



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

PROGRAMMI INTEGRATI PER IL RIORDINO URBANO
LEGGE REGIONALE 23 APRILE 2015, N.8 - ARTICOLO 40

Misura a) programmi integrati per le "periferie"

'ORISTANO OVEST'
nuove connessioni per il margine occidentale di Oristano
Relazione illustrativa



COMUNE DI ORISTANO
COMUNI DE ARISTANIS

01_IL CONTESTO	3
01.01_INDIVIDUAZIONE DELL'AREA DI INTERVENTO	3
01.02_INQUADRAMENTO TERRITORIALE E URBANO	3
01.03_LA CONOSCENZA DELL'AREA	7
01.03A_ASSETTO AMBIENTALE	7
01.03B_ASSETTO INSEDIATIVO	9
01.03C_ASSETTO STORICO-CULTURALE	10
01.04_GLI INDIRIZZI DEL PIANO	11
01.04A_PPR	12
01.04B_PAI	12
01.04C_PUC	13
01.05_PROGETTUALITA' IN CORSO	14
02_CRITICITA' E POTENZIALITA' DELL'AREA	17
03_UN PROGRAMMA DA REALIZZARE INSIEME	19
03.01_PARTECIPAZIONE	19
03.02_COFINANZIAMENTO	19
04_UNA NUOVA QUALITA' PER 'ORISTANO OVEST'	21
04.01_OBIETTIVI E STRATEGIE	21
04.02_MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA: AZIONI	21
05_BENEFICI ATTESI	23
06_CRONOPROGRAMMA	23

Il programma proposto ha l'**obiettivo** di **riordinare** un'area della periferia sud-occidentale della città di Oristano, con la **finalità** di ovviare **a dinamiche di degrado** in atto da tempo. Sull'area confluiscono scenari progettuali già in corso che la qualificano come **l'elemento mancante di una visione nuova per la città**.

Questa visione mette al centro le **infrastrutture**, soprattutto quelle orientate alla **mobilità leggera**, per cui Oristano - col suo territorio pianeggiante e la sua 'misura d'uomo'- si offre come spazio ideale; si orienta alla **valorizzazione dei beni identitari, paesaggistici e storico-culturali**, troppo spesso sottratti, non solo alla fruizione, ma anche al semplice accesso; **integra il sistema dei servizi**, rispondendo in termini quantitativi e qualitativi alle esigenze della città.

Sottesa a questa visione c'è la convinzione che la **qualità dello spazio pubblico** possa contagiare tutte le parti della città e, dunque, avviare un processo di rivalorizzazione alla scala urbana.

01_IL CONTESTO

Elaborati di riferimento: T.01a_INQUADRAMENTO URBANO, T.01b_PROGETTI IN CORSO, SCALA URBANA, T. 01c_ABSTRACT INTERVEN TI AL CONTORNO, T.01d_DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA AREA

01.01 _INDIVIDUAZIONE DELL'AREA DI INTERVENTO

L'ambito di intervento oggetto della proposta è individuato nel **marginale sud-occidentale** del centro abitato di Oristano e ha per baricentro l'area compresa tra l'asse via Petri-via Madrid, via Ibba, via Pau e via Lisbona, interessando conseguentemente gli isolati limitrofi. L'area è connotata dalla prevalenza di **zone G**, e vi si incontrano **funzioni e caratteri differenti**: l'attività direzionale e la residenza, l'agro periurbano e i servizi di interesse collettivo, la trama delle strade vicinali e gli assi ad alta percorrenza che collegano la città con l'area industriale e, da lì, con i comuni limitrofi.

Questa **ricchezza funzionale** si esprime in una morfologia edilizia e urbana altrettanto composita: il diradamento della città compatta si manifesta nell'edificazione intensiva dei moderni edifici direzionali, così come nei fabbricati agricoli, nelle lottizzazioni residenziali tipicamente periferiche, negli ampi lotti ineditati e attualmente destinati all'attività agricola, nei cantieri inconclusi e nelle aree abbandonate.

Si tratti di un **contesto disordinato e incompiuto, un tessuto contiguo alla città eppure in parte inutilizzato e degradato**. Collocata in un punto nevralgico rispetto agli scenari della progettazione in atto, quest'area necessita di un intervento strategico e coordinato per portare a compimento lo scenario delle trasformazioni urbane previste.

01.02 _INQUADRAMENTO TERRITORIALE E URBANO

Il Comune di Oristano gode di un territorio di circa 84,6 kmq, su cui al 1° gennaio 2017 si registrava una popolazione di **31.670 abitanti**; il territorio comunale comprende, oltre alla città capoluogo, anche le frazioni di Donigala Fenughedu, Massama, Nuraxinieddu, Silì e la Marina di Torregrande.

Nelle pur modeste dimensioni, il territorio comunale presenta una **notevole articolazione del paesaggio**: la città compatta si trasforma, nella periferia, negli spazi dell'argine, delle

risaie, delle case sparse e dei borghi, portando i segni di una struttura dello spazio e della società basata sul latifondo.

La stessa forma urbana è il prodotto dei legami con l'agro e con la cultura contadina, tanto che Le Lannou parlava per Oristano di 'mercato agricolo'.

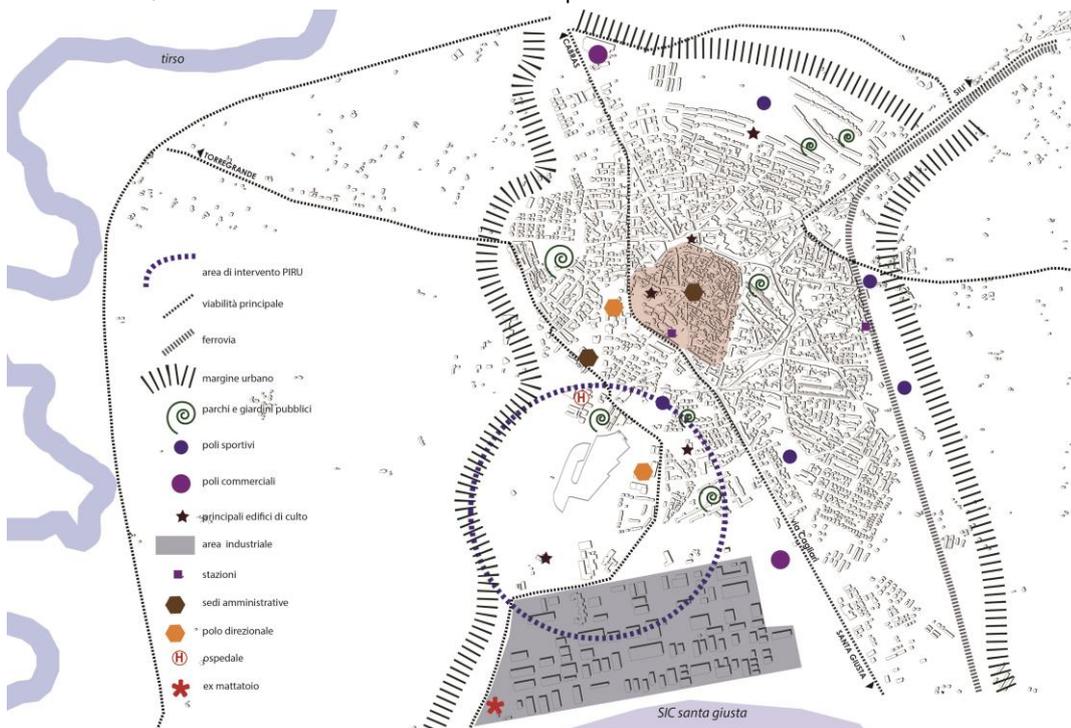
La posizione geografica centrale ha avuto effetti molteplici: da una parte, ha favorito le relazioni con l'entroterra e verso il mare; dall'altra ha contribuito a farne un **punto di 'cerniera'**, un luogo composito, dove si incontrano subregioni con caratteri storici e ambientali differenti.

Abitato fin da epoche antichissime, con testimonianze di presenze stabili riconducibili al 6000 a.C., il centro urbano oristanese ha assunto la sua conformazione caratteristica a partire dall'XI secolo, per conoscere il suo massimo splendore in età giudicale. In questa fase storica non solo la città ha assunto i suoi caratteri fisici, ma ha anche definito la sua identità di **borgo rurale di pianura**, strettamente connesso alle campagne, all'attività agricola e ai commerci.

A differenza di altre città, Oristano non è stata oggetto, nella seconda metà del XX secolo, di processi di industrializzazione, né conseguentemente vi sono stati significativi mutamenti nella composizione sociale; l'agricoltura è rimasta la principale attività ed è proprio qui che sono avvenuti i maggiori cambiamenti, in particolare nell'ambito della risicoltura.

L'espansione urbana è stata dettata, piuttosto, dall'**istituzione della Provincia, nel 1974**: la concentrazione di nuove e maggiori funzioni amministrative, la diversificazione dei servizi, la crescita della dimensione commerciale hanno attratto nuovi residenti, stimolando nuove edificazioni periferiche.

Il ruolo istituzionale rivestito dal capoluogo di Provincia ha determinato una discreta concentrazione di servizi di scala sul territorio, di tipo amministrativo, giudiziario e finanziario, nonché all'istruzione e allo sport.



Inquadramento urbano

Conseguentemente, si è rafforzata la presenza di servizi connessi al trasporto, particolarmente la stazione dell'Arst, a metà della via Cagliari e in prossimità del centro storico, e la stazione dei treni, sul margine nord-orientale dell'abitato.

Tale assetto è destinato nel medio periodo a essere modificato, in quanto presso l'attuale centro ferroviario è prevista la realizzazione del nuovo **Centro Intermodale** e la conseguente 'retrocessione' della stazione centrale degli autobus in fermata intermedia.

Altro importante servizio è quello svolto dagli **istituti d'istruzione superiore**, distribuiti in tutta la città a cui si è aggiunto, in tempi relativamente recenti, il polo universitario, con sede nell'edificio storico del Chiostro del Carmine. È una realtà giovane, di piccola entità, che presenta un'offerta formativa piuttosto specifica; ma proprio la dimensione a 'misura d'uomo' e la scelta di percorsi formativi con stretto radicamento nel territorio hanno contribuito a consolidarne la presenza e ad assumere un ruolo di riferimento culturale per la città.

Ancora, sono presenti **impianti sportivi** d'interesse, come quello di atletica nella periferia sud-est, il polo di viale Repubblica (che comprende campi di calcio a 5 e 11, la piscina comunale recentemente ristrutturata, campi da tennis, etc) e lo stadio comunale 'Tharros' nella periferia sud-ovest.

Le trasformazioni connesse al nuovo ruolo amministrativo hanno, però, indebolito l'identità storica di Oristano: le nuove attività commerciali hanno piegato le produzioni artigianali tradizionali e la prevalenza della vocazione terziaria ha ridotto i rapporti con l'agro che ne avevano definito il profilo storico.

Da una parte, sono stati modificati i valori che tenevano unita l'area tra **città e campagna**; dall'altra, **l'assetto urbanistico è cambiato**, sacrificando la città storica in cambio di soluzioni speculative e inadeguate.

Ancora negli anni '40 la città era composta dal suo **centro storico**, in origine cinto da mura, e dalle poche edificazioni sorte al margine, particolarmente a sud-est nell'antico quartiere di *Su Brugu*.

Fu nella seconda metà del secolo che cominciò la vera espansione urbana, e sorsero le moderne **periferie cittadine**. Queste sono cresciute in maniera simmetrica intorno al nucleo storico, seguendo le direttrici principali che lo collegavano coi maggiori centri della provincia. In queste direzioni, la città è stata poi limitata e conformata dai grandi elementi, naturali e antropici, che disegnano il **paesaggio del margine**: il fiume Tirso a nord-ovest, la ferrovia e la S.S. 131 a est, lo stagno a sud.

Nella relazione con queste componenti la città si è comportata diversamente: il contatto con **l'ambito fluviale** domina il margine nord-ovest e qui la periferia è quella che guarda alle campagne, alle risaie, al disegno organico dei campi coltivati sulla dimensione ancora leggibile del latifondo; la periferia sud è quella della **zona industriale**, una barriera tra gli usi urbani e lo **stagno**, dove ancora crescono 'non-luoghi' del commercio, poli commerciali scollegati dalla città e benedetti dagli assi viari; la periferia orientale è, infine, quella delle **infrastrutture**, un segno netto tra la densità urbana e uno spazio rurale frammentato da viabilità secondaria capillare e ordinata.

Oggi il funzionamento della città è leggibile a partire dal suo **assetto viario**: l'asse più rilevante è la via Cagliari, 'dorsale' della viabilità cittadina in direzione nord-sud, oltre che autentico percorso matrice innestato sul collegamento tra il Campidano e Porto Torres; a



1954

1977

2006

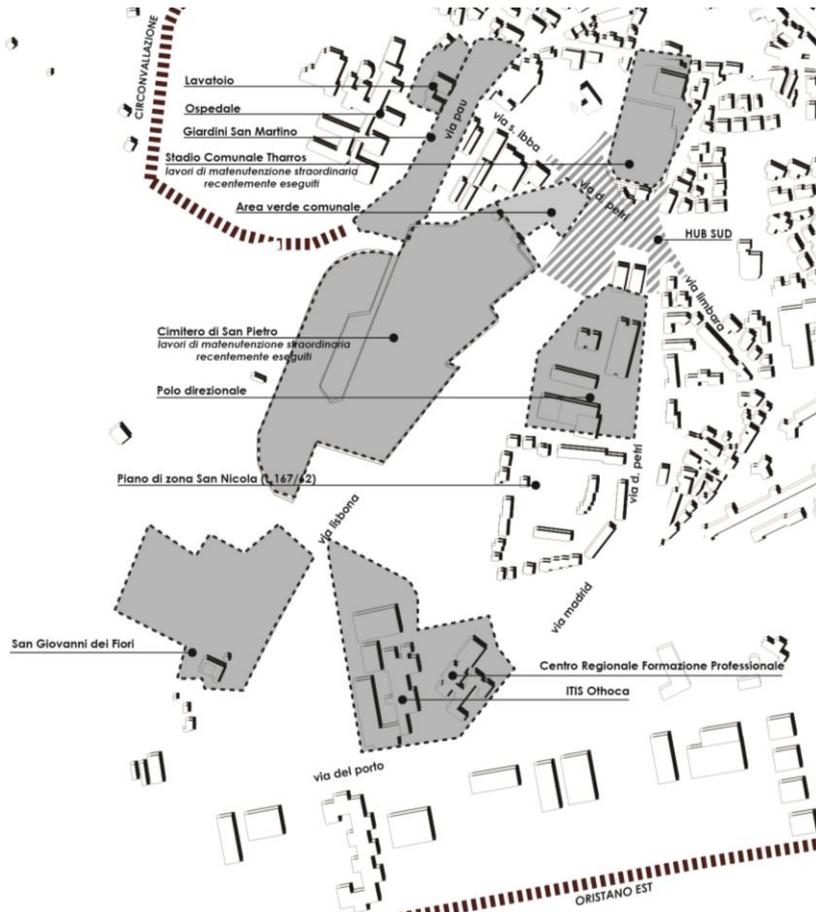
Ortofoto area (Sardegna FotoAeree)

nord-est di questo asse si è sviluppato l'originario nucleo di Oristano. Ancora oggi su questa strada insiste l'intero flusso veicolare che attraversa la città e distribuisce alle diverse aree.

Per quanto concerne **l'area di intervento** prescelta, questa era, fino a cinquant'anni fa, quasi del tutto ineditata, prevalendo ancora la vocazione agricola e insistendovi solo il **Cimitero Monumentale di San Pietro** (di fondazione ottocentesca) e, dagli anni '60, i primi fabbricati ospedalieri; in seguito, con la progressiva realizzazione del **Piano di Zona** di edilizia residenziale popolare in via Ponente e dell'Istituto Tecnico Industriale Statale 'Othoca' negli anni '70, la zona cominciò ad attirare interesse edificatorio, acquisendo il suo attuale assetto tra gli anni '80 e '90 con la realizzazione dei cosiddetti Palazzi Finanziari e delle progressive aree residenziali (cooperative e edilizia minuta) su via Limbara.

Oggi l'area si presenta connotata prevalentemente dalle attività direzionali: i **servizi di scala**, come l'Agenzia delle Entrate e del Territorio, l'Inps, la Questura e la Prefettura, collocati tra via Petri e via Lisbona; le **funzioni sportive** del complesso 'Tharros'; quelle **cimiteriali** a ovest di via Lisbona, e quelle dell'**istruzione**, a sud; infine, quelle **ospedaliere** del polo in area San Martino. In mezzo a questa rete di servizi di scala, si collocano le residenze, realizzate negli ultimi cinquant'anni a seguito di differenti iniziative (Piani di Zona, lottizzazioni private e cooperative, edilizia minuta) e tutto intorno le identità del margine: quella a **vocazione agricola** ad ovest, e quello **industriale** a sud, sotto la Via del Porto. In questo tessuto, si articolano **percorse a due velocità**: quella intensa di Via Petri, che immette alla città dai centri limitrofi, e quella lenta delle strade vicinali, sterrati percorsi prevalentemente dai proprietari privati dei singoli lotti.

In questo contesto polifunzionale e disomogeneo si posiziona un **sistema di beni** in parte riconosciuti dalla pianificazione e tutelati: il già citato **Cimitero Monumentale di San Pietro**, ma anche l'area di **San Giovanni Fuori le Mura (o San Giovanni dei Fiori)**, i **Giardini Storici di San Martino** e, poco più a nord, l'omonimo **sito pluristratificato con la Chiesa, il Deposito d'Acqua con il Lavatoio storico**.



Analisi dell'area oggetto del programma

Questi beni sono **parte dell'identità collettiva**, oltre che testimonianze di una storia antica, e potrebbero offrire nuovi spazi di valore alla comunità se gestiti nell'ambito di un intervento di riqualificazione sistematico.

01.03_LA CONOSCENZA DELL'AREA

01.03A_ASSETTO AMBIENTALE

L'assetto ambientale relativo all'area è stato oggetto di approfondimento nell'ambito della redazione del progetto preliminare denominato 'Due hub per la mobilità sostenibile ad Oristano'. Nella fattispecie, sono riportati in allegato al presente lavoro gli elaborati integrali, da considerarsi in relazione all'Hub Sud, ricadente nell'area del programma qui proposto. Gli elaborati contenuti nell'allegato 'Studi ambientali' sono:

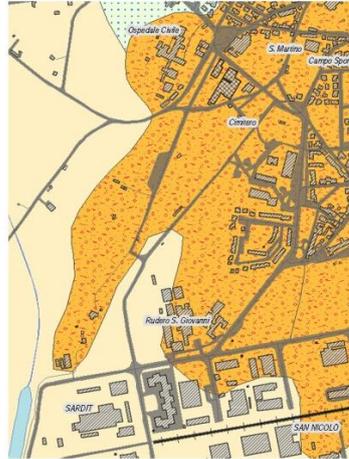
- A.3_Studio di prefattibilità ambientale
- A.4_Studio geologico, geotecnico e sismico
- A.5_Studio idrologico e idraulico.

Dal punto di vista **geomorfologico**, l'ambito di intervento si attesta su una piana alluvionale formatasi nel Pleistocene, caratterizzata dalla presenza di ghiaie alluvionali terrazzate con ciottoli e sabbie, terreni dotati di buone proprietà geo-meccaniche, anche ai fini della rimozione.

Rispetto alla **sismologia**, l'area, come il resto del territorio regionale, è storicamente esente da eventi sismici significativi, presentando una notevole stabilità geodinamica.

Ciononostante, la legislazione ha recentemente classificato in via cautelativa la Sardegna come zona 4 (sismicità bassa, PGA inferiore a 0,05 g), ivi comprendendo anche l'ambito di intervento.

- ELEMENTI TETTONICI**
 --- Faglia certa, presunta
- LITOLOGIA**
- OLOCENE**
- Materiali di riporto e aree bonificate
 - Depositi alluvionali eterogenei
 - Depositi di spiaggia
 - Depositi ghiaioso-sabbiosi di conode alluvionale
 - Depositi lacustri e palustri limoso-argillosi
 - Depositi palustri argillosi
- PLEISTOCENE**
- Ghiaie alluvionali terrazzate con ciottoli e subordinate argille
 - Ghiaie alluvionali terrazzate con ciottoli e subordinate sabbie
- PLIOCENE**
- Vulcaniti da riolite a nodacitiche, lapidee ma talora fraturate



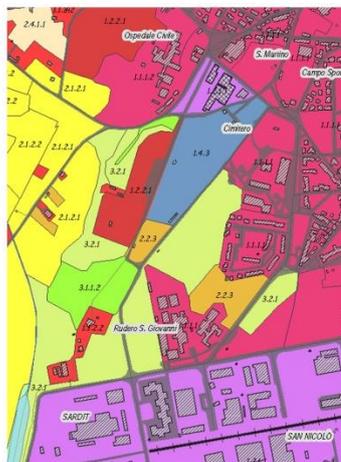
Stralcio da Puc 2010, Carta geolitologica

- SISTEMA INSEDIATIVO**
- Centri di antica e prima formazione
 - Espansioni fino agli anni 50
 - Espansioni recenti
 - Casae sparse
 - Grande distribuzione commerciale
 - Sistema delle infrastrutture
 - Nodi dei trasporti - P) porto A) aeroporto S) stazione ferroviaria
 - Rete della viabilità - strade e impianti ferroviarie
 - Ciclo dei rifiuti - d) discarica
 - Ciclo delle acque - se) serbatoio b) bacini
 - Ciclo dell'energia elettrica - e) centrali i) linee
 - Insedimenti specializzati
 - Insedimenti produttivi: industriale, artigianale, commerciale
 - Aree speciali a) istruzione, b) sanità, c) ricerca s) sport, e) att. ricreative, f) direzionale g) cimitero, h) parco, i) militare
- VIABILITA'**
- Strade extraurbane secondarie
 - Strade urbane di quartiere
 - Altre strade
- NODI DEI TRASPORTI**
- Porto industriale
 - Porto turistico

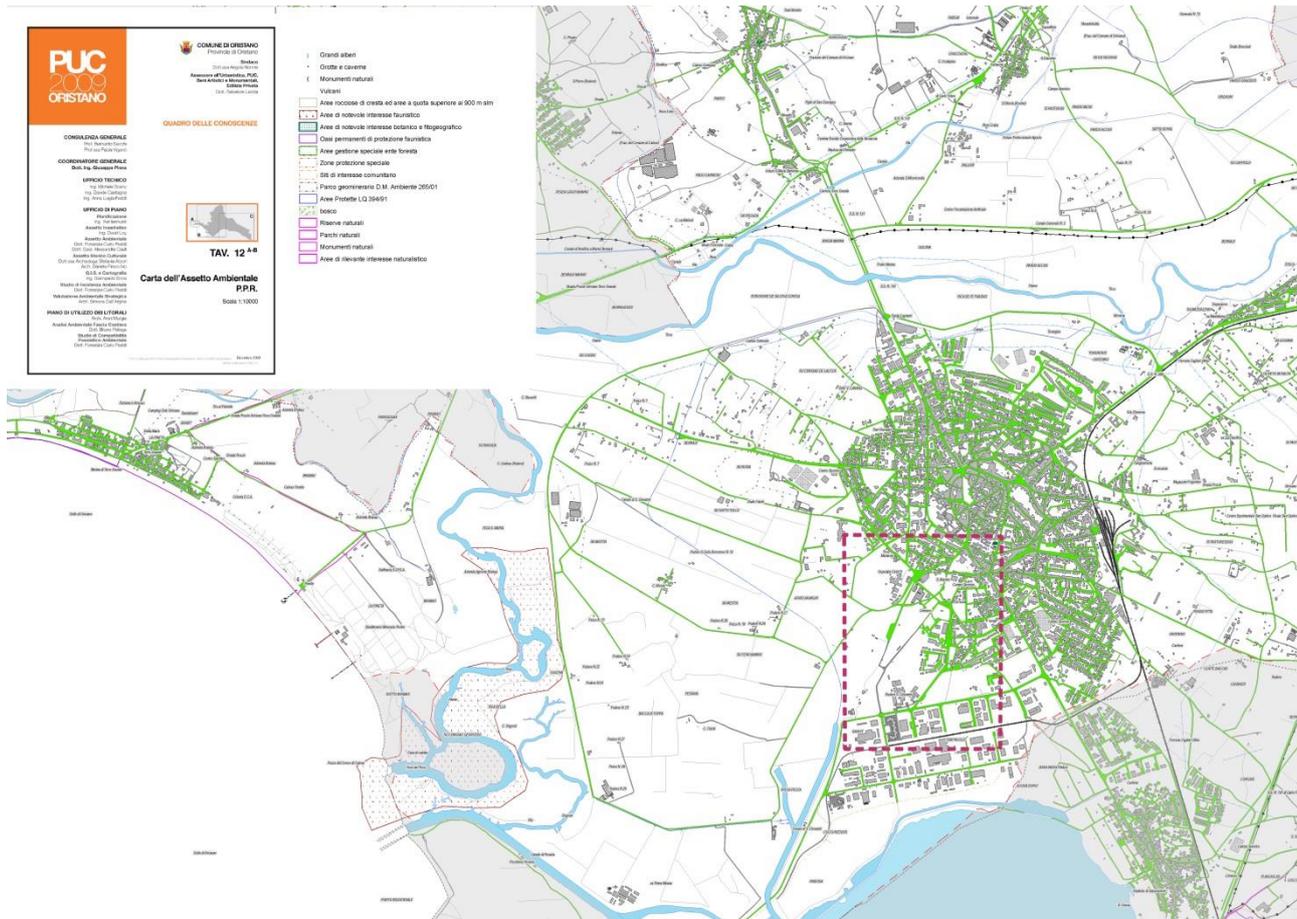


Stralcio da Puc 2010, Carta idrogeologica

- Territori modellati artificialmente**
- Tessuto urbano continuo
 - Tessuto urbano discontinuo
 - Insedimenti industriali, commerciali ecc.
 - Reti ed aree infrastrutturali stradali e ferroviarie
 - Aree portuali
 - Cantieri
 - Cimiteri
- Territori agricoli**
- Seminativi in aree irrigue
 - Vigneti
 - Oliveti
 - Culture temporanee associate a culture permanenti
- Ambienti boscati e ambienti seminaturali**
- Boschi di latifoglie
 - Boschi misti di conifere e latifoglie
 - Aree a pascolo naturale
- Corpi idrici**
- Corsi d'acqua canali idrovie
 - Bacini d'acqua



Stralcio da Puc 2010, Carta dell'uso del suolo



Carta dell'Assetto Ambientale PPR, PUC 2010

L'uso del suolo di questo contesto è **estremamente frammentato**: qui il tessuto urbano compatto si disperde in tessuto discontinuo, sono presenti reti, ma anche territori agricoli, particolarmente seminativi e aree di pascolo, entro cui si incunea l'ampio ambito cimiteriale.

La carta del PUC dell'assetto ambientale da PPR non rivela la presenza di beni ambientali nell'area di intervento, sebbene sia da segnalare la presenza, a poca distanza, **dell'area SIC dello Stagno di Santa Giusta**.

Data la prossimità con lo stagno di Santa Giusta, a sud, e il canale di San Giovanni, a ovest, l'area dev'essere inquadrata nel sistema delle zone umide.

I **criteri-guida** per il progetto saranno dunque quelli prescritti dall'Osservatorio della Pianificazione Urbanistica e della Qualità del Paesaggio della RAS nella pubblicazione *Progettare il paesaggio per sistemi di relazioni, Strumenti n.1* (2011). In particolare, il progetto dovrà conservare, recuperare, sviluppare e valorizzare, l'apparato delle aree umide, attraverso azioni puntuali, trasversali, diffuse e di rete, tenendo conto delle trasformazioni dinamiche che inevitabilmente i sistemi naturali esprimono, anche in relazione a fattori antropici.

01.04B_ASSETTO INSEDIATIVO

Dal punto di vista della morfologia urbana, l'area si struttura su **grandi isolati**, dove ampie **aree inedificate**, attualmente a uso agricolo, si alternano a **insediamenti intensivi**; la direttrice **via Petri-Via Madrid** raccoglie flussi rilevanti, collegando l'abitato con via del

Porto e da lì, a sud con la zona industriale, a sud-ovest con la Strada Provinciale 97 in direzione Arborea e comuni del terralbese, a est con la dorsale urbana di via Cagliari.

È un contesto connotato da **funzioni di scala**, quali l'Agenzia del Territorio e delle Entrate, la Conservatoria dei Registri Immobiliari, la Questura, la Direzione Provinciale del Tesoro, ma anche il Cimitero di San Pietro, il polo didattico dell'ITIS 'Othoca' e del Centro Regionale di Formazione Professionale, lo Stadio Comunale 'Tharros' e, in stretta prossimità, a nord-ovest, il polo sanitario intorno all'Ospedale Civile San Martino; attorno a questi, nella seconda metà del secolo scorso, è cresciuto un **edificato residenziale discontinuo**, intervallato da **aree agricole** ancora usate per pascolo, seminativi e, in rari casi, colture specializzate.

Componenti così differenti generano una **dinamica contraddittoria**, ma non insolita nelle periferie: da una parte gli spostamenti veloci e intensivi della residenza e, soprattutto, delle funzioni di scala, con i loro **flussi massicci** di auto, la loro richiesta di standard quali parcheggi e spazi aperti attrezzati; dall'altra, le **funzioni del margine**, come l'agricoltura, che disegnano uno spazio a uso estensivo; interessando pochi, è scarsamente percorso da un'infrastrutturazione viaria secondaria che finisce con l'essere trascurata, malridotta, cronicamente afflitta da buche e pantani, scoraggiando la percorrenza, anche quando può condurre a luoghi di straordinario pregio, come la chiesa di **San Giovanni Fuori le Mura**.

01.03C_ASSETTO STORICO CULTURALE

L'assetto dei beni storico-culturali, mappato dal PUC vigente, evidenzia la presenza, all'interno dell'area di intervento, di tre siti rientranti tra gli immobili e le aree tipizzati, tutelati ai sensi dell'art.143 del D.Lgs. 42/2004, afferenti alla sottocategoria delle aree caratterizzate da edifici e manufatti di valenza storico-culturale.

A nord-est dell'area di intervento si trova l'insediamento ('tipo pluristratificato distrutto') di **San Martino**; si tratta di una necropoli con tombe a fossa ed a cassone, corredata da ceramiche e monete riconducibili, forse, a una tomba della prima età imperiale. Di questa necropoli è conservata un'iscrizione nel vicino convento dei Cappuccini.

Sopra il sito sorge l'omonima chiesa medievale e, accanto, il convento domenicano; soppresso nel 1832 e occupato nello stesso anno dall'ordine degli Ospedalieri, divenne l'Ospedale di San Martino. Parte della struttura attualmente occupata da servizi di assistenza sanitaria.

A sud-ovest dell'area di intervento è individuabile, poi, l'**insediamento San Nicola** ('sito pluristratificato'), originariamente stazione di ossidiana, poi insediamento punico e romano. Probabilmente anche quest'area ha ospitato una necropoli, con tombe a cremazione e ed inumazione.

Tutti i siti menzionati sono stati almeno in parte sconvolti dall'urbanizzazione; per quanto riguarda San Martino, non è più fruibile a livello archeologico, ma San Giovanni e San Nicola richiederebbero ulteriori indagini.

A sud-est si colloca l'insediamento denominato di **San Giovanni**; classificato come 'insediamento romano necropolare sconvolto', presenta strutture murarie, una piccola necropoli romana con tombe a fossa e ingenti ritrovamenti di ceramica a vernice nera. Nel sito insiste anche la chiesa di **San Giovanni dei Fiori** (fuori le mura); di fondazione



Chiesa di San Giovanni dei Fiori



Cimitero di San Pietro

giudicale, a pianta quadrata, con copertura a capriate, era in origine una chiesa campestre. Attualmente appartiene al Gremio dei Contadini, una delle due storiche corporazioni oristanesi, che la custodisce e apre in occasione della Sartiglia, della festa del Santo e, recentemente, dell'iniziativa 'Monumenti Aperti'.

È un luogo pertanto di forte valenza identitaria, per lo stretto legame con la più importante tradizione cittadina, eppure non solo è escluso dagli itinerari di valorizzazione, ma la precaria viabilità al contorno lo rende pesantemente accessibile.

Il Repertorio del Mosaico dei beni paesaggistici e identitari del PPR (2016) individua altri due beni all'interno dell'ambito di intervento, entrambi individuabili nella sezione 'Ulteriori Elementi': il **Cimitero Monumentale di San Pietro** e i **Giardini storici di San Martino**.

La realizzazione del **Cimitero di San Pietro** nell'attuale sito fu stabilita nel 1835 dall'allora Monsignor Bua. La parte più antica, praticamente inalterata, è la sezione quadrangolare a cui si accede da viale Cimitero (accesso nord-est), dove è presente un'interessante panoramica dell'arte funeraria all'inizio del '900; compaiono tra gli altri, opere del Sartorio e della bottega di Usai. Al di là dell'indubbio patrimonio monumentale e di natura, il Cimitero rappresenta un luogo di rilievo all'interno delle mappe identitarie ed emotive della comunità per le funzioni a cui assolve.

Il **Giardino di San Martino** insiste su via Pau, costituendo un asse di collegamento fisico tra il

PUC
2009
ORISTANO

COMUNE DI ORISTANO
Provincia di Oristano

Indirizzo
Dott.ssa Angela Bazzani

Assessore all'Urbanistica, P.U.C.,
Beni Artistici e Monumentali,
Edilizia Privata

Dott. Salvatore Leotta

QUADRO DELLE CONOSCENZE

CONSULENZA GENERALE
Prof. Simone Sacchi
Prof.ssa Paola Vignò

COORDINATORE GENERALE
Dott. Ing. Giuseppe Piana

UFFICIO TECNICO
Ing. Michele Scazu
Ing. Davide Castagna
Ing. Anna Luigia Focili

UFFICIO DI PIANO
Pianificazione
Ing. Tullio Bazzani
Assetto Insediativo
Ing. David Loy
Assetto Ambientale
Dott. Forastate Carlo Poddi
Dott. Gasi Alessandro Gasi
Assetto Storico Culturale
Dott.ssa Archeologa Stefania Alzoni
Arch. Daniela Finocchio
G.I.S. e Cartografia
Ing. Giampaolo Enri
Studio di Incidenza Ambientale
Dott. Forastate Carlo Poddi
Valutazione Ambientale Strategica
Arch. Simona Dall'Argine

PIANO DI UTILIZZO DEI LITORALI
Arch. Anna Murgia
Analisi Ambientale Fascia Costiera
Dott. Bruno Pellaga
Studio di Compatibilità
Paesaggistica Ambientale
Dott. Forastate Carlo Poddi

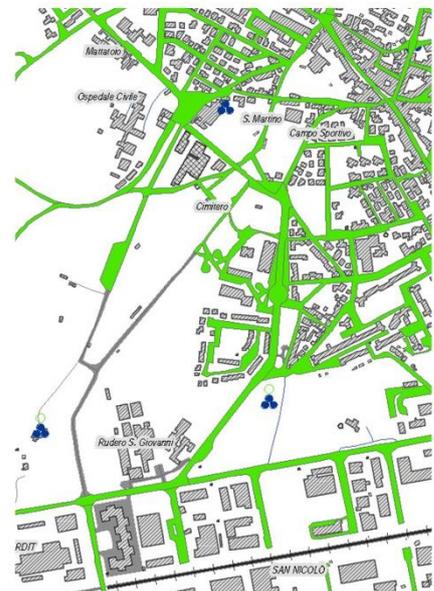
TAV. 13 A-B

**Carta dell'Assetto
Storico - Culturale P.P.R.**

Scala 1:10000

DIPARTIMENTO DI AREA PAESAGGISTICA E BENI E MONUMENTALI - Dicembre 2009
Scala 1:10000

- Fascia costiera
 - Limite Ambiti di paesaggio
- Assetto Storico Culturale**
- M Abitato
 - J Complesso
 - U Insediamento
 - i Necropoli
 - R Nuraghe
 - Rinvenimenti
 - ⊕ Tomba
 - ⊕ Tomba dei giganti
 - R Torre costiera
 - Villaggio
 - Porto storico
- Vincoli**
- ⚡ Archeologico
 - ⚡ Architettonico



Cimitero e l'Ospedale. Ha un impianto longitudinale, con un viale centrale intersecato da un viale, molto breve, ortogonale, al centro dei quali è posta una fontana. Sono oggetto di tutela le specie vegetali, così come gli elementi architettonici che definiscono lo spazio fisico e le relazioni visive.

Un ulteriore bene presente nell'area, non ricompreso nel Repertorio del Mosaico, ma contemplato dal PUC, è il sistema di due fabbricati un tempo ospitanti il **Deposito d'acqua e il lavatoio**. Questo sistema si colloca nei pressi dell'Ospedale, poco più a nord del Giardino di San Martino. I volumi si collocano all'interno di un muro di cinta, e ospitano attualmente sporadiche attività associative e culturali, risultando in attesa di una funzione in grado di valorizzarli.

01.04_GLI INDIRIZZI PIANIFICATORI

01.04A_PPR

La visione trasformativa dell'area ha tenuto conto della lettura e degli indirizzi che il Piano Paesaggistico Regionale esprimono per questo contesto.

Il territorio di Oristano rientra nell'**Ambito costiero n.9** denominato '**Golfo di Oristano**', la cui struttura ambientale si fonda sul sistema delle zone umide costiere, articolandosi sui tre Campidani di Oristano e sul sistema idrografico del Tirso.

La **scheda degli indirizzi** riconosce la prevalenza del sistema agrario, sottolineando il critico rapporto dell'insediamento urbano con i sistemi delle acque, particolarmente con le foci del Tirso e la marina di Torregrande.

Le unità fisiografiche principali sono 4: i paesaggi costieri (sabbiosi e di costa alta); i rilievi montuosi; il paesaggio di pianura aperta, connotato dal fiume; gli ambiti lagunari.

Gli **indirizzi** che il PPR traccia e che costituiscono riferimento per il programma sono:

- la **conservazione delle "connessioni ecologiche"** tra le piane costiere e le aree interne attraverso i corridoi di connettività;
- la **conservazione o ricostruzione ambientale dei margini di transizione**, riconosciuti come luoghi di biodiversità, fra i diversi elementi di paesaggio dell'Ambito, fra insediamenti urbani e paesaggio rurale, fra sistemi agricoli e elementi d'acqua, fra sistemi agricoli e sistemi naturali o semi-naturali;
- la **concentrazione nella città di Oristano dei servizi e della localizzazione di attività di eccellenza**, in modo tale da rafforzare quella funzione di centralità territoriale che nella storia ha sempre svolto;
- il **controllo delle 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.

01.04B_PAI

L'intero ambito oggetto del programma è escluso dalle aree a pericolosità idraulica e geomorfologica, sia nella cartografia del Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) che in quella del Piano Stralcio delle Fasce Fluviali (PSFF), come peraltro riconosciuto dallo Studio di Compatibilità Idraulica, Geologica-Geotecnica per il PUC, redatto dal Comune di Oristano ai sensi dell'art.8, comma 2, delle Norme d'Attuazione del PAI.

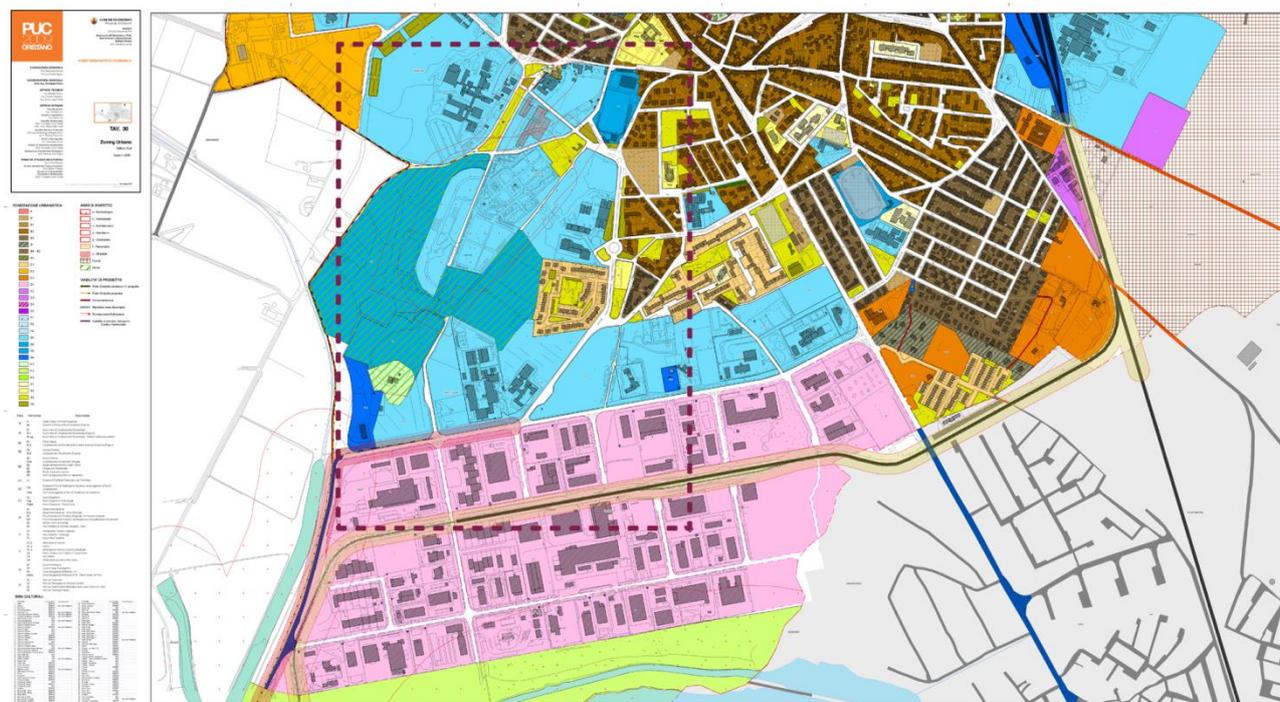
L'intervento sarà condotto nel rispetto del principio di **invarianza idraulica** definito nelle Norme d'Attuazione de PAI (art.47): per questa ragione il programma prevede la realizzazione di **corridoi ecologici** e in seguito, il progetto, opterà per soluzioni tecniche utili a mitigare il rischio idraulico. In particolare, si procederà all'utilizzo di **strutture di compensazione** che facilitino l'infiltrazione dell'acqua nel terreno, ne controllino i flussi e i volumi di deflusso o ne veicolino i volumi a valle con ruscellamento controllato.

01.04C_PUC

La zonizzazione del PUC vigente relativa all'ambito di intervento ne conferma la vocazione direzionale: sono previste, infatti, zone G, quali Attrezzature di Servizio Generale (G1_1), il Cimitero (G1_2), Attrezzature di Servizio al Consorzio Industriale (G1_3), Parchi e Strutture per lo Sport e il Tempo Libero (G2). In particolare è previsto un parco tra l'area a margine del Cimitero, l'ambito che circonda la chiesa di San Giovanni e l'isolato dei cosiddetti Palazzi Finanziari.

Una componente secondaria ma comunque notevole, che emerge dalla zonizzazione, è quella delle aree residenziali B e C: in questo ambito la città compatta si sfrangia, come detto in precedenza, in un insediamento più rarefatto, parzialmente da completare.

Il PUC, inoltre, nell'elaborato "E.11-Opere incongrue e opere di qualità" riconosce che l'area in questione (area della periferia urbana a ridosso del "cimitero di Oristano, verso uffici finanziari", con accesso dalla Via Lisbona) presenta **elementi di incoerenza** rispetto ai valori paesaggistici e ambientali del contesto in cui si trova e fornisce il suggerimento operativo di prevedere una sistemazione dell'area che filtri e mitighi la presenza dei palazzi a più piani.



Estratto PUC (approvazione PUC deliberazione C.C. 45/2010, "Variante generale al PUC - Adozione definitiva della rettifica cartografica e revisione", deliberazione C.C. 83/2014)

01.05_ PROGETTUALITA' IN CORSO

Recentemente la città è stata al centro di un articolato programma trasformativo, che ha riguardato in particolar modo il tema infrastrutturale e quello dei servizi di verde attrezzato, con una confluenza di interventi proprio intorno all'area scelta per il programma, che si qualifica così come il **tassello mancante di una strategia che investe tutta la città**.

L'interesse per la periferia ovest è stato al centro del progetto 'Phoenix- Parco Fluviale Fenicio'(2006, non finanziato), la cui strategia verteva sulla centralità del fiume Tirso e del litorale costiero di Torregrande, collegati a Oristano da un asse passante sulla foce; il progetto individuava uno due importanti terminali nei giardini di S. Martino, riconosciuto come porta della città, per cui proponeva una riqualificazione.

Ancora sul fiume, ma in questo caso finanziato nell'ambito di InterregMedocc IIIB, il progetto **GreenLink - Il Parco fluviale del Tirso**, le cui finalità erano la definizione di nuove connessioni (longitudinali e trasversali) di natura funzionale e morfologica e percettiva tra il sistema degli spazi aperti periurbani e il corso d'acqua; la riscoperta dell'identità e del rapporto culturale con il fiume.

Il progetto è sviluppato su due livelli: alla scala di area vasta è legata la definizione di un Masterplan del Parco Fluviale finalizzato all'elaborazione di strategie, indirizzi e luoghi di progetto, per avviare un processo di valorizzazione e gestione del paesaggio della Bassa Valle del Tirso; alla scala urbana e architettonica, invece, sono stati definiti progetti di dettaglio per la risoluzione di criticità puntuali presenti nei macro-ambiti individuati, dallo stesso Masterplan, alla scala di area vasta.

Recentemente è stato poi approvato il progetto esecutivo per '**Oristano Est**', ideato nell'ambito del Programma per la riqualificazione urbana e la sicurezza, finanziato dalla Presidenza del Consiglio dei Ministri; prevede la realizzazione di un parco lineare che percorre il margine orientale della città, collegando l'ingresso nord-est da Sili fino all'area del Porto Industriale.

La sistemazione del margine ha previsto la connessione e sistemazione a parco delle aree ferroviarie residuali; la loro dotazione di servizi; la rifunzionalizzazione e recupero delle strutture edilizie preesistente di prossimità; la costruzione della mobilità sostenibile attraverso la viabilità pedonale, ciclabile e con mezzi a trazione elettrica su linea ferrata preesistente.

Nel suo percorso, il parco lineare attraversa la periferia oristanese, affiancando la ferrovia e intercettando ulteriori nodi di intervento - edifici e spazi pubblici- riqualificati nell'ambito del medesimo programma.

Tra questi da segnalare l'**ex Mattatoio**, collocato all'interno della zona industriale, che ospiterà il Centro Informazioni e Centro documentale area SIC dello stagno di Santa Giusta, con una serie di funzioni accessorie, legate alla promozione imprenditoriale della cultura locale, ospitate nell'ex macello.

L'intervento intercetta quanto previsto dal progetto preliminare '**Mobilità Lenta Oristano e Area Vasta**', finanziato dalla Regione Sardegna nell'ambito del **PISU 2011**, E mirato alla realizzazione di un sistema di percorsi ciclabili e redatto coerentemente alle azioni del Piano Strategico intercomunale di Oristano, coinvolgendo 17 comuni dell'area vasta in una rete di mobilità leggera extraurbana di oltre 138km. Gli interventi ricadenti nell'Ambito 0 (cui afferisce anche il territorio di Oristano) sono stimati in **9 milioni di euro**. Su questi stessi

temi, in attuazione del Piano della Rete Ciclabile Regionale, è stato previsto un finanziamento di 8,3 milioni di euro, per la realizzazione del Tratto 'Tharros-Oristano-Terralba e Oristano-Bosa' all'interno del quale, la procedura di affidamento in atto, prevede un lotto esecutivo, da individuarsi in fase preliminare di 1,2 milioni. L'eventuale ricaduta di questo nel margine urbano di Oristano-Santa Giusta, andrebbe a rafforzare il ruolo territoriale che il Programma proposto andrà a svolgere.

Avvicinandosi ancora all'area oggetto del programma, è previsto l'ulteriore intervento infrastrutturale della nuova **Circonvallazione** Comunale, attualmente in attesa di appalto. L'intervento si snoda, in aderenza all'abitato, dalla periferia nord-ovest sulla via Campanelli, fino all'accesso ovest sulla via Pau. La Circonvallazione si interrompe, dunque, proprio all'ingresso dell'area individuata dal programma, di cui può costituire invece un rafforzamento, collegandolo col resto del territorio comunale e intersecando connessioni extraurbane.

Nel sistema delle nuove infrastrutture che migliorano e completano l'accessibilità alla città, si rileva anche l'intervento di in fase di esecuzione del "prolungamento di via Parigi", asse portante dell'area artigianale, che si sviluppa ai margini dell'area di interesse del Programma. La nuova strada offrirà un collegamento alternativo, all'unico oggi presente, tra Oristano e Santa Giusta.

Questo nuovo asse, associato al percorso del Parco Lineare di Oristano-Est, porrà in relazione diretta Santa Giusta con il nuovo parco urbano immaginato nel Programma di Riordino.

Nella programmazione generale di 'Oristano Est' è inoltre inserito il proseguimento del **Centro Intermodale** di piazza Ungheria (recentemente riprogettato a livello definitivo): dove attualmente si colloca la stazione ferroviaria, sorgerà infatti la stazione di scambio gomma-ferro, che il Comune già nel 2010 aveva inserito tra gli elementi fondanti della strategia di sviluppo della mobilità nell'ambito del sistema dei trasporti dell'area vasta di Oristano.

Nell'area prospiciente lo stadio comunale è poi prevista la realizzazione dell'**Hub Sud**; si tratta di una delle due aree destinate all'intermodalità auto-bus-bici di cui il Comune di Oristano ha redatto il progetto preliminare a seguito di un finanziamento destinato a studi di fattibilità e progetti preliminari di opere previste nei piani strategici comunali e intercomunali in attuazione alla L.R. n. 3/2009 e DGR n. 45/5 del 06.10.2009 e approvato in ultimo dalla RAS- Assessorato Enti Locali, Finanze e Urbanistica, con nota del 25/07/2016 (prot.n. 29107/SDA).

La localizzazione dell'Hub Sud è stata scelta coi medesimi principi che guidano la scelta del presente programma: riqualificare un'area disorganizzata e soggetta a fenomeni di degrado; assolvere alle funzioni di scambio, sosta e servizio in una zona che ne esprime una forte esigenza; realizzare uno spazio integrato in cui coesistano attività di interesse collettivo e ricreative, trainando nell'ambito una nuova vocazione di incontro.

A queste grandi opere si somma una serie di attività che il Comune ha portato avanti negli ultimi anni, con l'intento di valorizzare l'area: i lavori di **riqualificazione del complesso sportivo 'Tharros'**, che hanno visto la completa ristrutturazione della palestra e la messa a norma del campo da calcio e parte delle tribune, e quelli destinati alla **manutenzione**

straordinaria dell'ingresso principale del Cimitero San Pietro, dedicati in massima parte al rifacimento del portale d'accesso.

Si tratta dunque di una fitta rete di azioni, di diversa entità e approfondimento, accomunate dall'obiettivo di migliorare la qualità di questa parte di periferia, valorizzandone i beni e servizi presenti, soddisfacendo i bisogni connessi alle funzioni presenti, stimolandone di nuove e collegando in generale l'ambito al sistema urbano attraverso una rete di mobilità leggera.

Nell'ambito della fase di consultazione della comunità, sono emerse diverse proposte; l'Amministrazione, attraverso ha ritenuto di operare una selezione, ma è comunque interessante segnalare la presentazione di iniziative che, pur non aderendo per differenti ragioni agli indirizzi del programma, contribuiranno a rafforzare l'interesse sull'area.

E' stato ad esempio proposto l'avvio di un'attività di servizi funerari, in chiara relazione con il Cimitero; inoltre, un soggetto privato ha proposto di avviare un servizio di noleggio, che pur fuori dall'area di interesse di questo programma, potrebbe combinarsi in futuro con la fruizione dei percorsi di valorizzazione.

INTERVENTI AL CONTORNO	Soggetto attuatore	Importo	Finanziamento			
			Quota RAS	Quota Comune	Quota Privati/Altri	Quota Bando Periferie 2016 PCM
Centro Intermodale Passeggeri - 1° lotto esecutivo	Comune	€ 4.075.915,35	€ 4.075.915,35			
Strada accesso Centro Intermodale	Comune	€ 500.000,00	€ 400.000,00	€ 100.000,00		
'Oristano Est' Recupero e riconversione dell'ex Mattatoio	Comune	€ 1.000.000,00				€ 1.000.000,00
'Oristano Est' Parco Lineare	Comune	€ 6.000.000,00				€ 6.000.000,00
Circonvallazione urbana OVEST	Comune	€ 3.000.000,00			€ 3.000.000,00	
Messa a norma, riqualificazione Campo Sportivo "Tharros"	Comune	€ 200.000,00	€ 200.000,00			
Riqualificazione impianti sportivi - PalaTharros	Comune	€ 400.040,00	€ 400.040,00			
ToT. Opere di contesto finanziate		€ 15.175.955,35	€ 5.075.955,35	€ 100.000,00	€ 3.000.000,00	€ 7.000.000,00
Struttura di servizi/attività di carattere funerario	Privato (Poddigh e A.)	€ 600.000,00			€ 600.000,00	
Servizi di mobilità lenta (noleggio biciclette)	Privato (Ladoni F.)	€ 15.000,00			€ 15.000,00	
ToT. Manifestazioni di interesse al contorno		€ 615.000,00			€ 615.000,00	

02_CRITICITA' E POTENZIALITA' DELL'AREA

Elaborati di riferimento: T.02a_ANALISI DELL'AREA, T.02b_BENI E DETRATTORI

L'area individuata per l'intervento è connotata dalla tipica **mixité fisica e funzionale** delle moderne periferie.

Strutturata sulla via Petri, una strada ad alta percorrenza che collega la città alla zona industriale e verso Arborea, vi trovano spazio attività di interesse extraurbano, quali uffici pubblici, istituti scolastici e di formazione, Questura e Prefettura, che quotidianamente richiamano un alto numero di persone, lavoratori e utenti, con una **forte richiesta di servizi** sulla zona; ai margini di questo sistema, si collocano il Cimitero di San Pietro e lo Stadio Comunale 'Tharros' che, con ruoli chiaramente differenti, esprimono esigenze altrettanto importanti rispetto alla dotazione di servizi.

I caratteri fisici sono quelli dei **grandi contenitori** (contenitori scoperti come quello del Cimitero o del campo sportivo, o chiusi, come i moderni palazzi finanziari), circondati da spazi aperti in divenire, in alcuni casi sterrati difficilmente praticabili che con fatica assolvono alle loro funzioni; tradendo il tipico ruolo connettivo dello spazio pubblico, sono piuttosto elementi di interruzione, non fruibili e dunque sottratti e respingenti all'uso urbano.

Negli interstizi si collocano le **aree degradate**: il grande cantiere inconcluso che si affaccia sulla rotatoria di via Ibba, all'angolo con via Petri, ma anche l'area comunale in testata all'isolato cimiteriale, per lungo tempo in uso ad una ditta privata e perciò sottratta alla pubblica fruizione.



Modernità al margine



L'area di via Petri.

A due passi da questi compendi di moderna urbanità, si libera una periferia diversa, testimone della **tradizione agricola oristanese**: quella dei campi attorno al Cimitero e retrostanti il Piano di Zona 'San Nicola' in via Ponente (L.167/62), ma anche del grande ambito in uso al Gremio dei Contadini, con l'inaspettata bellezza della chiesa medioevale di San Giovanni dei Fiori.

È questo un luogo dell'identità oristanese, per le sue strette relazioni con la Sartiglia, della cui corsa domenicale il Gremio è promotore, nonché bene di interesse storico-culturale per il rinvenimento di testimonianze di età romana; eppure è un luogo difficilmente accessibile, per la scarsissima qualità della via Lisbona che dovrebbe immettere all'area, fiancheggiando il lato sud-est del Cimitero.

Emerge dunque una dualità sull'area: da una parte, **i grandi attrattori** - beni storico-culturali e identitari, e servizi- che dovrebbero qualificarla come una zona di grande pregio; dall'altra un **sistema di spazi interstiziali di scarso valore**, connotati da abbandono, senza un preciso ruolo e sicuramente poco attrattivi; questa combinazione fa sì che l'area sia percepita come una grande superficie di passaggio su cui si collocano occasionalmente funzioni di interesse, più che come un *unicum* urbano, da frequentare e su cui sostare.

03_UN PROGRAMMA DA REALIZZARE INSIEME

Elaborato di riferimento: T.03_COFINANZIAMENTO E PARTECIPAZIONE

03.01_PARTECIPAZIONE

Il processo partecipativo ha riguardato due aspetti fondamentali: l'attività di informazione e la costruzione di una proposta condivisa.

Per quanto attiene l'attività informativa, l'Amministrazione ha provveduto a dare comunicazione dell'iniziativa alla comunità attraverso la pubblicazione dell'avviso sul proprio sito istituzionale, la promozione sui principali organi di stampa locali, l'invio di email ai soggetti portatori di interesse.

L'avviso ha riguardato in particolare una prima seduta pubblica, svolta nella sala consiliare del Comune, venerdì 19 gennaio 2018, in cui l'Amministrazione ha esposto i contenuti del bando e le intenzioni strategiche, invitando la comunità ad avanzare proposte di partecipazione nell'ambito del programma.

Contemporaneamente, gli Uffici competenti si sono attivati costantemente per prendere contatto con quei soggetti che, potenzialmente interessati alle trasformazioni dell'area, non avessero preso parte all'evento di cui sopra, né ancora manifestato intenzioni a partecipare. Questa attività ha consentito di raggiungere, con esito favorevole, alcuni partner per il programma.

A margine dell'approvazione del programma da parte del Consiglio comunale è previsto (e già calendarizzato) un incontro pubblico per illustrare l'iniziativa alla cittadinanza.

Rispetto alla costruzione della proposta, nell'ambito delle stesse attività, l'Amministrazione ha indicato un'area preferenziale, esponendo le ragioni a favore di tale opzione, raccogliendo le eventuali obiezioni e condividendo le modalità di intervento sulla base del confronto emerso.

In particolare, la definizione degli indirizzi del programma qui proposto nasce da una valutazione *ex ante* dei requisiti richiesti dal bando, del quadro delle progettualità in atto, delle criticità e delle potenzialità espresse dall'ambito, ma si conforma nella corralità delle iniziative private, delle necessità esposte e delle loro intenzioni.

03.02_COFINANZIAMENTO

L'investimento complessivo previsto per la realizzazione del programma è di **3.524.450€**, di cui **150.000€** per la redazione del programma, e **3.374.450€** per l'attuazione; di questi, **230.000€**, sono cofinanziati dal Comune, **144.450€** da parte di privati, per un totale di **374.450€**, pari all'11,10%.

A seguire si riporta una tabella riassuntiva del quadro economico previsto per il Programma, che evidenzia le quote corrisposte dai diversi soggetti coinvolti.

PIRU 2017 'ORISTANO OVEST' QUADRO ECONOMICO (TOT. 3.524.450 €)	Soggetto attuatore	Importo	Finanziamento		
			Quota RAS	Quota Comune	Quota Privati/Altri
SPESE REDAZIONE PROGRAMMA	Comune	€ 50.000,00	€ 50.000,00		
Realizzazione HUB SUD- mobilità sostenibile e riqualificazione area direzionale	Comune	€ 1.950.000,00	€ 1.950.000,00		
Valorizzazione turistico- ambientale collega- mento con la Chiesa di S.Giovanni dei Fiori	Comune	€ 500.000,00	€ 500.000,00		
Realizzazione connessione nuova circonvallazione al centro direzionale - Riqualificazione area giardini S.Martino	Comune	€ 500.000,00	€ 500.000,00		
Lavori sviluppo e valorizzazione aree e spazi verdi urbani - Terrapieno S.Martino	Comune	€ 110.000,00		€ 110.000,00	
Manutenzione straordinaria marciapiedi e eliminazione barriere architettoniche - Area urbana S.Martino	Comune	€ 120.000,00		€ 120.000,00	
Realizzazione parcheggi e verde pubblico nell'ambito della valorizzazione dell'area privata per strutture sportive e ricreative	Privato (Contu/Leo ni)	€ 35.000,00			€ 35.000,00
Recupero e valorizzazione Parco e Chiesa S.Giovanni dei Fiori	Gremio dei Contadini Oristano (S.Giovanni Battista)	€ 100.000,00			€ 100.000,00
Riqualificazione Giardini storici S.Martino	Privato (GL Carta)	€ 9.450,00			€ 9.450,00
SPESE ATTUAZIONE PROGRAMMA	Comune	€ 3.324.450,00	€ 2.950.000,00	€ 230.000,00	€ 144.450,00
TOT. SPESE DI CUI AL BANDO P.I.R.U. RAS 2017		€ 3.374.450,00	€ 3.000.000,00	€ 230.000,00 (6,82%)	€ 144.450,00 (4,28 %)
TOTALE COFINANZIAMENTO				374.450,00 € (11,10%)	

04_UNA NUOVA QUALITA' PER 'ORISTANO OVEST'

Elaborati di riferimento: T.04a_STRATEGIE URBANE. CONNESSIONI, SPAZI APERTI, FUNZIONI, T.04b_STRATEGIE DEL PROGRAMMA, T.04c_MASTERPLAN, T.04d_SCENARIO

04.01_ OBIETTIVI E STRATEGIE

Il programma proposto si pone l'**obiettivo generale** di riqualificare un'area a margine della città, connotata da disordine fisico e funzionale, inserendola nel più ampio sistema di trasformazioni che hanno investito e a breve investiranno il centro urbano di Oristano.

In relazione all'ambito di intervento, mira poi agli **obiettivi specifici** di ricostruire le relazioni con il resto della città attraverso l'intervento sulla viabilità interna, in relazione anche ai progetti infrastrutturali già in programma; a completare la dotazione dei servizi presenti, particolarmente quelli connessi alle aree di sosta e al verde pubblico; favorire l'innesto di nuove funzioni che, in coerenza con la pianificazione vigente, sviluppino nuovi usi sull'area; valorizzare i beni esistenti attraverso azioni integrate, minimizzando al contempo i fattori di degrado.

Le **strategie urbane** sono, quindi, agire sul completamento delle trame infrastrutturali già presenti e in corso di realizzazione per compiere la riconnessione dell'area; completare il sistema degli sparti aperti pubblici, inserendoli nella 'rete' urbana; rafforzare le vocazioni direzionali e sportive, introducendo attività per lo svago, a completamento dello scenario funzionale urbano.

Le **strategie specifiche** del programma agiscono su **tre sotto-ambiti** principali:

1. il primo è l'accesso **sull'area di San Martino**, attraverso il completamento della Circonvallazione, la riqualificazione del Giardino Storico e della viabilità urbana;
2. il secondo sotto-ambito investe **l'area che dalla rotatoria di via Petri arriva all'attuale polo direzionale su via Lisbona**, per cui è previsto l'intervento sullo spazio pubblico prospiciente il Cimitero, la creazione di un asse di connessione ecologico-ambientale corredato di standard su via Lisbona, il completamento del progetto dell'Hub Sud;
3. il terzo sotto-ambito è quello del completamento della **rete di connessione**, in direzione San Giovanni dei Fiori, che si raccorda poi, oltre via del Porto, al parco lineare di 'Oristano Est'.

Contestualmente a questi temi, si interviene con la valorizzazione e messa in rete dei beni presenti, il potenziamento dei servizi presenti (particolarmente, le aree di sosta e il verde pubblico attrezzato), il completamento degli interventi a contorno. In generale, sono strategie per l'area la riqualificazione/creazione di connessioni verdi e la riqualificazione urbanistico-edilizia.

04.02_MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA: AZIONI

'Oristano OVEST', impegna soggetti pubblici e privati alla realizzazione di una serie di azioni coordinate.

Sul **sotto-ambito dei Giardini di San Martino** le azioni previste sono: il completamento del tratto di viabilità che conduce all'area riconnettendosi alla Circonvallazione; l'intervento sulla viabilità urbana e degli ambiti pedonali dell'area, con l'eliminazione delle barriere architettoniche; lavori di sviluppo e valorizzazione aree e spazi verdi urbani, con la

rimozione delle specie arboree incongrue a margine dei Giardini Storici; la riqualificazione degli stessi da parte di un privato, interessato a realizzare un servizio di sostegno alla fruizione dell'area, comprendente opere di completamento (arredi, attrezzature per il gioco) a servizio della fruizione dell'area.

Sul **sotto-ambito della via Lisbona** si prevede la realizzazione dell'Hub Sud, la riqualificazione delle aree a servizio del polo direzionale (cosiddetti 'Palazzi Finanziari'), con la riqualificazione degli spazi pubblici e la dotazione di attrezzature; la realizzazione di un asse verde tra l'ambito cimiteriale e la zona direzionale, lungo via Lisbona, al fine di assolvere a obiettivi di miglioramento ambientale; la valorizzazione di un'area privata per strutture sportive e ricreative, entrambi a opera dei privati.

Qui è prevista inoltre la realizzazione di una fascia mitigazione ecologica, di dimensione e geometria da definirsi in maniera concertata con i frontisti; tale ambito dovrà comunque essere sufficiente a definire una zona di rispetto per il Cimitero.

La fascia sarà dotata di un sistema di percorsi e comprenderà, sul lato est, un'ampia superficie per la sosta (150 stalli stimati), a stretto servizio con il polo direzionale.

L'intervento sarà eseguito con materiali drenanti, comprese le superfici minerali destinate a ospitare i parcheggi. Il progetto dell'Hub sarà inglobato nel disegno della fascia, uniformandosi alle scelte materiche. Analogamente, sarà oggetto di recupero l'area verde in testata all'isolato cimiteriale, un lotto di proprietà comunale, a lungo utilizzato come deposito aziendale e ormai da diversi anni in stato di abbandono, che potrebbe essere restituito alla città come giardino o spazio aperto attrezzato.

Sul **sotto-ambito della viabilità** il Gremio si impegna a riqualificare il parco e la chiesa di San Giovanni, mentre il programma prevede interventi sulla viabilità, orientati alla valorizzazione dei percorsi turistico-ambientali, e a ricomporre le relazioni con gli interventi di 'Oristano Est' e l'area Sic dello Stagno.

05_BENEFICI ATTESI

Elaborati di riferimento: T.05a_IMPATTO DELL'INTERVENTO E INSEDIAMENTO DI NUOVE FUNZIONI, T.05b_INCREMENTO STANDARD E SUPERFICI PERMEABILI

'Oristano OVEST' proietta scenari di riqualificazione generale su questo ambito periferico, con effetti positivi sugli aspetti materiali e immateriali.

Dal punto di vista fisico si punta al **miglioramento dello spazio pubblico e privato** attraverso la riqualificazione urbanistico-edilizia, con il recupero di spazi/edifici degradati, la valorizzazione dei beni presenti nell'area, la realizzazione di nuovi spazi e strutture in aree attualmente inedificate. Inoltre, il programma intende agire sulla **qualità fisica della viabilità**, completando quella esistente, riqualificandola, rendendola accessibile a tutti, creando dei corridoi verdi, dotandola di nuovi nodi infrastrutturali come l'hub.

Dal punto di vista immateriale, 'Oristano OVEST' interviene sulla **rigenerazione di funzioni già presenti** attraverso il polo sportivo e ricreativo privato di via Lisbona, **incentivando l'inserimento di nuove attività connesse alla fruizione dei beni**, anche di quelli finora sottratti alla comunità, **rinnovando così lo stesso significato all'area nella geografia urbana**.

I benefici dell'intervento sono da individuarsi anche nell'aumento degli standard e delle superfici permeabili. Il PUC prevede, per l'attuazione della zona G1_1, la cessione di **5.870 mq** di standard (pari al 10% della superficie territoriale); l'area delle effettive cessioni è invece pari a **29.160 mq (+396%)**.

Aggiungendo **2.900 mq** delle due aree a ridosso del Cimitero, su via Lisbona, e i circa **4.100 mq** da realizzarsi nell'area verde comunale in testata all'isolato cimiteriale, si arriva Dunque, a fronte di un minimo di 5.870 mq, 'Oristano OVEST' **renderebbe fruibili 36.160 mq di S3 e S4**, rispetto a quanto richiesto dalla pianificazione vigente.

Queste aree saranno trattate il più possibile come **superfici permeabili**, attraverso la modulazione di materiali minerali e aree verdi; si stima che saranno realizzati almeno **20.000 mq di nuove superfici permeabili vegetali; 10.000 mq** circa saranno le **superfici permeabili vegetali esistenti riqualificate**; mentre circa **15.000 mq** saranno superfici trattate con **materiali minerali drenanti**. Questa scelta tecnica sarà utilizzata anche per l'Hub Sud, su cui attualmente si prevedono soluzioni impermeabili di tipo tradizionale.

Con lo sviluppo del programma il Comune adotterà tutte le politiche possibili per favorire **ulteriori iniziative** che andranno a **rafforzare le azioni positive previste**, come ad esempio l'**attuazione di ulteriori comparti** nell'adiacente zona sportiva con vocazione a parco ed il **completamente degli edifici** in corso di costruzione nella zona G1_1.

06_CRONOPROGRAMMA

A seguire si riporta un cronoprogramma indicativo, utile a individuare gli orizzonti temporali di attuazione del programma.

Tale stima è chiaramente da intendersi come indicativa, in ragione anche delle tempistiche burocratiche della procedura del bando.

