approvato il Piano Paesaggistico Regionale, finora per il solo ambito costiero e in attesa di estensione anche agli altri ambiti interni.

### 5.1.3 Politiche del paesaggio e prassi territoriale

I nuovi aspetti pianificatori e progettuali inerenti il paesaggio traggono quindi origine dal disposto del decreto legislativo 42/04 che impone alle Regioni la redazione dei piani paesaggistici, con l'obbligo di individuare quelle categorie di beni legati imprescindibilmente al territorio, sui quali basare i processi di conservazione delle identità delle comunità locali e la sua valorizzazione complessiva nel pieno rispetto dei caratteri intrinseci. Da strumento di base per

capire le differenti articolazioni e strutturazioni dei quadri regionali e chiave di volta della geografia possibilista, quindi, a elemento narrativo del processo di territorializzazione, dalla cui corretta comprensione e interpretazione delle interrelazioni tra fatti naturali e vicende umane può derivare la prassi oggi richiesta per *governare, gestire e pianificare* il territorio e la cui scala di riferimento è sempre quella della “regione”, in senso geografico ovviamente (Scanu, 2009). Se il paesaggio è quindi l’elemento centrale della futura progettazione dei territori, la sua “percezione sociale”, compresi quelli meno significativi e degradati, introdotta dalla Cep come strumento di rappresentazione, determina gli orientamenti diretti a proteggerlo e a gestirlo che poi, concretamente, si traducono in:

1. *azioni di governo*, cioè di indirizzo generale;
2. *azioni di gestione*, ossia di orientamento dell’azione verso l’obiettivo;
3. *azioni di pianificazione*: la prassi, cioè, “attraverso cui l’organizzazione del territorio è sottoposta ad aggiustamenti e trasformazioni per far sì che si mantenga coerente con gli obiettivi di governo” (Vallega, 2006, p. 33).

Questo, necessariamente, implica una riconsiderazione, e non in senso generico, del territorio in quanto la percezione sociale e l’interazione tra natura e cultura, in virtù delle conseguenze operative che ne derivano, divengono lo snodo per risolvere il problema della conoscenza del paesaggio, prima ancora di approdare alla sua rappresentazione. Ma se l’analisi può essere metodologicamente assodata, o comunque percorribile, anche non sempre con facilità in relazione alla prospettiva scientifica da cui si vuole partire, è invece la rappresentazione del paesaggio, a non essere definita né facilmente definibile, a prescindere dagli approcci paradigmatici, laddove difficilmente si possono portare sullo stesso piano elementi e fatti tangibili, quindi oggettivamente descrivibili, e fatti ed elementi intangibili, pertanto solo soggettivamente rappresentabili. D’altronde, poiché qualsiasi prassi territoriale e qualsiasi azione progettuale passa oggi dal paesaggio così come esprimibile attraverso la rappresentazione, è quest’ultima, pertanto, l’essenza della politica territoriale che abbia, appunto, come base il paesaggio (Scanu, 2009). Partendo dalla rappresentazione del paesaggio si svolgerà quindi quella grande attività tecnica e politica di organizzazione e gestione dello spazio che darà luogo a nuove strutturazioni del territorio. Ed è altrettanto evidente il riferimento all’atto esplicito che promuove la prassi territoriale incentrata sul paesaggio: il piano, il quale si basa proprio sulla sua

rappresentazione, laddove l'efficacia e compiutezza dell'espressività evocativa utilizzata nel disegno, nonché la metodologia seguita, condizionano, di fatto, la pertinenza e la coerenza dell'azione che, in base ad esso, potrà essere proposta (Ibidem).

Sulla base del Codice dei beni culturali e del paesaggio, il Piano fondato sul paesaggio è il Piano Territoriale Paesistico, redatto dalle Regioni e incentrato sugli assunti ispiratori, dei dettati e dei criteri della Convenzione europea, laddove il tema della conservazione, della protezione e della valorizzazione dei paesaggi, così come sono percepiti dalle comunità locali, saranno l'elemento guida delle future politiche territoriali. Il Piano dovrà essere esteso a tutti i paesaggi, da quelli considerati eccezionali a quelli degradati e da ripristinare, di cui devono essere definiti i valori culturali e i livelli di trasformabilità e devono essere messe in campo delle azioni che vanno ben oltre la semplice tutela passiva, non trascurando forme innovative di pianificazione. Il problema della gestione del paesaggio è quindi all'attenzione delle Amministrazioni, regionali ma soprattutto locali, poiché queste ultime devono provvedere a dare pratica attuazione alle indicazioni riportate nei Piani paesaggistici, recependone i suoi disposti e adattandoli alle singole esigenze.

#### 5.1.4 Per rappresentare i paesaggi

Non vi è dubbio che analizzare e rappresentare il paesaggio non è un semplice fatto tecnico o di tecnica, per via del rilievo, del disegno, ecc. che ciò comporta né, tanto meno, una semplice operazione di analisi scientifica. Anche quando lo studio vuole cogliere solo alcune delle molteplici sfaccettature cui facilmente si presta, ad esempio botaniche, geomorfologiche, urbanistiche, geografiche, ecc., esso assume una dimensione che porta a evadere il dominio di quella scienza, o di quelle scienze. Non è quindi facile, da qualsiasi profilo disciplinare si guardi, affrontare il tema del paesaggio senza correre il rischio, nemmeno molto remoto, di poter essere di lì a poco confutati da un diverso sapere scientifico. Ciò potrebbe configurarsi come una sorta di debolezza della scienza di fronte al paesaggio, e si può allora ritenere che l'analisi in sé sia un fatto legato più all'arte, alla letteratura, alla rappresentazione, alla poesia, essendo di difficile spiegazione come fatto scientifico e pertanto, allorché si cerca di effettuare un tentativo in tal senso non possono che ottenersi scarsi risultati, peraltro generalmente non convalidabili, come invece dovrebbe essere un prodotto della

scienza. Ma, è stato giustamente osservato, in realtà non è che ci si trovi di fronte ad un fatto poco spiegabile sotto questo profilo né per questo si deve considerare il paesaggio come campo di indagine privo di fondamento e assunto scientifico; tutt'altro, è il campo del paesaggio ad essere duro da affrontare per la scienza e questa, per contro, si sente ancora debole in quanto non riesce ad aggredirlo sapientemente, ad esempio con il nesso del casualismo, quindi conformandosi ai precetti cartesiani (Vallega, 2006). Il paesaggio, in definitiva, è difficile da spiegare ricorrendo a ragionamenti analitici, a meno di non limitarsi a chiarirne razionalmente alcuni aspetti che possono essere con facilità ricondotti ad una precisa branca delle scienze cosiddette esatte, naturalistiche, urbanistiche, ecc. La conoscenza, in questo caso, può considerarsi valida scientificamente ed accettabile per il cultori di quella disciplina, però essere ritenuta insoddisfacente da altri saperi, come i cultori delle scienze umane, o sociali in genere. Viceversa, quando invece sono questi ultimi ad affrontare il tema dell'indagine scientifica sul paesaggio, certi dell'origine e dell'incidenza che ha la cultura nella sua costruzione e per i quali lo stesso è fondamentalmente un prodotto culturale, essi possono venire accusati di soggettivismo ed il prodotto della ricerca non meritevole di considerazione scientifica, quasi che si trattasse di argomenti poco, o affatto, suscettibili di interesse. Un campo impegnativo quindi, quello del paesaggio, che per poter sortire dei risultati deve presupporre l'esistenza di una strutturazione razionalista (nel senso che deve spiegare alcuni fatti) e di una umanista, o non razionalista (nel senso che deve portare a comprendere se non gli stessi, comunque altri fatti). Si tratta di un'angolazione particolare che consente di cogliere sia le prospettive di analisi certe, tali quindi da poter essere spiegate scientificamente, come ad esempio le forme del terreno che compaiono in una veduta paesaggistica, sia quelle di tipo culturale, quindi soggettive e pertanto esulano da un'analisi di tipo strettamente analitica rientrando nel campo della percezione. Una duplicità di condizioni che, a partire dalle modalità con cui può essere analizzato il paesaggio, si ripercuotono direttamente sulla sua scomposizione in elementi, o fattori che lo compongono e, pertanto, come tali si prestano a questo ragionamento e consentono, senza necessariamente privilegiare metodi e modelli consoni a talune delle singole discipline scientifiche che se ne occupano, di costruire una "chiave discorsiva" di fondo (Vallega, 2004) con cui abbracciare entrambe le prassi, razionalista ed umanista: si otterrebbe, contemporaneamente, una spiegazione degli elementi che compongono la

struttura del paesaggio, supportata dalla comprensione delle emozioni che la cultura provoca in chi osserva. La lettura del paesaggio potrebbe pertanto non differire da quella del territorio, ove questa avviene attraverso la spiegazione degli elementi visibili che lo compongono, cui però occorre necessariamente associare anche quegli elementi immateriali che consistono, essenzialmente, nei simboli che vengono attribuiti ai luoghi e nei significati che essi suggeriscono attraverso la percezione, tramutate in valori dalle collettività. Con detti presupposti, è evidente che l'analisi del paesaggio presuppone conoscenze diverse, ancorché integrate; allo stesso tempo si prende atto che altri possono affrontare questo argomento in modo radicalmente diverso.

#### 5.1.5 Una prospettiva di lavoro

Dalle ipotesi precedentemente discusse emerge che il problema paesaggio, dall'analisi alla sua rappresentazione finalizzata alla conservazione, tutela e gestione in quanto, e come, percepito dalle comunità locali, assume i presupposti di carattere pianificatorio e di indirizzo delle future politiche territoriali ascritte, sulla base del Codice di beni culturali e del paesaggio, al Piano Paesaggistico Regionale. Dal punto di vista operativo ci si trova di fronte a due scale di riferimento: una sovra ordinata, di competenza regionale, una attuativa, in capo alle Amministrazioni locali, comunali e provinciali. Come dire, se si vuole utilizzare il linguaggio della Cep, due strumenti: uno generale, rappresentato dal Piano paesistico, l'altro specifico, che corrisponde al Piano urbanistico comunale (o provinciale). Il primo sarà caratterizzato da una scala topografica variabile da 1:25.000 a 50.000/1:100.000 e oltre (la scelta dipende evidentemente dalle cartografie disponibili e dagli intenti del legislatore); il secondo, essendo di carattere attuativo, da una scala di dettaglio, che può essere da 1: 10.000 o 1:5.000 a 1: 1.000/2.000 (per i centri urbani), anche in questo caso in relazione alla disponibilità delle basi cartografiche. Ovvero, il Piano che può essere elaborato alla scala regionale, essendo per sua natura di indirizzo generale, non può che esaurirsi in una semplice individuazione di "ambiti omogenei" di paesaggio, come previsto dall'art. 143 del Codice, sulla base di macro insiemi ambientali, a prevalente definizione geomorfologico-strutturale, e uniformità di situazioni storiche, socio economiche e infrastrutturali. Si produce di fatto una rappresentazione tematica con fondo topografico basata su insiemi di strutture omogenee legate tra loro da una tessitura di relazioni univoche, di tipo verticale,

che portano alla spiegazione delle difformità paesaggistiche, intese come differenze tra elementi e componenti. Difficilmente, in questo tipo di analisi - rappresentazione, viene chiamata in causa la percezione che del paesaggio hanno le popolazioni locali. Alla scala regionale, i componenti simbolici, i palinsesti culturali, gli scenari e le visioni con le suggestioni che ne derivano, ovvero gli elementi che attribuiscono valore al paesaggio, non possono che esservi semplicemente localizzati, per altro generalmente in maniera non completa in dipendenza dei dati in possesso delle singole Regioni e risultano essere privi delle evidenze relazionali con il contesto socio economico locale. Il piano paesistico regionale non può pertanto indurre comprensione e risolvere il problema del secondo postulato insito nell'analisi del paesaggio che risulta essere troppo specifico e quindi riferibile alla scala locale: può solo limitarsi a classificare gli ambiti su base topografiche, al limite arricchita da una reinterpretazione dell'uso del suolo, come nel caso della Sardegna, e a emanare linee di indirizzo cui conformarsi nella fase successiva, al momento della redazione dei piani attuativi. Una sorta di operazione quasi banale, in sintesi, applicabile con facilità quasi ovunque e priva di riflessioni metodologiche strutturanti che porterebbe a intravedere come "sul piano dei criteri con cui costruire conoscenza, la rappresentazione del paesaggio non differisce dalla rappresentazione del territorio in chiave strutturalista, al punto che riesce ben difficile stabilire dove una rappresentazione della superficie terrestre esca dal dominio della rappresentazione del territorio ed entri nel dominio della rappresentazione del paesaggio" (Vallega, 2006, p. 36). Nello specifico dello strumento di governo del territorio imposto dal Codice dei beni culturali, la rappresentazione del paesaggio si esaurisce nella individuazione di ambiti effettuata a scala topografica ma con sintesi di tipo corografico che sovente utilizzano nuove basi derivate da modellazioni tridimensionali con sovrapposizione di tematismi fisici o di uso del suolo.

Ai nostri fini, comunque, oltre che tener conto delle previsioni e delle norme del piano sovraordinato, è necessario riferirsi anche ai disposti del Codice dei beni culturali per ricavare le indicazioni sulla tutela e la salvaguardia di determinati ambiti<sup>2</sup>, laddove, ad esempio, tratta di ricognizione "del territorio oggetto di

---

<sup>2</sup> Com'è noto è soprattutto la parte terza del decreto "Beni Paesaggistici" a fornire le indicazioni rivolte al paesaggio, con la precisazione che "...si intende una parte omogenea di territorio i cui caratteri derivano dalla natura, dalla storia umana e dalle reciproche interrelazioni" mentre "La tutela e la valorizzazione del paesaggio salvaguardano i valori che esso esprime quali manifestazioni identitarie percepibili" (Art. 131). I beni paesaggistici sono definiti dall'art. 134 e

pianificazione mediante l'analisi delle sue caratteristiche paesaggistiche" (art. 143, comma a), "degli immobili e delle aree dichiarati di notevole interesse pubblico" (comma b), "delle aree di cui al comma 1 dell'art. 142" (le aree tutelate per legge), e della "loro delimitazione e rappresentazione in scala idonea alla identificazione". In particolare, per quanto concerne i beni paesaggistici, occorre rimarcare che la loro esatta definizione diviene un elemento di imprescindibile valenza soprattutto per i risvolti applicativi, sia dal punto di vista urbanistico sia per tutti gli altri possibili aspetti legati alla gestione futura del territorio. Tale è, ad esempio, la delimitazione delle fasce di rispetto di alcuni significativi elementi geografici, come il mare o i fiumi, o l'individuazione delle aree sopraelevate sul mare oltre una certa quota, oppure la perimetrazione di ambiti con fatti caratteristici, come i tratti ricoperti dal bosco o percorsi da incendi, in quanto andranno poi inserite all'interno delle carte tematiche del paesaggio come componenti<sup>3</sup>.

## **5.2 Definizione degli ambiti di paesaggio: rappresentazione e progetto**

### **5.2.1 La cartografia tematica del paesaggio per il PUC**

Preso atto dell'assenza di "cartografie del paesaggio", nel senso più stretto del termine di cui si è detto, dal Piano paesaggistico regionale, occorre quindi spostare l'attenzione al livello locale per definire rappresentazioni capaci di approfondire l'aspetto legato alla percezione sociale del paesaggio e adatte alla prassi territoriale, cercando di addivenire a una rappresentazione biunivoca,

---

individuati dal Capo II, con l'art. 142 che definisce le "Aree tutelate per legge" fino all'approvazione dei piani paesaggistici dei quali costituiranno un elemento comunque strutturante. Alla "pianificazione paesaggistica è dedicato il Capo III, con l'art. 143, successivamente modificato dai decreti 24 marzo 2006, n. 157 e 26 marzo 2008, n. 63, vengono fornite le indicazioni per l'elaborazione del piano paesaggistico, al cui interno si ritiene possa snodarsi il discorso innanzi svolto sul riconoscimento e sulla cartografazione del paesaggio con il non trascurabile obiettivo di pervenire a un documento in cui le popolazioni locali possano ritrovare la reale percezione che esse hanno dei loro paesaggi.

<sup>3</sup> L'elenco di queste aree è lungo e tiene conto anche di precedenti disposizioni accorpate e semplificate all'interno del Codice. Ai fini in programma si possono sinteticamente ricordare quelle contemplate nel comma 1 dell'art. 142, come i territori costieri e contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, le sponde o piedi degli argini di fiumi, torrenti, o corsi d'acqua iscritti nell'elenco delle acque pubbliche per una fascia di 150 metri ciascuna, oppure le montagne eccedenti i 1600 metri per la catena alpina o 1200 per quella appenninica e per le isole, i parchi e le riserve nazionali o regionali con i rispettivi territori di protezione esterna, i territori coperti da foreste e boschi o sottoposti a vincolo di rimboschimento o percorsi da incendi, le aree assegnate alle università e le zone gravate da usi civici, le zone umide, i vulcani, le zone di interesse archeologico o ancora, come previsto dall'art. 136, le cose immobili che hanno cospicui caratteri di bellezza naturale o di singolarità geologica o memoria storica, ivi compresi gli alberi monumentali, le ville, i giardini e i parchi che si distinguono per la loro non comune bellezza o i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale inclusi i centri e i nuclei storici, oppure le bellezze panoramiche e i punti di vista e di belvedere.



strutturalista da una parte e non razionalista dall'altra, piuttosto che ricondurre il tutto a semplici o banali micro partizioni degli ambiti primari. Se, infatti, l'obiettivo è incentrato sulla conservazione, pianificazione e gestione dei paesaggi nello spirito della Cep (articolo 5b) al fine di suggerire azioni in coerenza con le aspettative delle popolazioni locali, la rappresentazione dei piani attuativi, approfondendo e specificando al meglio, integrando o correggendo, se del caso, dovrà evidenziare dapprima le strutture territoriali in senso oggettivo e tangibile, come sono filtrate dalle singole comunità umane e tali da fornire spiegazioni utili a costruire certezza per l'azione del piano. Quindi dovrà ricostruire il manto di valori e di simboli che la collettività attribuisce ai luoghi, in quanto frutto dell'incontro emozionale tra natura, popolazione e storia, ideando graficismi adeguati per indurre quella necessaria comprensione indispensabile per avvalorare gli obiettivi da raggiungere con il piano (Scanu, 2009). Un percorso, questo, a prescindere dall'accettazione dell'impostazione teorico-metodologica che lo supporta, non certo facile da trasporre nella pratica laddove però, il supporto dei sistemi informativi geografici può permettere di approdare a risultati quantomeno soddisfacenti, grazie alla rapidità nel processamento delle informazioni territoriali e alla capacità di simulare i futuri scenari con cui valutare l'efficacia delle azioni proposte, non disgiunta dalla possibilità di procedere a variazioni e correttivi che tengano conto delle percezioni delle comunità locali. Dato quindi per assodato che, in generale, il fondo della cartografia tematica del paesaggio sarà costituito da carte topografiche la cui scala dipenderà dalla tipologia di documento cui occorre pervenire, resta ora da vedere come realizzare quella che dovrà supportare il presente piano urbanistico, tenendo conto del percorso metodologico prima accennato e della finalità.

La cartografia del paesaggio, pertanto, a partire dall'approfondimento dei contenuti del piano regionale, dovrà riprendere il discorso sulle strutture per approdare alla definizione dei valori e delle funzioni dei singoli elementi, da ricomporre all'interno di quel manto di percezioni culturali che dei luoghi hanno le comunità locali. Se tali prerogative possono risultare stimolanti e suggestive sotto l'aspetto progettuale, dal punto di vista realizzativo si prestano ad articolate quanto svariate interpretazioni non prive di complessità in quanto, dovendo delineare azioni da trasporre sul piano della prassi territoriale, devono possedere i requisiti sufficienti per trasformare le conoscenze, le valutazioni e le potenzialità paesaggistiche in proposte percorribili sotto il profilo urbanistico. Questo lavoro è

anche un esempio di come tali ipotesi possono essere sviluppate, tenuto conto, principalmente, della necessità di fornire del paesaggio una rappresentazione tale da corrispondere il più possibile alla percezione che di quei luoghi hanno le popolazioni.

Le analisi e le valutazioni che hanno portato alla individuazione dei diversi ambiti di paesaggio del territorio di Santa Giusta, sia di interesse locale sia di più ampia scala territoriale, derivano interamente dal lavoro effettuato per il riordino delle conoscenze, come richiesto dal PPR e illustrato ampiamente nelle cartografie allegate. Solo per una scelta metodologica si anticipano di seguito i risultati del quadro conoscitivo sostanziando, in questo modo, la scelta di fondo dell'impostazione metodologica seguita dal PUC: i paesaggi come elemento strutturante del processo di riorganizzazione e di nuovo governo del territorio. E' sulla base della suscettività dimostrata dai diversi paesaggi a essere sottoposti a modifiche o trasformazioni, infatti, che viene disegnato il piano e le sue azioni più qualificanti.

Nella figura 6 viene evidenziato il processo normalmente adottato per la costruzione della "cartografia del paesaggio", che da una parte porta direttamente alla definizione degli aspetti attuativi del piano urbanistico comunale mentre dall'altra rappresenta una interessante applicazione delle tesi prima enunciate. Le carte di analisi sono state sempre suddivise nei tre assetti di base indicati dal piano regionale: ambientale, storico-culturale, insediativi; la produzione di livelli informativi esplicitati attraverso carte tematiche specifiche per quanto concerne la fase di conoscenza, consente di basare la definizione delle strutture e la delimitazione dei sistemi e delle relazioni territoriali, per approdare poi alla sintesi degli elementi naturali e antropici e delimitare gli ambiti di paesaggio di interesse locale.

Si è osservato come proprio la minuziosità riposta nella conoscenza di tutti gli elementi che interagiscono nella delimitazione delle strutture e dei sistemi, per altro suggerita dalla stessa Regione che a questo proposito ha emanato delle specifiche "Linee guida", ha consentito di delimitare gli ambiti di interesse locale di paesaggio in maniera precisa e motivata, tale da risultare molto vicino, se non proprio coerente con la percezione di quei luoghi da parte delle popolazioni locali. Ai fini in discussione, come si vedrà, di particolare interesse appare la tavola che individua la *sensibilità* dei paesaggi, in relazione alla presenza di segni della cultura materiale e della tradizione, della valenza percettiva, dei tratti

viari (compreso il reticolo di viabilità rurale e storica) delle aree a maggiore frequentazione e paesisticamente rilevanti, nonché dopo aver assegnato quattro differenti tipi di valore: ecologico, culturale, visivo e rappresentatività.

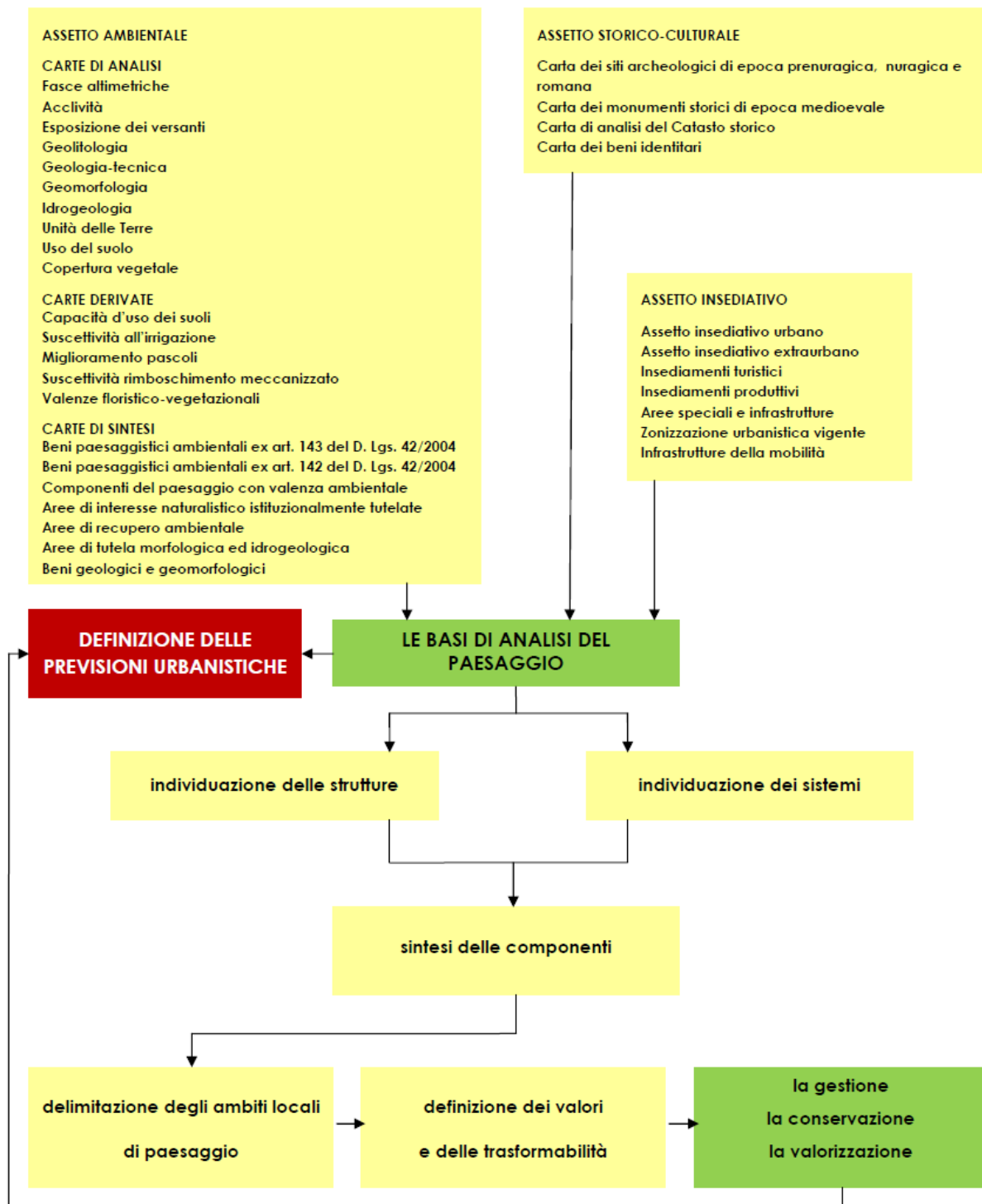


Fig. 6 Layout del processo di redazione del PUC su base paesaggistica

L'elaborazione di questo ultimo documento, che porta direttamente alla comprensione del paesaggio attraverso la percezione di tali aspetti, è stata abbastanza difficoltosa e i risultati ottenuti, certo migliorabili, rappresentano un'ottima base di partenza per successivi approfondimenti. Il ricorso alla simbolizzazione, alla campitura e alla delimitazione di areali con l'introduzione di graficismi strutturati per indicare le tessiture relazionali, ha infatti consentito di risolvere l'intangibilità dei valori e delle assegnazioni culturali da proporre alla valutazione delle popolazioni locali per vedere se ciò che esse possono cogliere da questo documento rispecchia la loro idea di luogo, oppure se è necessario procedere a variazioni e implementazioni grafiche per definire meglio l'oggettivazione della percezione. Pure con i limiti che tale percorso può presentare è evidente lo sforzo insito nella metodologia perseguita per cercare di risolvere il problema della rappresentazione del paesaggio in prospettiva funzionalista, volta a supportare la prassi territoriale. La sintesi finale, destinata a indicare le future forme d'uso dei territori sottesi dai vari paesaggi così come definiti nell'analisi, con l'individuazione di quelli da ripristinare, da conservare e da proteggere, unitamente agli indirizzi di gestione, tiene conto della loro trasformabilità, ottenuta attraverso una ulteriore derivazione cartografica di tipo razionalista, che rappresenta il vero momento applicativo di tutto il percorso sin qui operato. E' questa, si può dire, la carta del paesaggio che conduce alla prassi, in quanto sintesi degli aspetti tangibili e intangibili in cui, al dipanarsi delle varie strutture territoriali nella maniera più coerente possibile con la realtà, si sovrappone il manto dei valori riconosciuti dalle comunità locali delineati come campi di possibile azione, vero e proprio *trait d'union* con il progetto urbanistico cui, per norma, tutto ciò deve condurre.

### 5.2.2 L'approccio metodologico

Le basi teoriche e metodologiche che hanno sovrastato alla definizione degli ambiti locali e del progetto del paesaggio per il comune di Santa Giusta, anche se il paesaggio non può essere considerato come un elemento meramente relegato da confini amministrativi, sono stati ampiamente illustrati in precedenza. Si tratta ora di procedere all'applicazione operativa di detti enunciati che prevede prioritariamente, laddove applicabile, sia l'analisi compiuta del territorio sotto i più svariati profili, reso possibile grazie alle diverse figure degli specialisti indicati, sia la loro rappresentazione cartografica. Di fatto, tale

fase si è consumata con il “riordino delle conoscenze”, come detto esposte in altra parte della presente relazione, a seguire, e l’acquisizione delle informazioni georiferite e adatte a essere trattate con tecniche e strumenti GIS. Proprio grazie a questo tipo di processamento si è potuto addivenire alla individuazione dell’insieme di quelle strutture omogenee che sommandosi tra loro compongono lo spazio di riferimento e dalla cui interazione ha origine il territorio. Su di esso, grazie allo spessore e alla complicità del tempo, si ammantano variamente valori, simboli, credenze, immagini, suggestioni, percezioni, suoni, ecc. dando luogo a quelle diversità di vedute variamente soggettive che producono nell’osservatore i diversi orientamenti valoriali che portano a escludere che il paesaggio sia una semplice “veduta”.

Di seguito si precisa la procedura seguita e si commentano le cartografie che hanno permesso di approdare alla conoscenza del paesaggio e ai riferimenti di cui tener conto per le azioni di:

- conservazione,
- pianificazione,
- gestione.

Il corredo illustrativo riportato descrive, visivamente e spazialmente i caratteri di ogni ambito di interesse locale e/o sovra locale e può essere anche utile ai fini informativi e/o didattico formativo. Il processo di individuazione delle componenti paesistiche ha considerato in primo luogo gli aspetti e le peculiarità che rendono identificabile il paesaggio di Santa Giusta. La realizzazione di una cartografia del paesaggio si è rivelata alquanto complessa e articolata. Non presuppone la composizione di un singolo elaborato ma trattandosi di uno strumento descrittivo e al contempo analitico, lo studio si articola in diverse tavole, ognuna con la funzione di evidenziare compiutamente la struttura del paesaggio locale, la presenza di criticità e di emergenze di pregio e tematizzata in modo da semplificare la lettura e poter condividere i vari aspetti anche con i cittadini e non solo con tecnici e addetti ai lavori. Gli elaborati devono quindi sostenere e supportare la fase di analisi, la fase di valutazione e la fase di sintesi con la redazione delle norme e degli indirizzi mirati alla tutela e valorizzazione, e infine, del monitoraggio del paesaggio.

### 5.2.3 Le “strutture” del paesaggio

Lo studio sulle componenti di paesaggio ha in primo luogo riguardato la composizione strutturale del paesaggio, intendendo in questo lo studio e l'analisi delle strutture geologiche del territorio e delle sue forme in quanto matrice naturale abiotica di generazione delle basi fisiche del paesaggio, indipendenti dall'azione di esseri viventi. Le forme dell'assetto fisico della superficie terrestre del territorio di Santa Giusta sono quelle più evidenti, suggestive e immediatamente percepibili sia dai residenti che dagli *outsider* e che maggiormente caratterizzano il paesaggio locale.

La produzione cartografica relativa a questo aspetto si è articolata seguendo un processo formativo in cui si sono individuati, in un primo preliminare strato informativo, gli aspetti dominanti del paesaggio fisico e delle sue *forme*, quindi gli aspetti orografici, morfologici, l'altimetria, la geologia e la morfologia. L'analisi delle componenti abiotiche ha portato alla redazione di una carta, denominata “delle strutture”, ma potrebbe essere definita anche “delle forme” in quanto considera le forme visibili del paesaggio sia naturali che antropiche e le strutture geologiche che lo compongono e lo definiscono.

Le strutture individuate sono le seguenti, suddivise secondo la tipologia:

- a) naturali
  - Area sub pianeggiante
  - Monte Arci
  - Area pedemontana
  - Aree di colmata
- b) di base per l'ecologia
  - Stagni e specchi d'acqua
  - Aree umide
  - Dune costiere
- c) antropiche
  - Urbane
  - Produttive
  - SP Pedemontana
  - SS 131
  - Ferrovia
  - Canale S.Anna
  - Canale lagunare scambio

Nella rappresentazione riportata nella figura 7, che sintetizza quanto esposto in dettaglio nelle analisi del PUC, compare la distribuzione spaziale delle singole strutture classificate, avanzando quindi la delineazione dell'andamento dei tratti del paesaggio di Santa Giusta per quanto concerne soprattutto gli elementi di demarcazione più forte su cui si distribuiscono i diversi sistemi e si ripartiscono gli elementi di differenziazione, visiva, percettiva, culturale.

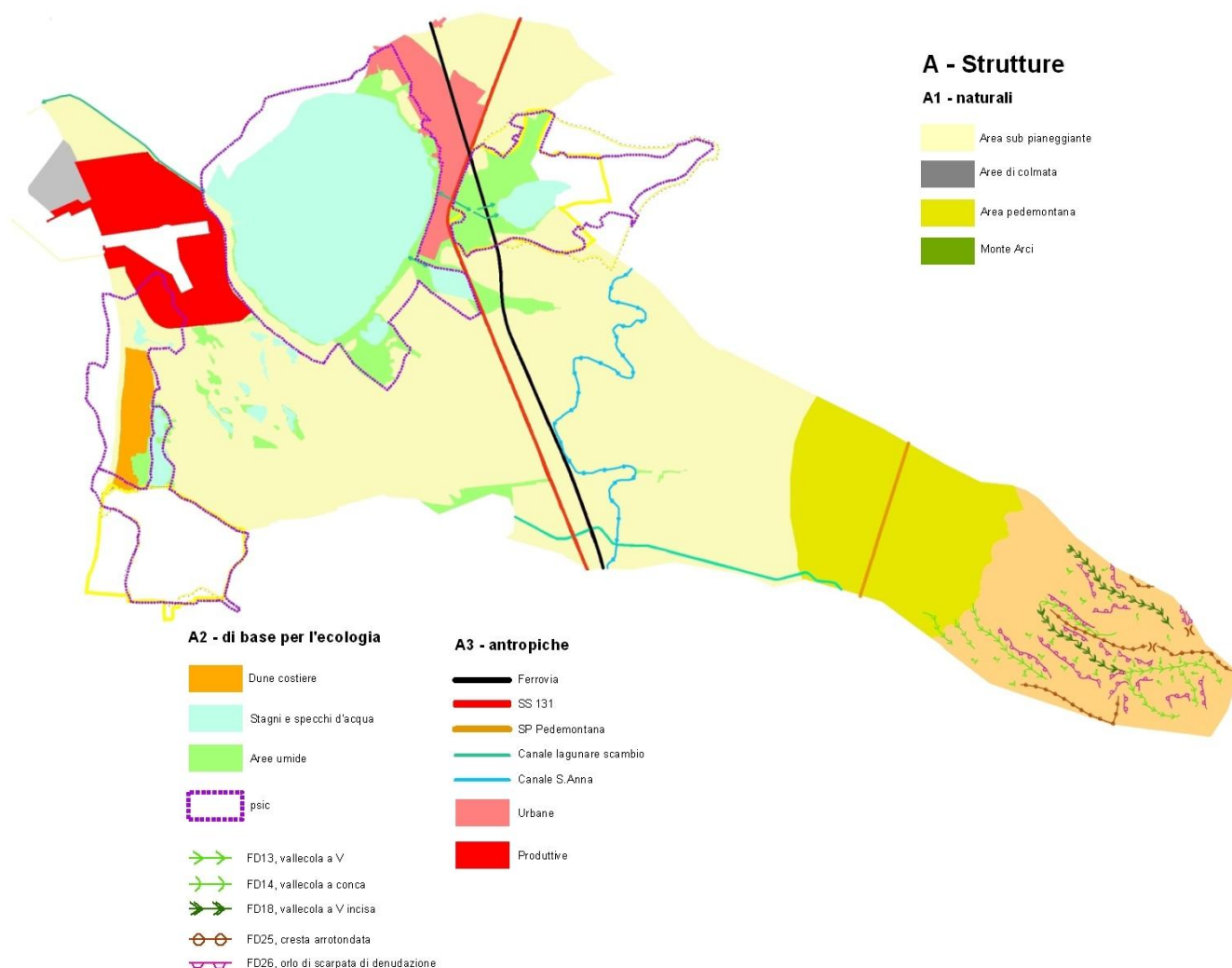


Fig. 7 La carta delle Strutture del paesaggio

#### 5.2.4 I “sistemi” del paesaggio

La complessità dell’analisi del paesaggio in generale e la difficoltà nello studio di un territorio variegato come quello di Santa Giusta ha richiesto un approccio analitico in cui, come accennato, le componenti di paesaggio sono state suddivise sulla base delle *matrici* che le hanno definite. I “sistemi di paesaggio”, come denominati nel presente studio, includono quelle componenti paesaggistiche originate da matrici biotiche e antropiche. Questa ulteriore analisi paesaggistica, pertanto, ha riguardato sia le componenti naturali dell’ecosfera che gli aspetti cosiddetti culturali del paesaggio, ovvero i processi che hanno portato alla formazione dello stesso, la cui matrice può essere ritenuta di origine antropica, da cui derivano i paesaggi modellati dall’uomo - i cosiddetti paesaggi culturali - che includono, oltre alle aree agricole, le zone antropizzate in genere, abbracciando quindi pressoché totalmente l’area in esame. L’analisi dei sistemi, espressione dell’azione antropica o degli equilibri naturali, ha portato alla elaborazione di una carta tematica apposita in cui si sono colti quegli aspetti del paesaggio nei quali appare più efficace l’aspetto relazionale esplicito verso una componente determinata, quindi verso la terra (i sistemi agricoli), la copertura vegetale (naturale o di origine antropica) la storia locale, ecc.

Tra questi ultimi si riconoscono, come elementi fortemente legati alla storia e alle radici di Santa Giusta, e quindi dotati di un forte carattere identitario per la popolazione, le aree agricole periurbane, quelle della bonifica e quelle estensive; le coltivazioni, i monumenti e testimonianze storiche del territorio, che alimentano una spiccata connotazione valoriale da cui dipende il legame inscindibile con chi, quel paesaggio, lo vive quotidianamente.

Certamente l’effetto sul visitatore occasionale sarà diverso, in quanto tali aspetti non provocano le particolari sensazioni suscitate invece nei residenti per via del senso dei luoghi da questi ultimi posseduto, indice ovviamente di un legame più intimo con le singole componenti del paesaggio, cui essi associano elementi di valore derivante dal coinvolgimento e dal trasporto personale che va ben oltre, quindi, la semplice visione e la percezione di un outsider. Il visitatore esterno, infatti, potrà rilevare la qualità o la rilevanza storico-artistica del monumento, ad esempio, ma probabilmente non vivrà le stesse sensazioni delle popolazioni locali e non assocerà, come quelli, particolari valenze culturali e sociali. Si è ovviamente tenuto conto della differente percezione tra i vari abitanti e della soggettività intrinseca che il paesaggio, nella strutturazione e definizione si porta



dietro, per altro attraversato da una incessante e naturale evoluzione al passo con le vicende, con la cultura e con il livello di civiltà raggiunto dalle popolazioni cui deve la sua stessa formazione.

Nell'analisi proposta, gli elementi visibili e sintomaticamente inconfondibili, quindi dalla facile *osservabilità* possono essere considerati *tangibili*, mentre gli altri aspetti non percepibili visivamente ma appartenenti alla sfera emozionale, rappresentano quegli aspetti intangibili, di cui una sola parte può essere ugualmente individuata, in quanto legati a suggestioni, conoscenze e visioni che solo gli abitanti del posto possono cogliere per via della loro storia e del profondo legame con quei luoghi, le tradizioni e la cultura locale.

Sono stati considerati nell'analisi anche quei valori ecologici e naturalistici rappresentati dalle aree tutelate o aree a gestione speciale, riconosciute dalle istituzioni comunitarie, nazionali e regionali (SIC, ZPS ecc).

I sistemi individuati sono i seguenti:

#### **1 - agricoli**

- Aree agrozootecniche della pianura
- Aree agricole della bonifica integrale
- Aree di agricoltura marginale
- Aree agricole con trama fondiaria densa
- Aree agricole irrigue specializzate
- Aree zootecniche peristagnali

#### **2 - ecologici**

- Sistema dunale
- Aree a vegetazione naturale
- Aree umide peristagnali
- Stagni e specchi d'acqua

#### **3 - Storico - culturali**

#### **4 - strutture caratteristiche del paesaggio agrario**

- Canali
- Filari frangivento

#### **5 - insediativi e produttivi**

- Area urbana
- Aree industriali e artigianali

#### **6 - relazionali**

- Connessione tra centri urbani - Oristano/S.Giusta

- Grande mobilità
- Comunicazione tra centri urbani
- Rapporti di scambio tra bacini interni
- Rapporti di scambio tra acque dolci e marine

### 7 - aree a gestione speciale

- Riserve naturali Legge Regionale 31 del 1989
- ZPS
- Ente Foreste
- Parchi naturali Legge Regionale 31 del 1989
- pSic
- Agricoltura part time in aree periurbane - partixeddas

### 8 - Ferite nel paesaggio

- aree estrattive

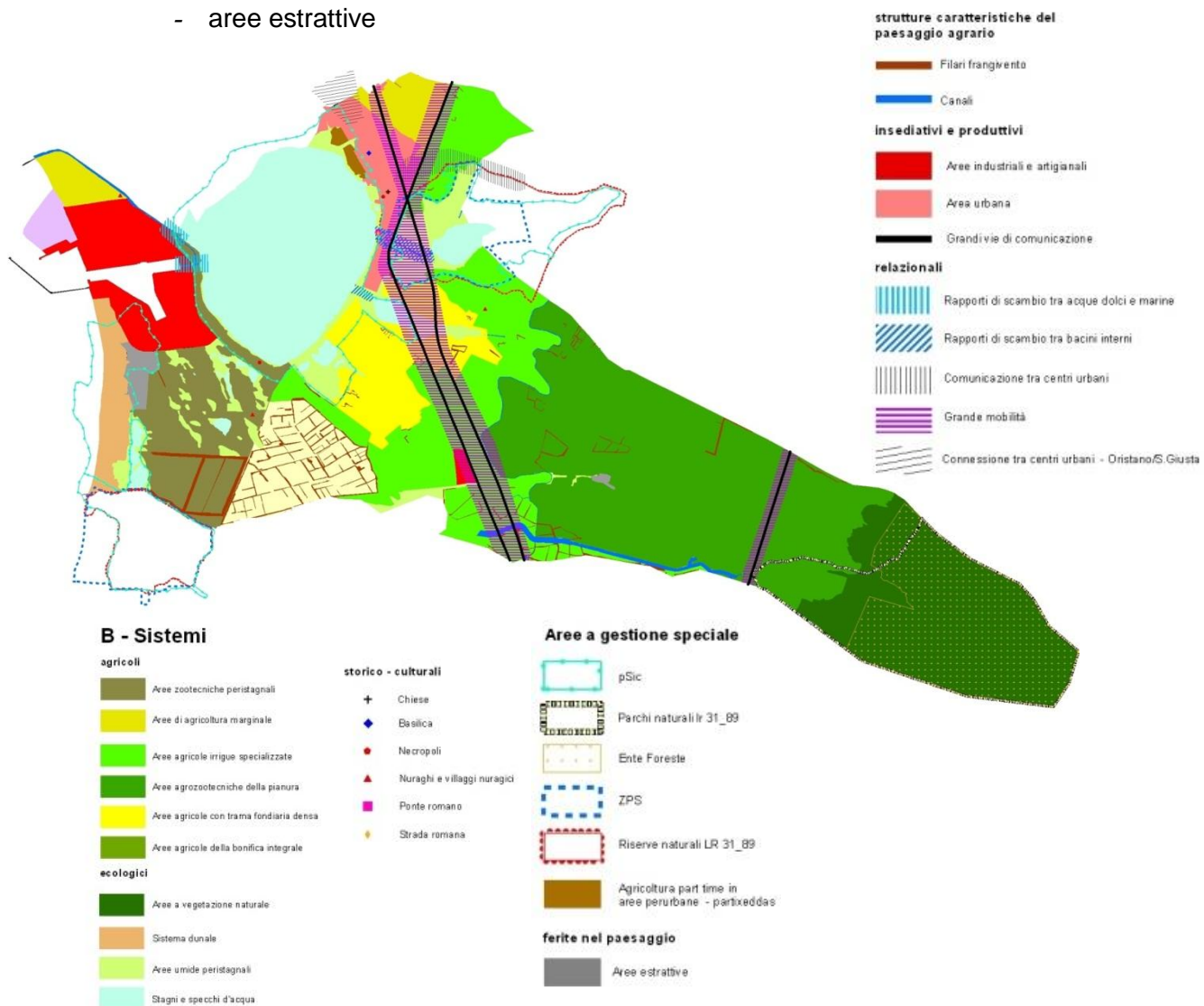


Fig. 8 I Sistemi di paesaggio

### 5.2.5 La ricerca di una “sintesi” degli indicatori del paesaggio

Per una puntuale articolazione dello studio e arrivare alla definizione degli ambiti di paesaggio di interesse ai fini della presente pianificazione e ricomprendibili all'interno dei due ambiti principali individuati dal PPR, la rappresentazione unitaria della complessità del paesaggio è stata affrontata attraverso una ulteriore elaborazione cartografica, in cui si sono riportati gli elementi discriminati nelle precedenti produzioni tematiche. L'elaborazione, infatti, include l'analisi di tutte le componenti di paesaggio individuate precedentemente per le quali si è definita un'adeguata sintesi grafica. Questa rappresentazione illustra la complessità nell'individuazione delle componenti paesaggistiche del territorio di Santa Giusta, e può essere considerata una sintesi significativa tra le diverse componenti, a qualsiasi titolo individuate. Oltre alle strutture e ai sistemi prima citati, sono riportati anche i “*punti sensibili di visibilità del paesaggio*”, punti privilegiati di osservazione del paesaggio, come i tratti viari e le parti del territorio con maggiore frequentazione e paesisticamente rilevanti, gli elementi ad elevata riconoscibilità percettiva e le aree considerate particolarmente significative per la elevata concentrazione di segni della cultura materiale e della tradizione storica (rete viaria, muretti a secco, case rurali).

L'individuazione di tali elementi è il risultato di un approfondito studio di tipo visivo - percettivo effettuato anche con supporti informatici dedicati.







La carta di *sintesi degli indicatori*, rappresenta quindi gli elementi individuati precedentemente, strutture e sistemi, e racchiude le emergenze, le potenzialità ma anche le criticità del paesaggio di Santa Giusta. Pertanto può considerarsi lo strumento operativo fondamentale per l'individuazione degli ambiti di interesse locale o che spaziano verso quelli sovra locali, appunto definiti sulla base della prevalenza del carattere morfologico, della copertura vegetale o delle trasformazioni antropiche.








### ELEMENTI DEL PAESAGGIO

#### SISTEMI







##### agricoli

-  Aree zootecniche peristagnali
-  Aree di agricoltura marginale
-  Agricoltura part time in aree perurbane
-  Aree agricole irrigue specializzate
-  Aree agrozootecniche della pianura
-  Aree agricole con trama fondiaria densa
-  Aree agricole della bonifica integrale

##### ecologici

-  Aree a vegetazione naturale
-  Sistema dunale
-  Aree umide peristagnali
-  Stagni e specchi d'acqua
-  Corsi d'acqua




##### insediativi, produttivi e di origine antropica

-  Santa Giusta
-  Aree industrializzate
-  Aree estrattive
-  Aree di colmata
-  Vie di comunicazione di rilievo regionale
-  SS 131 - Ferrovia - SP 68

##### strutture caratteristiche del paesaggio agrario

-  Filari frangivento
-  Canali

#### STUTTURE E GRANDI RIPARTIZIONI MORFOLOGICHE

-  limiti tra strutture
-  montana / pedemontana
-  pedemontana / subpianeggiante

#### PUNTI SENSIBILI DI VISIBILITA' DEL PAESAGGIO

-  Panoramici
-  Paesaggio culturale ed urbano
-  Paesaggio culturale agrario
-  Paesaggio naturale montano
-  Paesaggio naturale degli stagni

Fig. 9 Carta della Sintesi degli indicatori del paesaggio

### 5.2.6 Gli ambiti di paesaggio: una definizione strutturante

Le approfondite indagini eseguite e le elaborazioni cartografiche risultanti, hanno portato alla definizione degli ambiti di paesaggio, definibili di interesse locale o sovra locale per evidenziare il contesto di riferimento dello studio al fine di non creare confusione con quelli principali individuati alla macroscale dal PPR e suddivisi a seconda del loro livello di importanza. Gli ambiti a scala locale sono quindi quelli che assumono una rilevanza e una dimensione comunale e pertanto riconoscibili e riconducibili al solo territorio di Santa Giusta; sono invece alla scala sovra locale quelli che si sviluppano in continuità con i territori limitrofi. Esempi concreti di questi ultimi sono le aree montuose del massiccio del Monte Arci, la stessa zona pianeggiante o il sistema degli stagni che si estendono anche su altri comuni limitrofi: nella rappresentazione viene accennata la continuità ma non viene, ovviamente, definita integralmente in quanto si tratterebbe di andare oltre i limiti imposti dal presente studio. La metodologia adottata per l'analisi e la susseguente individuazione degli ambiti si è basata sulla disamina degli indicatori emersi dalla carta di sintesi, valutando, in particolare, le peculiarità di ciascuna area e gli elementi connotativi dell'ambito, in taluni casi contraddistinti da elementi fisici o talora da fattori antropici. Questo processo ha certamente comportato un imponente studio delle matrici paesistiche e di tutte le componenti fisiche, botaniche e antropico-culturali che ha portato alla individuazione di porzioni di territorio omogenee tali da essere considerate un ambito paesaggistico.

Sono stati infine riconosciuti i seguenti ambiti di interesse sovra locale:

- Agricoltura irrigua
- Bonifica integrale
- Canali e infrastrutture irrigue
- Pianura non irrigua
- Monte Arci
- Stagni
- Aree umide e peristagnali

Gli ambiti di interesse locale sono invece rappresentati da:

- Dune di Cirras
- Spianata di raccordo tra gli stagni
- Aree urbane
- Agricoltura periurbana

- Colmata artificiale
- Agricoltura residuale
- Aree industriali.

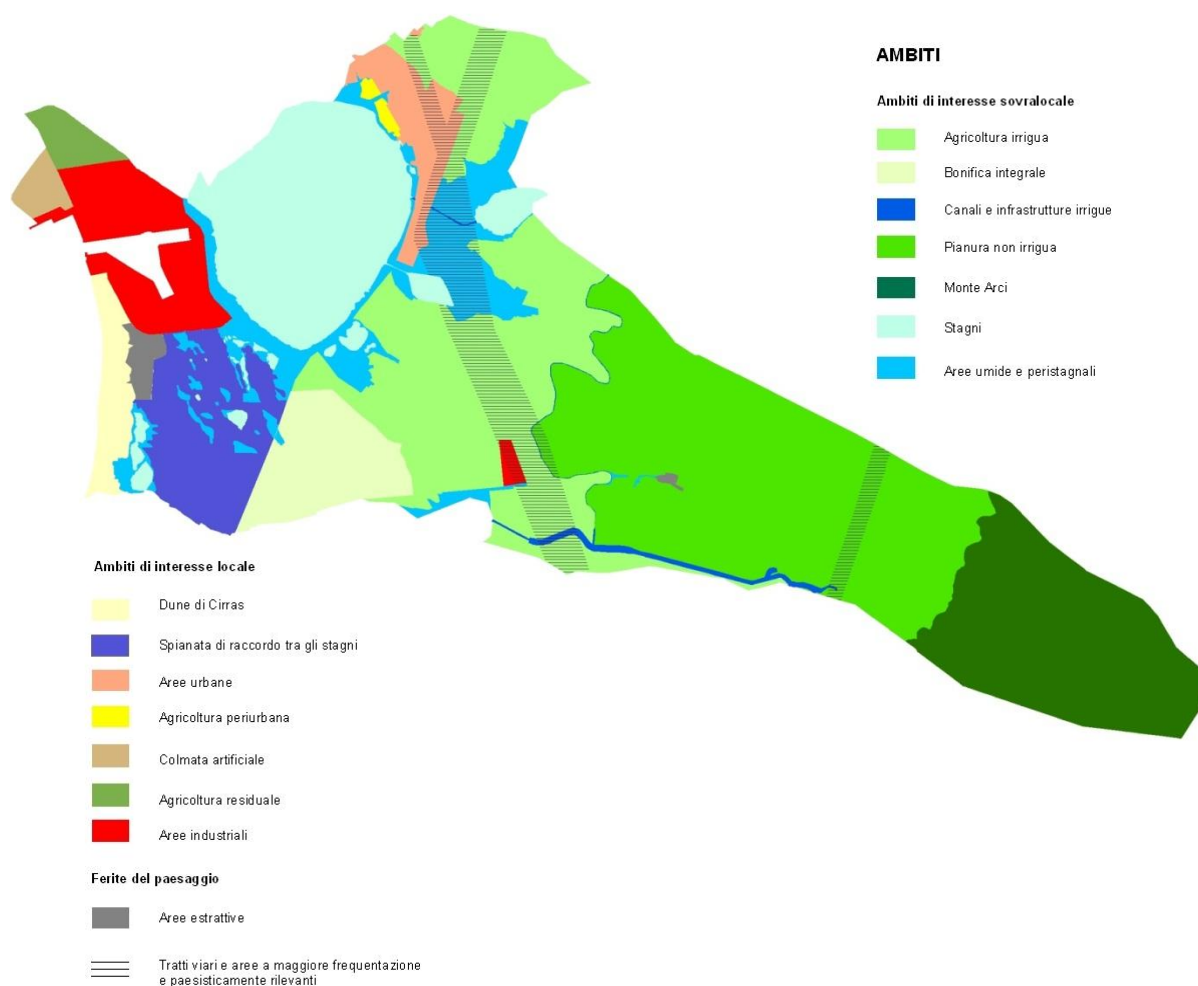


Fig. 10 Gli ambiti di paesaggio individuati

Tra gli ambiti di interesse locale sono state inserite anche le *ferite nel paesaggio*, ovvero i paesaggi degradati e le aree compromesse da situazioni di degrado ambientale e paesaggistico che comprendono cave e aree estrattive. Ogni ambito è stato definito grazie al riconoscimento degli aspetti più significativi che lo contraddistinguono e lo caratterizzano rispetto a quelli contigui o agli altri e che gli conferiscono una propria identità. Si tratta di unità paesistiche omogenee in cui è possibile riscontrare delle caratteristiche strutturali, funzionali e percettive unitarie e distinte, pertanto facilmente definibili. La denominazione attribuita ad ognuno di essi può essere connessa con la morfologia, la struttura o il sistema

costituente l'ambito oppure può essere legata all'utilizzazione o copertura del suolo. Nel caso del territorio di Santa Giusta, vista l'assenza di formazioni e strutture geologiche particolarmente rilevanti e caratteristiche, la componente paesaggistica prevalente è stata considerata, in generale, quella relativa ai sistemi prima citati e riportati nella relativa carta del paesaggio. E' possibile affermare che il paesaggio locale è quindi caratterizzato prevalentemente dai sistemi antropico-culturali che maggiormente connotano il paesaggio di Santa Giusta.

Per semplificare la comprensione di quanto detto in relazione alla suddivisione degli ambiti di interesse locale e di interesse sovra locale la figura 11 illustra in forma semplificata, su una base fotografica del territorio, lo sviluppo degli ambiti, limitando però la rappresentazione alle sole parti di territorio contermini con Santa Giusta sebbene alcuni abbiano uno sviluppo notevolmente maggiore.

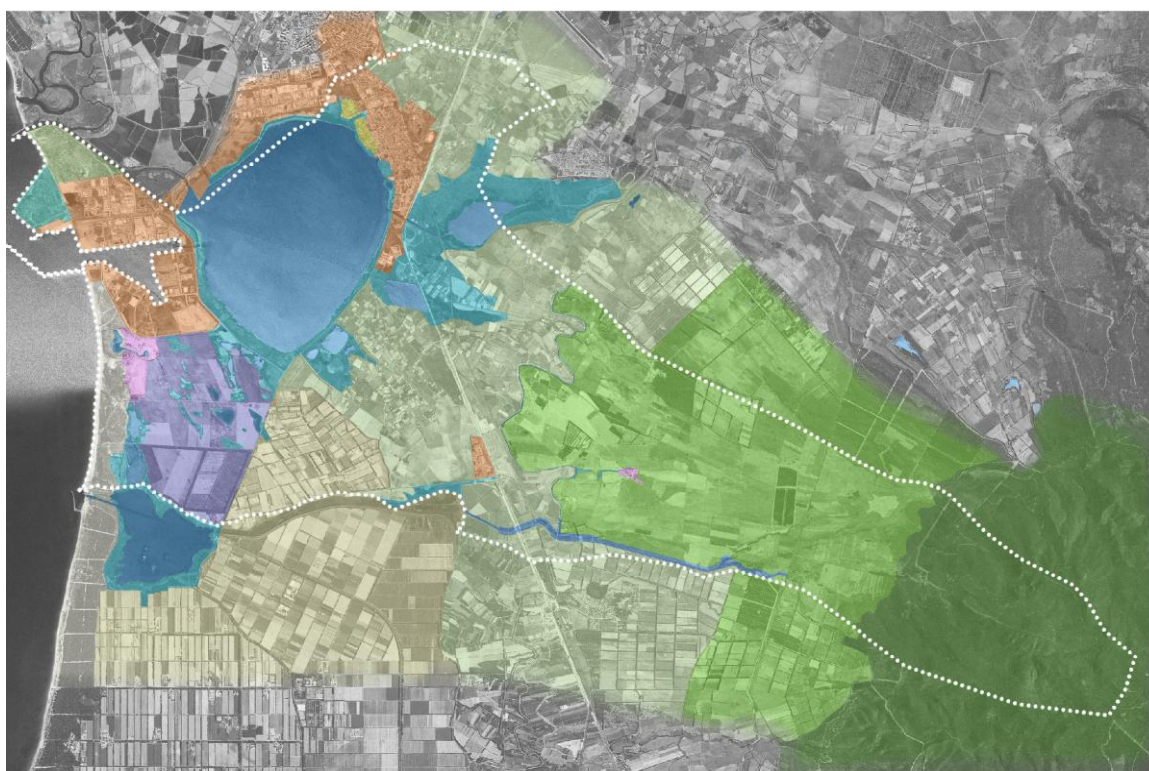


Fig. 11 Sviluppo relazionale degli ambiti di interesse sovra locale

### 5.2.7 La sensibilità del paesaggio

La valutazione della qualità paesaggistica, degli aspetti inerenti la pianificazione del paesaggio e gli indirizzi per la gestione sostenibile delle sue trasformazioni sono esplicitati nella cartografia relativa alla “*sensibilità del paesaggio*” in cui l’intero territorio comunale è stato ripartito sulla base della *sensibilità alla trasformazione*, in relazione evidentemente alle precedenti analisi e ripartizioni degli ambiti. Ad ognuno di essi, infatti, è stato assegnato un differente livello di trasformabilità, determinato in funzione della sensibilità o dell’attitudine a essere trasformato in modo sostenibile, coerentemente con i presupposti di cui si è finora discusso, ciascuno messo in evidenza con colore diverso ma su tinte calde (giallo - rosso - marrone). La metodologia seguita tiene conto, oltre che della ripartizione in ambiti, anche dei valori implicitamente assegnati agli elementi che costituiscono gli aspetti unitari del paesaggio analizzati per singole tematiche. Conseguentemente, un ambito può essere ritenuto più o meno suscettibile di trasformabilità in relazione alla integrità delle sue componenti, in particolare di quelli relativi ai caratteri storico-culturali e alle valenze ambientali. La valutazione contempla anche la visibilità di quel determinato paesaggio e la sua valenza scenica, così come viene percepita dall’osservatore. Assume pertanto un particolare rilievo la visibilità del luogo considerato, in relazione a bersagli molto sensibili, come ad esempio l’importanza delle vie di percorrenza o di luoghi frequentati da residenti e turisti. Per integrità del paesaggio si deve intendere la condizione in cui versano gli elementi naturali, nel caso di paesaggi antropizzati, ad esempio, è significativa la presenza di edifici e manufatti storici. Non da ultimo si è tenuto in particolare considerazione il valore simbolico e identitario assunto dai singoli luoghi.

La sensibilità è stata valutata in relazione al valore ecologico, visivo, culturale e di rappresentatività degli ambiti: il risultato finale è riassunto nell’attribuzione del grado di sensibilità che può essere alto, medio, basso, nullo.

Il valore ecologico è stato attribuito sulla base del livello di integrità dell’ecosistema e quindi sul valore floristico, botanico e faunistico.

Il valore visivo è relativo alla visibilità dell’ambito o unità paesaggistica rispetto ai punti di osservazione soprattutto privilegiati e considerando che sono numerose le unità facilmente visibili e riconoscibili a notevole distanza, sia dalle principali arterie stradali che dal centro abitato.

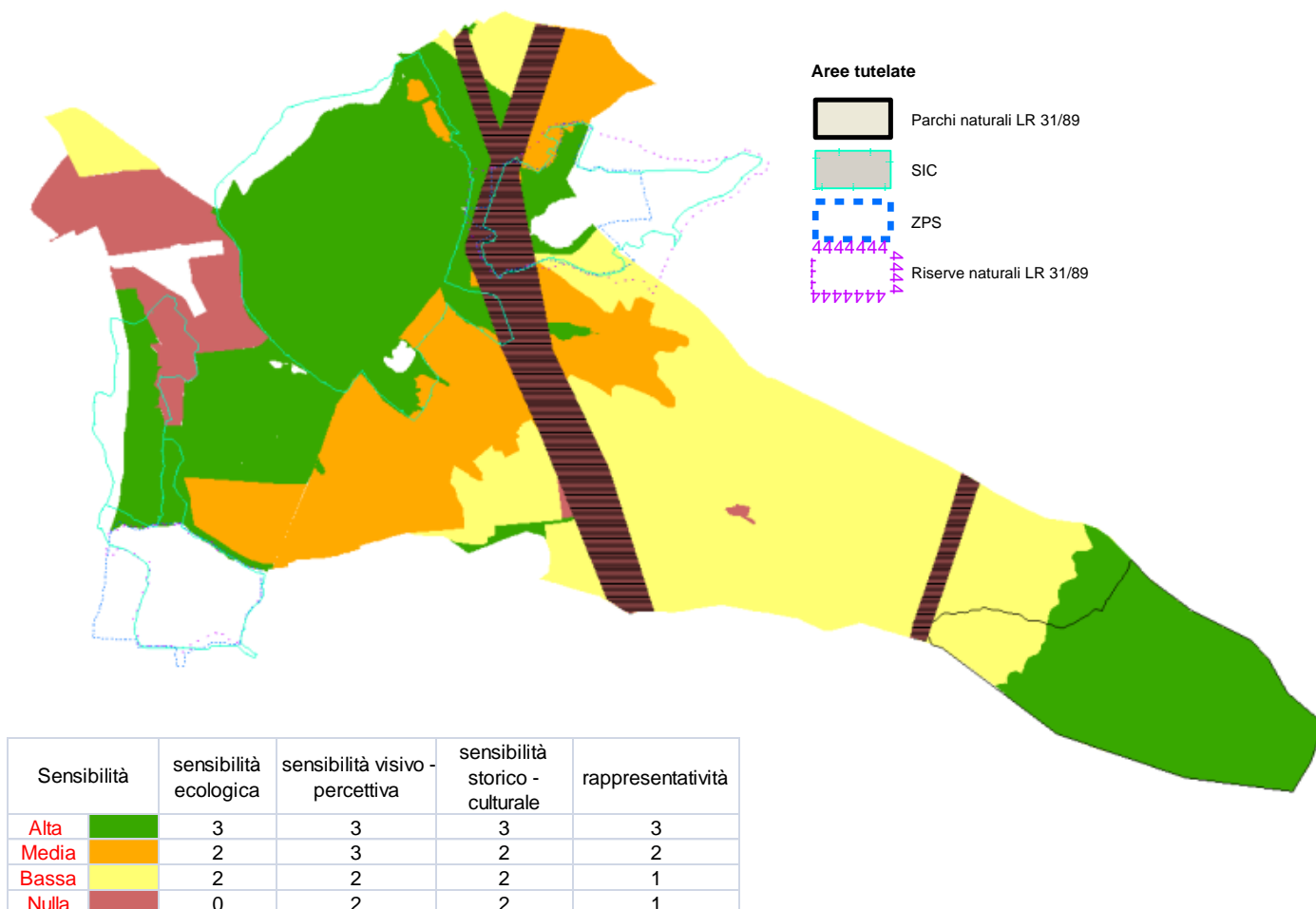


Il valore culturale di ciascun ambito di paesaggio è assegnato in relazione agli aspetti storici e culturali, ovvero alla possibile presenza di testimonianze storiche o che ricoprono un significato culturale per la presenza, ad esempio, delle trasformazioni antropiche o dei segni della cultura contadina e agro-pastorale.

Il valore della rappresentatività è assegnato invece sulla base di ciò che il paesaggio rappresenta per la popolazione locale e quanto identifica il paesaggio verso l'esterno (ad es. lo stagno ha una forte rappresentatività per la popolazione locale e identifica il centro anche per le popolazioni non residenti).

La tabella che segue è stata redatta seguendo appunto questa metodologia e riporta i punteggi attribuiti in relazione ai suddetti valori. La valutazione non è espressa per singoli ambiti. La sommatoria algebrica dei vari punteggi corrisponde un valore che indica il livello di sensibilità di quel dato areale e implicitamente il livello di trasformabilità che successivamente è convertito in una definizione (Alta, media, bassa, nulla) che richiama le azioni compatibili, illustrate nella legenda. Il valore complessivo del paesaggio esprime un mero parametro di riferimento che consente di attribuire al paesaggio livelli di trasformabilità tanto più basso quanto più elevato è il livello di sensibilità attribuito; tuttavia considerando nella valutazione anche l'importanza economico-produttiva del paesaggio il livello di trasformabilità considera anche gli aspetti di trasformazione legati alle attività produttive, (prevalentemente quelle agro-pastorali).

La legenda della tabella, infatti, illustra gli interventi possibili, da cui deriva direttamente il livello di trasformabilità che può essere preso in carico nel presente progetto di Piano urbanistico del comune di Santa Giusta. Tale tavola e la corrispondente legenda sono pertanto i presupposti per la pianificazione su base paesaggistica; ogni intervento previsto dovrà tenere conto del livello di trasformabilità dell'ambito al cui interno esso va a collocarsi.



**Sensibilità del paesaggio e interventi ammissibili**

- Paesaggi particolarmente sensibili alle trasformazioni. Interventi attenti al mantenimento/miglioramento della elevata qualità paesaggistica
- Paesaggi con media sensibilità alle trasformazioni. Interventi mirati, non invasivi, adeguatamente valutati in funzione del loro impatto sul bene Paesaggic
- Paesaggi con minore sensibilità. Consentono interventi di maggiore entità nei contesti paesaggistici di valore inferiore ai precedenti.
- Paesaggi con bassa sensibilità. Comprende i paesaggi urbani, perirubani, antropizzati e degradati. Consentono interventi di rilievo in funzione

Fig. 12 La carta della sensibilità del paesaggio

#### 5.2.8 La pianificazione del paesaggio: un'ipotesi di ragionamento per la sostenibilità

La pianificazione del territorio di Santa Giusta, soprattutto per quanto riguarda le aree extra urbane, ha quindi considerato i dettati di quello strumento innovativo e per certi versi rivoluzionario in tema di pianificazione paesaggistica, il PPR, che ha posto i capisaldi della futura gestione del territorio basata, oltre che sugli indirizzi e le indicazioni fornite dal Piano regionale, sulle risultanze della valutazione della trasformabilità degli ambiti di paesaggio, di importanza locale e sovra locale, come precedentemente esposto. Le basi della pianificazione del territorio extraurbano sono quindi ben definite e le direttrici individuate impongono di considerare globalmente le singole peculiarità, tanto da considerare una concezione olistica della pianificazione, ben al di là della semplice suddivisione del territorio in sottozone dalle specifiche modalità d'uso. Pianificare il paesaggio implica la conoscenza approfondita degli elementi che lo compongono e più volte citati in precedenza, abiotici, biotici e culturali: in senso lato ciò potrebbe ricondursi alla pianificazione dell'ambiente, includendo all'interno di questo termine tutto ciò che in esso è compreso e quindi anche l'uomo con le proprie esigenze di sviluppo.

Solo la consapevolezza dell'importanza della salvaguardia degli aspetti naturali e antropici del territorio e la necessità quindi di non depauperare un bene limitato come il paesaggio porta ad una concezione in cui gli interventi da attuare siano sostenibili sotto il profilo paesaggistico e ambientale.

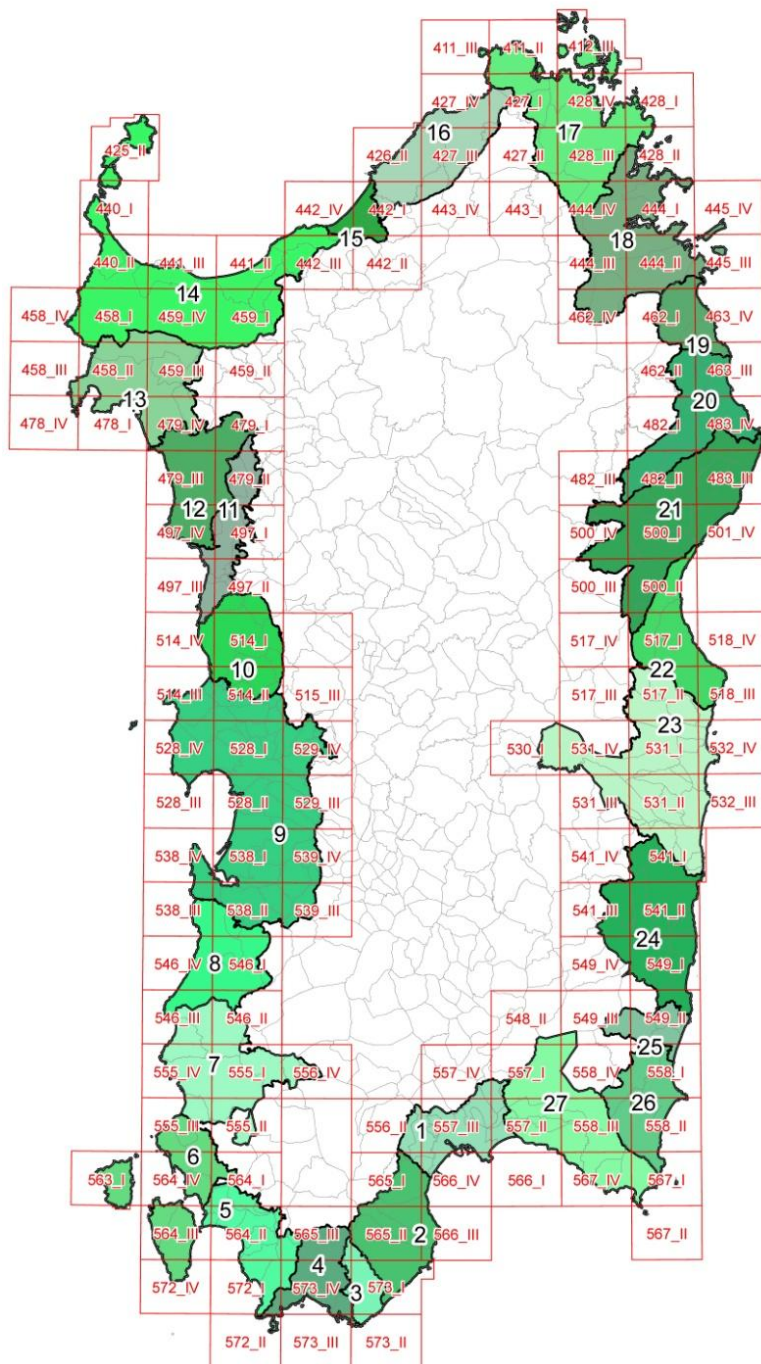
Su tali basi, il PUC di Santa Giusta, sebbene segua la tradizionale suddivisione in sottozone contraddistinte da lettere alfabetiche - utili soprattutto per favorire una rapida lettura anche ai non addetti ai lavori e a chi dovrà eseguire gli interventi in un quadro di regole definite - ha impiegato per la definizione di tali sottozone urbanistiche dei parametri di valutazione in cui assumono una parte dominante l'aspetto paesaggistico ed ecologico. L'uomo è in questo caso considerato parte del sistema ambientale; pertanto le possibilità di trasformazione e modificazione del territorio sulla base delle sue esigenze saranno valutate soprattutto in funzione degli elementi naturali e del paesaggio.

## 6. LE INDICAZIONI PER IL PROGETTO

### 6.1 Gli indirizzi d'ambito

L'assunto alla base del PPR è che il paesaggio “nel suo intreccio tra natura e storia, tra luoghi e popoli” rappresenti una delle più importanti, se non la principale risorsa della Sardegna e, ribadendo la sua centralità “nel processo di *governance* del territorio regionale, provinciale e locale” (...) viene considerato “il principale riferimento strategico per definire gli obiettivi, i metodi e i contenuti non solo del PPR, ma anche degli strumenti generali della programmazione e della gestione del territorio regionale, indirizzati verso una politica di sviluppo sostenibile”. Lo stesso PPR si propone come “riferimento” fondamentale di un nuovo modello di sviluppo delle comunità sarde del quale sono destinati a diventare protagonisti gli enti locali cui fornisce “la cornice delle regole generali, prende posizione netta sui valori fondamentali e definisce lo sfondo di conoscenza che consente di riconoscere i beni e le risorse del territorio e del paesaggio regionale”. Tra le finalità del PUC, in quest'ottica, rientrano quindi la pianificazione, lo sviluppo, la salvaguardia e la valorizzazione del paesaggio coerentemente con gli indirizzi del Piano Paesaggistico, individuando le strategie da attivare tenuto conto delle peculiarità del territorio ma anche in funzione dei processi di sviluppo in atto e la conseguente definizione dei principali obiettivi di qualità paesaggistica da perseguire, delle azioni da promuovere e degli strumenti più idonei per realizzarle. Obiettivi che poi, in linea con quanto prima espresso, si traducono nelle forme di “conservazione”, di “pianificazione” - tutte le azioni, caratterizzate da forte lungimiranza, volte alla valorizzazione, al ripristino o alla creazione di paesaggi - di “gestione” - le azioni da svolgere, in una prospettiva di sviluppo sostenibile, per garantire il governo del paesaggio al fine di orientare e di armonizzare le sue trasformazioni provocate dai processi di sviluppo sociali, economici ed ambientali;

## AMBITI PAESAGGISTICI



- |                               |                                       |
|-------------------------------|---------------------------------------|
| 1. Golfo di Cagliari          | 15. Bassa valle del Coghinas          |
| 2. Nora                       | 16. Gallura costiera nord-occidentale |
| 3. Chia                       | 17. Gallura costiera nord-orientale   |
| 4. Golfo di Teulada           | 18. Golfo di Olbia                    |
| 5. Anfiteatro del Sulcis      | 19. Budoni-S. Teodoro                 |
| 6. Carbonia e Isole sulcitane | 20. Monte Albo                        |
| 7. Bacino metallifero         | 21. Baronia                           |
| 8. Arburese                   | 22. Supramonte di Baunei e Dorgali    |
| 9. Golfo di Oristano          | 23. Ogliastra                         |
| 10. Montiferru                | 24. Salto di Quirra                   |
| 11. Planargia                 | 25. Bassa valle del Flumendosa        |
| 12. Monte Leone               | 26. Castiadas                         |
| 13. Alghero                   | 27. Golfo orientale di Cagliari       |
| 14. Golfo dell'Asinara        |                                       |

Fig. 13 Gli ambiti paesaggistici costieri individuati dal PPR

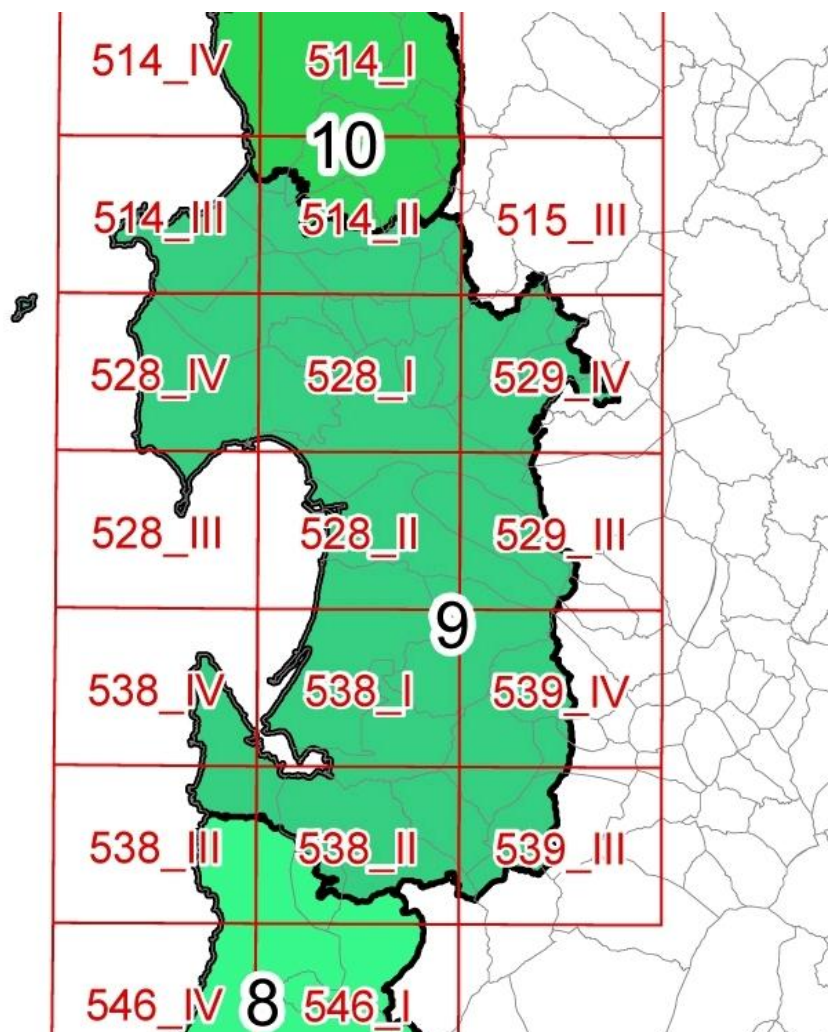


Fig. 14 L'ambito costiero 9 in cui è ricompreso il territorio di Santa Giusta

Per l'ambito costiero il PPR individua complessivamente 27 ambiti territoriali; tra questi il n. 9 "Golfo di Oristano" in cui ricade il comune di Santa Giusta. Per ciascun ambito vengono prescritti specifici indirizzi volti a orientare la pianificazione comunale al raggiungimento di determinati obiettivi e alla promozione di azioni motivate e coerenti, specificati nelle schede tecniche del Piano.

Il progetto dell'Ambito n. 9 considera una struttura articolata sui tre Campidani di Oristano e sul sistema idrografico del Tirso: il Campidano di Milis a nord, il Tirso come spartiacque fra il Campidano di Milis e il Campidano Maggiore, e il

Campidano di Simaxis, che si estende dall'arco costiero alle pendici del Monte Arci.

L'Ambito comprende una serie di aree diverse: quelle dei bacini naturali, artificiali, permanenti o temporanei, con acqua stagnante o corrente, dolce, salmastra o salata.

Queste zone, rappresentano una risorsa ecologica di rilevante interesse in termini di conservazione della biodiversità in ambito mediterraneo (molte di queste sono state inserite nelle misure di protezione di numerose direttive comunitarie), ma anche in relazione alle notevoli potenzialità di sviluppo economico delle diverse aree. Difatti, assumono un ruolo di rilievo i sistemi stagnali e lagunari costieri in quanto rappresentano ambienti di primario interesse ecologico, habitat di straordinaria rilevanza per l'avifauna acquatica e per le specie ittiche, per questo motivo spesso oggetto di sfruttamento per la produzione ittica.

In particolare Il progetto dell'Ambito prevede di assumere l'interconnessione tra il sistema delle terre e delle acque marine, fluviali e lagunari, matrice delle città storiche (Tharros, Othoca e Neapolis), come guida per la riqualificazione ambientale delle attività e degli insediamenti.

1. Riqualificare l'identità urbana antica del Golfo che può attuarsi con lo scavo integrale e la conservazione dei tre centri di Tharros, Othoca e Neapolis.
2. Conservare le "connessioni ecologiche" tra le piane costiere e le aree interne attraverso i corridoi di connettività.
3. Conservare la funzionalità della dinamica delle acque affinché sia garantito l'equilibrio tra acque marine e acque dolci, la capacità di depurazione naturale delle zone umide del Golfo di Oristano (S'Ena Arrubia, Santa Giusta).
4. Conservare la funzionalità dei corsi d'acqua che confluiscono verso la piana del Golfo di Oristano garantendo il naturale scorrimento delle acque superficiali e ricostruendo, laddove è stata alterata, la rinaturalizzazione dei corsi d'acqua mediante tecniche naturalistiche, cogliendo l'occasione per progettare nuovi paesaggi.
5. Riqualificare i sistemi di regimazione idraulica delle aree di bonifica sostenendo l'autodepurazione dei corpi idrici per favorire la diminuzione dei fenomeni d'inquinamento rilevati ed evidenziati dai dati ufficiali e favorire così l'uso produttivo per l'allevamento ittico.
6. Conservare la funzionalità ecologica delle zone umide del Golfo di Oristano, riequilibrando in una prospettiva di sostenibilità gli usi produttivi dell'allevamento ittico e della pesca ed integrare le

attività produttive con una potenziale fruizione turistico culturale, naturalistica, ricreativa e antropologico-culturale dei luoghi attraverso un programma integrato.

7. Riqualificazione dei vuoti estrattivi dismessi (come quelli appartenenti al bacino di coltivazione delle perliti) finalizzata al processo di recupero naturalistico per una reintegrazione nel paesaggio o come occasione di una nuova riutilizzazione per fini diversi, che evidenzino la storia e la cultura dell'attività estrattiva.

8. Conservare o ricostruire i margini di transizione, noti come luoghi in cui si concentra un alto fattore di biodiversità, fra i diversi elementi di paesaggio dell'Ambito, fra insediamenti urbani e il paesaggio rurale, fra i sistemi agricoli e gli elementi d'acqua presenti, fra sistemi agricoli e sistemi naturali. Particolare attenzione deve essere riservata alle fasce peristagnali di Santa Giusta e ai corpi idrici in generale, agli spazi di transizione tra colture irrigue e asciutte.

9. Riqualificare la pineta litoranea di Arborea e di Torregrande e le zone umide retro litorali

attraverso una progettazione unitaria mirata a ricreare i rapporti fra zone interne, insediamento e sistema sabbioso, anche attraverso il miglioramento della accessibilità e della fruizione dei sistemi litoranei con servizi e attrezzature.

10. 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.

11. Riqualificare il corridoio infrastrutturale della strada statale n. 131, attraverso:

- La ricostruzione delle connessioni ecologiche, delle trame del paesaggio agrario, della morfologia dei movimenti di terra frammentate e modificate dal passaggio dell'infrastruttura.
- La ricostruzione dei rapporti percettivi fra l'infrastruttura e le sequenze paesaggistiche di contesto del Monte Arci, del Monte Arcuentu e Capo Frasca – Capo S. Marco.
- La ricostruzione dei margini dell'infrastruttura, dando la possibilità anche di creare aree sosta progettate come potenziale punto di incontro con il paesaggio dei Campidani di Oristano.

12. Nei territori a matrice prevalentemente agricola (Campidano di Oristano, piana di Terralba e Arborea, Sinis, asta valliva del Tirso) modernizzare le forme di gestione delle risorse disponibili, con un supporto ed un incremento dell'apparato produttivo e la gestione oculata e mirata dell'habitat naturale, puntando alla tutela della diversità delle produzioni e della qualità ambientale derivante da una agricoltura evoluta.



13. Mantenere un ordinamento colturale diversificato, in quanto rappresenta un elemento

centrale nella definizione della qualità ambientale di un territorio, permettendo condizioni tali da consentire anche il mantenimento di un habitat favorevole alla sopravvivenza della fauna.

14. Attivare, da parte delle aziende agricole, programmi di miglioramento agricolo finalizzato all'applicazione delle direttive comunitarie, di una agricoltura ecocompatibile che ricorra a tecniche biologiche anche in vista della conservazione del suolo.

15. Riordinare il sistema fondiario per la creazione di una dimensione aziendale capace di consentire un'attività agricola professionale a tempo pieno.

16. Conservare e restaurare elementi del paesaggio agrario anche storico (Campidano di Oristano, Piana di Arborea e Terralba) attraverso il mantenimento in efficienza, delle reti di canalizzazioni preposte all'irrigazione e indispensabili per il mantenimento delle coltivazioni intensive specializzate e al recupero dell'edilizia rurale esistente.

17. Riquilibrare 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. 18. Conservare gli areali a copertura forestale e le fasce di riconnessione dei complessi boscati e arbustivi, della vegetazione riparia e delle zone umide.

19. 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.

20. Prevedere la ricostruzione dei paesaggi originari attraverso incentivi mirati rivolti alle colture risicole o agricole abbandonate.

21. 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.

22. Progettazione e gestione integrata intercomunale degli spazi e dei servizi ai litorali appartenenti all'Ambito, in relazione all'accessibilità e fruibilità dell'intera fascia di costa.

#### 6.1.1 Le criticità

Le criticità riscontrate dal PPR per l'ambito 9, e quindi per il territorio di Santa Giusta, sono da ricondurre a :

- Contaminazione dei corpi idrici superficiali e progressiva riduzione della naturalità e biodiversità degli ecosistemi acquatici a causa delle attività umane.
- Processi di eutrofia, interrimento, alterazione chimico-fisica delle zone umide.
- Riduzione della capacità autodepurativa 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.
- 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. Il fenomeno si osserva, in particolare, attraverso l'inquinamento prodotto dai reflui civili e industriali e dagli apporti dovuti alle attività agricole e zootecniche che giungono negli stagni e nelle lagune direttamente o attraverso i corsi d'acqua, i quali hanno una ridotta capacità autodepurativa legata alla regimazione e cementificazione degli alvei fluviali.
- Gli effetti negativi dell'inquinamento si ripercuotono anche nel settore della pesca nei vari compendi stagnali dell'oristanese.
- Scarsa operatività delle attività sociali e formative a sostegno della riconversione delle competenze lavorative tradizionali dal mondo minerario a quello turistico ricettivo e di valorizzazione ambientale.

#### 6.1.2 I valori

I principali valori sono individuati dalla complessa e articolata diversità delle componenti ecosistemiche che segnano la struttura ambientale dell'Ambito, riconosciute anche dal recepimento di convenzioni internazionali e normative comunitarie nazionali e regionali. Proprio tra queste si possono citare:

- le ZPS e i SIC proposti per le principali zone umide costiere, i promontori e gli isolotti;
- le Oasi di Protezione Faunistica e le Zone di Ripopolamento e Cattura.

Altre potenzialità del territorio sono rappresentate dall'utilizzo produttivo delle risorse ambientali attraverso attività della pesca e dell'allevamento ittico, che in maggior parte interessano aree ad elevato pregio naturalistico.

Il parco Geominerario Storico e Ambientale della Sardegna a Monte Arci.

L'unitarietà del sistema insediativo territoriale storico del Golfo e dei tre Campidani di Milis, Maggiore, di Simaxis.

Il complesso delle testimonianze archeologiche costiere dell'antica portualità.

Presenza di un paesaggio agricolo che rappresenta elementi essenziali di riconoscibilità e di leggibilità dell'identità territoriale.

## **6.2 Le indicazioni strutturanti e le basi di riferimento strategico dei progetti**

L'abitato di Santa Giusta, centro collocato in una felice posizione geografica, si trova ad uno snodo fondamentale per il proprio futuro. Situato in un'area di particolare pregio ambientale, sfiorato dal più importante asse stradale dell'isola e dalla rete ferroviaria di collegamento tra nord e sud. L'elevata qualità ambientale e paesaggistica del territorio implica necessariamente azioni e progetti mirati alla tutela e valorizzazione delle risorse naturali e paesaggistiche in chiave fruitiva, senza ovviamente comprometterne l'integrità, la qualità e il valore.

Santa Giusta presenta un saldo demografico positivo raccogliendo popolazione sia dal capoluogo sia intercettando parte del costante flusso migratorio che registra la Sardegna dall'interno verso le aree costiere.

Se in futuro verrà confermato l'attuale trend demografico si dovranno quindi creare spazi per i nuovi residenti e al contempo nuove opportunità di impiego.

Santa Giusta, alla luce anche di questo favorevole trend, si rivela un centro lungimirante ed accogliente tanto che nella programmazione del proprio sviluppo punta decisamente alla competitività ambientale, intesa a migliorare la sostenibilità territoriale e urbana, al fine di valorizzare il paesaggio ed il suo carico di tracce storiche e di beni culturali e ambientali, tale da definire linee di armonica integrazione con i sistemi territoriali circostanti.

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:

- miglioramento della sostenibilità urbana
- ridisegno funzionale del sistema dell'abitare e dell'essere in maniera compatibile con i caratteri del paesaggio

- integrazione del progetto di sviluppo all'interno del sistema dei valori ambientali, paesaggistici e storici del territorio e, sulla base dei dettati imposti dal PPR, ma da esplicitare, integrare e perfezionare meglio, 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.

Per giocare questa nuova partita il PUC sarà l'elemento che materialmente indirizzerà il futuro snodarsi e riarticolarsi dei contesti di funzionalità e di vivibilità dello spazio. Gli strumenti messi in campo per raggiungere questi obiettivi sono:

1. La condivisione degli obiettivi del Piano di sviluppo strategico della Provincia di Oristano, da cui emergono alcuni assi importanti da considerare nelle linee di sviluppo e di ridisegno funzionale dell'abitato e del suo sistema di relazioni e infrastrutture;
2. La maggiore conoscenza della realtà territoriale, attraverso l'analisi di dettaglio ambientali, paesaggistiche, storico-culturali e insediative svolte in occasione dell'avvio della redazione del PUC, tese al "riordino delle conoscenze" previste dal PPR nella fase iniziale di adeguamento;
3. Il PRG vigente, che ha comunque creato un'idea del futuro assetto urbano, quantomeno perché ha individuato delle precise zone di espansione (sviluppando anche aspettative), la cui impronta specifica, pure da rivisitare, adeguare, rifunzionalizzare e rivalutare in termini di sostenibilità e di compatibilità,
4. Il Piano di Assetto Idrogeologico vigente;
5. Una serie di indirizzi e di atti e documenti di pianificazione emanati direttamente dall'Amministrazione e da altri soggetti che operano all'interno del territorio, di chiara valenza ambientale, storico - culturale, urbanistico, e/o paesaggistico, ovviamente interrelati a livello orizzontale e agganciati verticalmente a specifiche realtà territoriali, adottati e operanti e con i quali il PUC dovrà trovare delle interconnessioni per garantire gli obiettivi principali di cui si è dianzi discusso.

Stante gli scenari di riferimento e le ipotesi realisticamente operative, gli obiettivi che il PUC si propone di perseguire decisamente, nell'ipotesi irrinunciabile di: *promuovere la qualità urbana e territoriale orientata alla sostenibilità ambientale e alla qualità ecologica*, sono riportati nel paragrafo successivo.

Và da se che, a monte delle scelte e delle decisioni di intervento sull'abitato, esiste un'analisi strutturata della domanda che individua la dimensione del

fabbisogno abitativo, stimando sia la reale nuova nascita di residenze, su cui può essere valutata dimensionalmente la crescita dell'abitato di Santa Giusta sia l'esigenza di riqualificare l'esistente al fine di consentire ai cittadini degli standard abitativi adeguati alla nuova idea di paese ambientalmente sostenibile. Ma la domanda non è vista solo in relazione all'esigenza dell'abitare, del vivere, dell'operare; essa va letta anche come analisi strutturata e determinata di caratteri dell'ambiente, del paesaggio e del carico di storia che il territorio si porta appresso, da cui deriva l'esigenza di riqualificare, ridisegnare, recuperare, conservare e valorizzare le peculiarità paesaggistiche-ambientali unitamente alle maglie e ai nodi del passato con le tracce della storia che ne testimoniano le vicende, predisponendo gli scenari evolutivi della conservazione del paesaggio come memoria collettiva e come cultura per il futuro delle generazioni che verranno.

La definizione dell'interazione tra i tre assetti fondamentali, ambientale paesaggistico, storico-culturale e insediativo individuati dal PPR, rivisitati nella fase di riordino delle conoscenze, traccia il quadro di base al cui interno collocare i tasselli della rete che consentiranno di creare la maglia di paesaggi che descrivono l'identità e individuano i valori, che denotano le peculiarità e definiscono le esigenze, che individuano l'evoluzione e tracciano le regole dell'assetto del futuro del paesaggio in maniera integrata con la collettività tale da consentirgli delle scelte urbanisticamente sostenibili. La fase di interpretazione è quella che infatti connoterà il territorio e fornirà le chiavi per rispondere alla domanda di riqualificazione della produttività dei suoli, di conservazione delle risorse, di contrastare i fattori di rischio e di vulnerabilità del sistema territorio, di valorizzazione dell'ambiente con i suoi beni paesaggistici e identitari, di riequilibrare tra gli ecosistemi garantendo le dinamiche evolutive naturali, in particolare lungo la fascia costiera e le aree di maggiore naturalità e vocazionalità, individuando puntualmente le qualità e le incongruità, come opere soprattutto.

### **6.3 Gli obiettivi**

1 - Soluzione in merito a:

- percorribilità veicolare dell'area urbana
- collegamento tra centro urbano e aree di nuova espansione ad est della ferrovia
- connessione tra centro urbano e quartiere "satellite" di Corte Accas
- necessità di riqualificazione del patrimonio edilizio

- realizzazione di spazi per i parcheggi dell'area urbana centrale
- relazionare e connettere lo spazio urbano con il sistema "acque"
- contenimento del perimetro del Consorzio industriale
- riqualificazione della fascia litoranea, delle spiagge, della fascia peristagnale e delle dune
- creazione di un offerta turistica adeguata.

2 - Creazione di idee/progetto, ovvero progetti speciali diffusi o progetti norma, attraverso i quali rendere strategica e mirata l'azione di riqualificazione urbana, territoriale, culturale, ambientale e paesaggistica intentata dal PUC, con particolare riferimento a quelli in appresso indicati:

- progetto speciale Santa Giusta nord
- progetto speciale marina di Santa Giusta e della portualità turistica
- progetto speciale del waterfront
- recupero strutturale e funzionale dell'area "partixeddas"
- recupero ambientale delle rive dello stagno di Santa Giusta
- recupero della fascia litoranea
- creazione di una nuova area artigianale/commerciale lungo la S.S. 131
- creazione di un area di servizi attrezzata per valorizzare le aree di "Pauli Tabentis" e "Cirras".

3 - Definizione di azioni specifiche mirate sul territorio:

- a) favorire un uso agricolo appropriato con la classificazione in zone e sottozone del territorio extra urbano così come risultato dalle analisi espletate;
- b) potenziare la naturalità nelle zone agricole per il mantenimento della biodiversità;
- c) valorizzare ambientalmente e paesaggisticamente la fascia peristagnale extra-urbana;
- d) riqualificare la fascia costiera;
- e) conservare le zone umide e valorizzare i paesaggi dell'acqua e delle biodiversità;
- f) valorizzare i SIC attuando i contenuti dei piani di gestione specifici;
- g) 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";
- h) dotare il territorio di servizi atti alla fruizione turistica;

- i) implementare le potenzialità turistiche del “sistema acqua”;
- l) creazione di un polo turistico per la nautica da diporto attrezzato e competitivo tale da divenire un riferimento di eccellenza per la Sardegna centro-occidentale, e non solo, nell’area demaniale a nord del Consorzio industriale;
- l) ridisegnare il perimetro di competenza delle zone industriali;
- m) potenziare le zone artigianali/commerciali di interesse comunale;
- n) potenziare la viabilità di penetrazione e di collegamento alla S.S. 131;
- o) rimodellare il disegno dell’area urbana.

Naturalmente il nuovo strumento urbanistico dovrà anche:

- prevedere le infrastrutture, gli impianti e le attrezzature pubbliche e d’uso pubblico
- la perimetrazione delle zone di interesse paesistico, culturale, storico e artistico e le specifiche destinazioni d’uso;
- individuare le unità territoriali minime da assoggettare alla pianificazione attuativa;
- perimetrare gli ambiti territoriali ove si ritenga opportuno procedere al recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente e l’individuazione dei manufatti e complessi importanti sotto il profilo storico, artistico ed ambientale;
- prevedere le norme e le procedure per misurare la compatibilità ambientale dei progetti di trasformazione urbanistica e territoriale ricadenti nel territorio comunale;

Il Piano Urbanistico Comunale dovrà infine contemplare la VAS e il PUL.