

La Pianificazione operativa comunale

Il Piano Urbanistico Comunale

Il Piano regolatore generale (PRG), in Sardegna rinominato secondo la legge urbanistica regionale, LR 45/1989, Piano Urbanistico Comunale (PUC), ormai da tempo presenta due nature distinte: operativa e strutturale. La prima è relativa all'organizzazione delle azioni di trasformazione territoriale in un orizzonte temporale di breve termine (di solito, pari a cinque anni); riguarda la traduzione in termini pratici delle modiche territoriali previste dal piano con la definizione delle destinazioni d'uso dei suoli e il coordinamento dei piani particolareggiati di attuazione. La seconda attiene, invece, alla definizione delle direttrici fondamentali che la municipalità ritiene caratterizzare il proprio sviluppo urbanistico e territoriale entro un orizzonte temporale di medio-lungo termine (di solito, pari a 10-15 anni); riguarda sostanzialmente la definizione di trasformazioni dichiaratamente selezionate in quanto rilevanti per la definizione della struttura dell'assetto territoriale municipale. In certi casi, la legislazione urbanistica regionale prevede addirittura lo sdoppiamento del PRG in due piani distinti per dare maggior peso alla dicotomia appena descritta. Così per esempio, la legge urbanistica della regione Emilia Romagna, LR 20/2000, istituisce il piano operativo comunale (POC) e il piano strutturale comunale (PSC).

Nel contesto di questa relazione, l'analisi riguarda specialmente gli aspetti strutturali di ciascun PUC, sul presupposto che una loro interpretazione possa porgere elementi utili alla costruzione delle strategie portanti del territorio dell'area vasta. In questo senso, particolare attenzione è dedicata a ricordare le condizioni di vigenza di ciascuno strumento di pianificazione operativa e, quindi, di aggiornamento delle relative prescrizioni. Rispetto a tale aspetto, nell'ambito del PUP è stata condotta un'indagine sullo stato della pianificazione locale che si riporta con gli opportuni aggiornamenti.

Comune	Strumento di Vigenza piano	di Vigenza	Adeguamento
Oristano	PUC	Novembre 2005	In corso di adeguamento al PPR
Nurachi	PUC	Approvato ?	In corso di adeguamento al PPR
Riola Sardo	PUC	Approvato il 23 agosto 2001	
Solarussa	PUC	Approvato ?	In corso di adeguamento al PPR

Tabella 1 Sintesi degli strumenti di pianificazione generale dei comuni dell'area vasta

In generale, dei dieci comuni aderenti al Piano Strategico, solo alcuni posseggono un PUC approvato, mentre certi altri presentano ancora il Programma di Fabbricazione, uno strumento di pianificazione molto più semplice e scarno. Un aggiornamento sulle condizioni di vigenza degli strumenti di pianificazione generale è mostrato in tabella 1. Anche se non è interesse primario di questa sezione l'analisi dei piani dal punto di vista della tecnica redazionale, che si ritiene esulare dall'obiettivo generale della relazione complessiva, vale la pena di sviluppare alcune considerazioni sulla distribuzione delle destinazioni d'uso dei suoli.

Secondo quanto riportato nella documentazione costitutiva del PUP di Oristano (tabella 2), è possibile avere un'idea, seppure di massima, della distribuzione delle superficie pianificate secondo diverse attribuzioni di zona urbanistica omogenea in ciascun comune dell'area vasta.

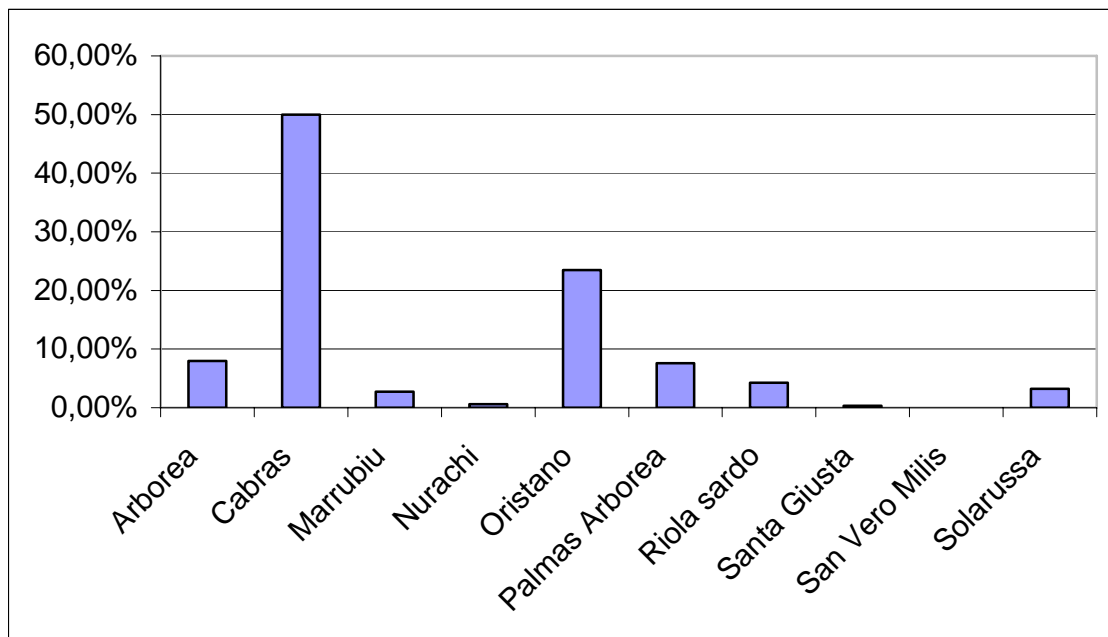


Figura 1 Peso percentuale zone F e G per comune rispetto all'area vasta.

Una prima indicazione approssimata può essere ricavata studiando la distribuzione in percentuale delle superficie che in ciascun comune sono destinate ad attività turistiche o a servizi generali (in zona F o G). In figura 5, si rappresenta il peso percentuale di ciascun comune rispetto all'estensione complessiva delle superficie destinate al turismo (zone F) o ai servizi generali (zone G) sull'intera area vasta di Oristano. L'evidente preminenza dei comuni di Cabras e di Oristano sugli altri segnala il fatto che il pianificatore asseconda un certo ruolo guida di questi due comuni per quanto attiene allo sviluppo turistico e alla localizzazione di servizi di interesse territoriale (istruzione superiore, sanità, giustizia, altro), rivolti a bacini di utenza di rango provinciale, se non regionale.

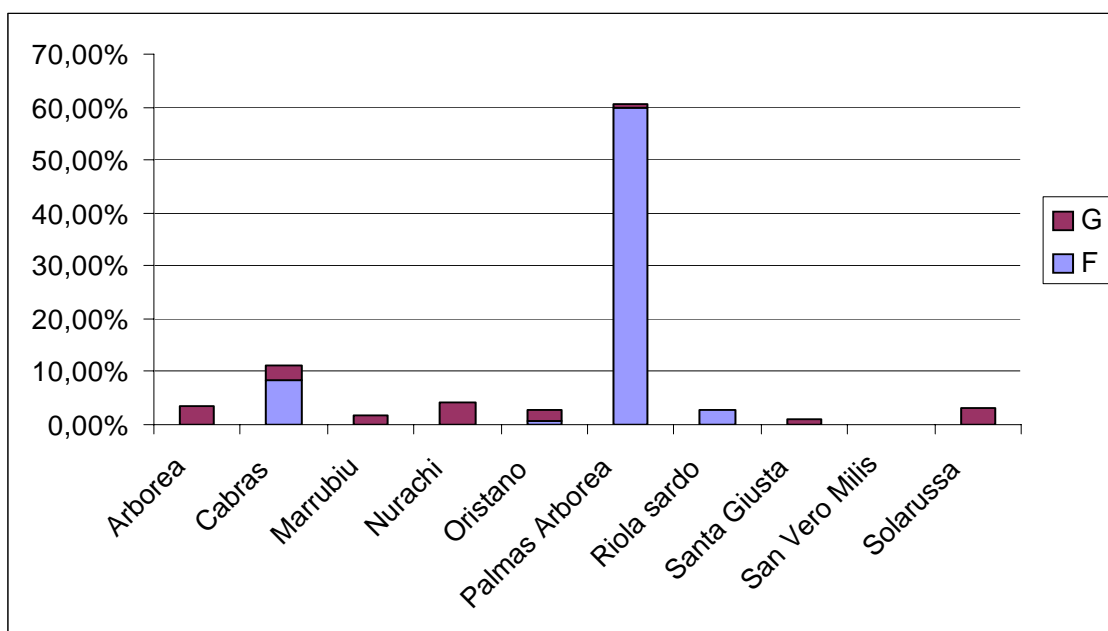


Figura 2 Peso percentuale delle zone F e G al netto delle zone E.

A parziale approfondimento dell'analisi precedente, in figura 6 si riporta il peso che in ciascun comune ricoprono le superficie destinate a zone F e G rispetto all'estensione complessiva del comune al netto dell'estensione delle aree destinate a zona agricola (zone E_i). Nel caso del Comune di Cabras, è evidente una propensione alle attività turistiche in zona F.

Tabella 2 Aree delle superficie territoriali per destinazione d'uso pianificata nei comuni dell'area vasta (valori espressi in ettari).

	Arborea	Cabras	Marrubiu	Nurachi	Oristano	Palmas	Arborea	Riola sardo	Santa Giusta	San Vero	Milis	Solarussa
A	0,00	40,87	0,00	1,87	2,42	1,83	12,29	1,78	-		3,23	
B	30,92	87,36	24,21	24,02	72,91	7,21	33,07	16,44	-		33,63	
C	9,94	109,20	12,12	7,80	4789,45	0,92	17,85	4,16	-		14,32	
D	0,71	44,57	2,71	9,00	43,31	0,00	7,47	2,67	-		25,12	
E	2447,31	5265,80	875,14	2064,47	2447,31	1310,68	3351,31	1690,94	-		2528,22	
F	0,00	232,88	0,00	0,00	34,65	46,34	25,39	0,00	-		0,00	
G	49,51	78,47	16,82	3,60	111,66	0,68	0,89	1,88	-		20,12	
H	1348,83	2157,66	901,29	32,15	174,94	16,96	790,04	179,08	-		512,75	
S	8,05	29,84	9,52	6,56	41,61	3,66	38,55	6,36	-		7,21	

Ns elaborazione su dati PUP di Oristano (Provincia di Oristano, 2005)

Il PUC di Oristano

Il Comune di Oristano possiede un PUC vigente e approvato in via definitiva nel novembre 2005, in adeguamento alla delibera del Consiglio Comunale n. 83 del 9 giugno 2005. In effetti, il processo di costruzione dello strumento di pianificazione generale era iniziato ben prima con l'approvazione di un documento di indirizzo politico-programmatico allegato alla delibera del Consiglio Comunale n. 3 del 18 gennaio 2000. Tale documento sta ancora oggi a testimoniare il vivo dibattito intervenuto per la definizione degli indirizzi di piano che di fatto sono stati tradotti nella proposizione di trasformazioni strutturali per l'assetto del territorio municipale. Gli indirizzi discussi nell'allegato alla delibera CC n. 3/2000 fanno parte integrante del PUC e sono correttamente interpretati nella Relazione illustrativa delle proposte di piano. In questo documento importante, perché discute le argomentazioni a supporto delle scelte di pianificazione del PUC, si indicano gli "elementi strutturali del piano" (sezione 1.4) riconoscendoli come cardini direttori dell'intero disegno territoriale. Tali elementi sono ulteriormente specificati nella parte II, sezione 2.0 su "Obiettivi di piano ed elementi strategici di riorganizzazione urbana". In sintesi, si possono individuare i seguenti elementi strategici.

Primo. Emerge un forte interesse per la ri-centralizzazione della parte antica della città, come pre-condizione sia della riqualificazione dell'intero abitato, sia dell'intero sistema territoriale. Il pianificatore, secondo una pratica urbanistica frequente, rimanda per le indicazioni attuative al piano particolareggiato del centro storico vigente. Tuttavia, sottolinea anche nel contesto del PUC la rilevanza strategica delle politiche di recupero del centro antico e approfondisce il tema sia del "risanamento e riqualificazione del centro storico" e sia della "riqualificazione del tessuto connettivo urbano che dal centro storico si irradia nella città consolidata". Nel secondo caso, in cui sono coinvolte le superfici territoriali con attribuzione di zona B (completamento residenziale), emerge la volontà di ridefinire interventi urbanistici per caratterizzare una forma urbana il più possibile conclusa e caratterizzata per la limitazione delle frangiture verso il territorio d'ambito.

Secondo. Riqualificazione della superficie della stazione ferroviaria e dei suoi dintorni e costituzione di un centro intermodale per la mobilità, di un centro direzionale di tipo amministrativo, commerciale e industriale, e di un centro culturale comprendente un auditorium, un teatro e un centro della cultura e del tempo libero.

Terzo. Rafforzamento dell'asse con estremi il polo della stazione ferroviaria e l'aeroporto di Fenosu, che il pianificatore propone di promuovere a rango di scalo nazionale, tramite lo sviluppo di una città produttiva e delle relazioni esterne. L'asse Fenosu-Centro così individuato è concepito come "porta della città" ed è interpretato come futuro viale urbano a forte contenuto ecologico-ambientale di accesso al centro intermodale. La città produttiva si sviluppa grosso modo ortogonalmente all'asse appena definito ad est del centro antico e consolidato; insiste ampiamente su superficie destinate a zona D (insediamenti produttivi) e a zona G (servizi generali) e beneficia della posizione potenzialmente a ridosso della dorsale stradale regionale SS n. 131, attualmente in corso di adeguamento a standard progettuali più elevati che in passato.

Quarto. Realizzazione di un anello di circonvallazione, in effetti costituito da due tangenziali che lambiscono l'abitato ad ovest e ad est. Questa infrastruttura stradale è concepita sullo schema delle park way statunitensi, contribuisce alla riqualificazione ambientale dell'abitato e ne costituisce barriera fisica e, almeno nelle intenzioni del pianificatore, potenziale elemento concludente la forma urbana definitiva.

Quinto. Sviluppo di una città della residenza di qualità ad ovest dell'abitato consolidato e in immediato rapporto con il mare e la marina di Torregrande. Il progetto di piano prevede la distribuzione di servizi di ricettività turistico alberghiera oltre ai tradizionali servizi di quartiere e generali. L'asse principale di questa città è il prolungamento dell'attuale via della Repubblica che collega l'abitato con il borgo marino di Torregrande. Il disegno urbanistico prevede l'individuazione di poli urbani in corrispondenza dell'intersezioni delle direttrici radiali della città con la circonvallazione ovest.

Sesto. La realizzazione di un parco urbano-fluviale nell'asta terminale del fiume Tirso, che deve diventare un essenziale corridoio ambientale, componente essenziale dell'ecologia complessa locale.

Oltre a questi punti esplicitamente richiamati come elementi strutturali, nella sezione dedicata agli obiettivi del piano, si fa riferimento ai seguenti ulteriori temi progettuali.

Settimo. Riqualficazione e coordinamento degli interventi sulle borgate agricole localizzate a nord-ovest dell'abitato lungo la parte terminale del corso del fiume Tirso. L'intervento complessivamente è concepito con l'intento di creare insediamenti residenziali di qualità paesaggistica elevata. Tali insediamenti sono in grado di competere con quelli prettamente urbani del centro abitato in virtù delle condizioni di relativa prossimità al centro e di condizioni positive generate dall'insediamento a bassa densità in ambito rurale. Nelle intenzioni del pianificatore, questo intervento è volto a sottrarre in parte all'abitato servizi pregiati, con particolare attenzione per quelli dell'istruzione universitaria.

Ottavo. Interventi di ristrutturazione funzionale nella marina di Torregrande, con riqualficazione e miglioramento dei servizi generali portuali turistici, il potenziamento della ricettività turistico alberghiera. Allo scopo è stata classificata un'ampia superficie territoriale come Gp (servizi generali portuali).

II PUC di Nurachi

Il Comune di Nurachi possiede uno strumento di pianificazione urbanistica comunale approvato in adeguamento al Piano Territoriale Paesistico (PTP) n. 7 del Sinis, unico attualmente superstite, dopo l'annullamento dei rimanenti 13 PTP da parte del Consiglio di Stato e della Regione Autonoma della Sardegna.

La natura di questo strumento è caratterizzata dalla prevalenza degli aspetti operativi. Infatti, i documenti illustrativi dello stato di fatto e del progetto di piano sono ampiamente dedicati all'illustrazione del dimensionamento del piano con riferimento alla potenzialità insediativa del territorio comunale.

Viceversa, è necessario un certo sforzo interpretativo per cogliere gli aspetti strategici e di lungo periodo dello sviluppo pianificato. Si riconoscono due direttrici principali dello sviluppo.

La prima è costituita dall'opportunità della tutela attiva del patrimonio culturale costituito in larga parte dalla presenza di insediamenti risalenti all'età nuragica, neolitica e romana, vincolate secondo quanto disposto dalla legge 431/85. Importanti emergenze si segnalano nelle chiese locali al cui interno sono custoditi pregevoli opere di scultura lignea.

La seconda è basata sull'opportunità delle politiche di tutela delle risorse ambientali. Il sistema delle zone umide, infatti, appartiene al più ampio compendio dello stagno di Cabras, area di eccezionali peculiarità inserita nell'elenco delle zone umide stabilito dalla Convenzione di Ramsar. Una superficie di area pari a 65 ettari è stata dichiarata area di rilevante interesse naturalistico R.I.N., secondo quanto previsto dalla L.R. 31/89 sulle aree protette della Sardegna. Secondo lo stesso dispositivo, la parte costiera del territorio, che si estende per circa 350 ettari, è compresa nella delimitazione prevista per il Parco del Sinis-Montiferru.

II PUC di Riola Sardo

Il Comune di Riola Sardo possiede uno strumento di pianificazione urbanistica comunale approvato in adeguamento al Piano Territoriale Paesistico (PTP) n. 7 del Sinis, unico attualmente superstite, dopo l'annullamento dei rimanenti 13 PTP da parte del Consiglio di Stato e della Regione Autonoma della Sardegna.

I contenuti strutturali meritevoli di interesse sono riassumibili nelle seguenti proposizioni di piano.

Primo elemento strutturale. Si propone un ampliamento delle superficie destinate al verde pubblico e attrezzato (S₃) in previsione dell'ampliamento di un parco urbano fluviale in località "Mare 'e Foghe".

Secondo. Sono previste due superficie esterne al centro abitato sottoposte a destinazione di zona "servizi generali". Nella prima, in località "Is Ariscas Burdas", si prevede la costruzione di un crossodromo; nella seconda, in località "Cuccuru Mannu", si prevede il recupero delle ex cave di arenaria sulla falesia costiera per la costruzione di spazi pubblici attrezzati destinati ad ospitare attività ricreative e culturali. Una prima ipotesi è stata individuata in un parco dei suoni e della musica, dotato di spazi all'aperto per manifestazioni teatrali e musicali, piazze, spazi di sosta, l'informazione ed il ristoro.

Il PUC di Solarussa

Il Comune di Solarussa possiede un PUC dal 2000. Il piano è stato presentato nel novembre del 1999. Date le ridotte dimensioni del comune e il suo ruolo nell'area vasta, i contenuti strategici di questo strumento sono limitati. Secondo la Relazione generale, i nuovi scenari di sviluppo si basano su tre "ipotesi di sviluppo sostenibile".

La prima consiste nella previsione di un centro per la promozione e la distribuzione dei prodotti agricoli locali. Questo polo è pensato come complesso gestito dai soci conferitori di prodotti agricoli e destinato ad ospitare funzioni direzionali di pianificazione e programmazione delle attività dell'intera filiera agricola complessa del comune di Solarussa.

La seconda riguarda la gestione della disponibilità di risorse idriche aggiuntive all'indomani della realizzazione della diga sul fiume Tirso. Come immediata conseguenza, sarà necessario coordinare un riordino di coltivazioni irrigue nell'area posta a nord del comune e denominata "Gregori". Fondamentale da questo punto di vista il ruolo del Consorzio di Bonifica, appunto nel rendere irrigui i terreni del comune.

La terza ipotesi si basa su politiche di riuso del patrimonio edilizio esistente nel centro abitato tramite interventi di albergo diffuso destinati a generare una particolare offerta turistico-alberghiera di tipo alternativo alle strutture di riferimento tradizionali del settore turistico. Tale scenario è motivato dalla relativa abbondanza di abitazioni non utilizzate e dunque disponibili ad eventuale riconversione. Una politica di questo è motivata con due elementi; l'occasione di attivare interventi di recupero e riqualificazione urbanistica ed edilizia e il beneficio economico per i cittadini locali in termini di maggior reddito connesso alla gestione di un albergo che se correttamente interpretato consente al turista di accedere immediatamente al patrimonio culturale locale di grande valore.