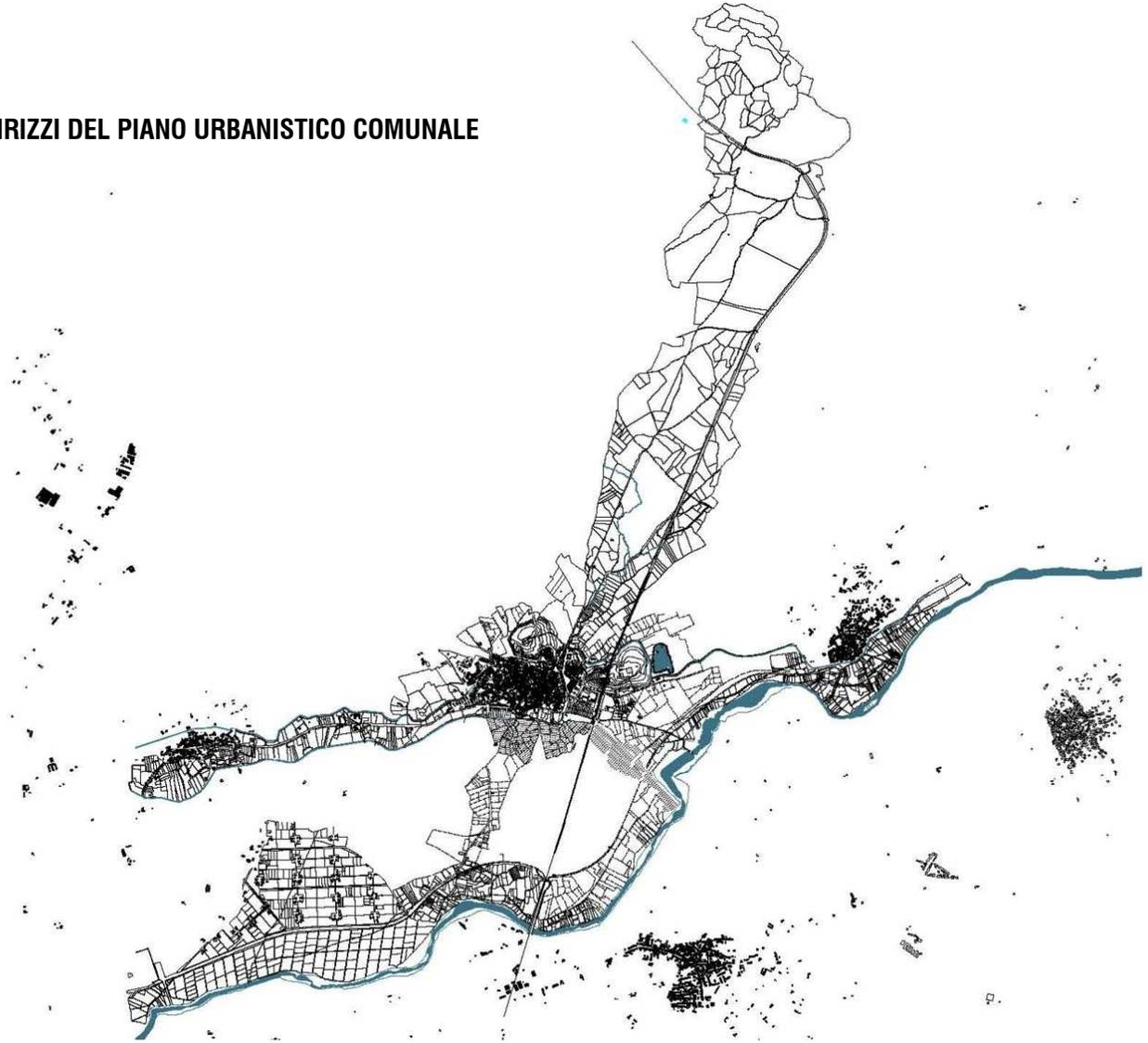


**Comune di Solarussa**  
**Provincia di Oristano**

**INDIRIZZI DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE**



**COORDINATORE UFFICIO DEL PIANO | Arch. Gianfranco Sanna**  
Studio di Progettazione - via DeCastro, 16 - Oristano - tel/fax:0783/302139

**ARCHITETTO** Arch. Giovanni Maria Filindeu  
**G. ARCHITETTI** Arch. Andrea Casula | Arch. Pietro Frau  
**ARCH. IUNIOR** Arch. Iunior Roberto Arfeli

**ARCHEOLOGO** Dott. Barbara Puliga

**GEOLOGO** Dott. Angelo Giuseppe Zancudi

**ING. IDRAULICO** Ing. Paolo Scarteddu

**AGRONOMO** Dott. Ignazio Marco Atzeni

**ESPERTO GIS** Dott. Andrea Serreli

**VAS** Ing. Cristian Cannaos

**CONSULENZE** Prof. Ing. Silvia Serreli

**COLLABORATORI** Arch. Fabio Balia | Arch. Delia Pasella | Arch. Maurizio Serra

**SINDACO** Dott. Enrico Marceddu

**ASS. URBANISTICA** Dott. Mario Tendas

**R. P.** Geom. Faustino Vargiu

Data approvazione

<b>1. Presupposti culturali del Piano Urbanistico Comunale</b> .....	<b>3</b>
<b>1.1. Le potenzialità del territorio di Solarussa e i requisiti del progetto</b> .....	<b>3</b>
<b>1.2. La città territoriale del Tirso</b> .....	<b>5</b>
<b>2. Dispositivi del Piano per il progetto urbano di Solarussa</b> .....	<b>7</b>
<b>1.3. Strutture territoriali dell'abitato</b> .....	<b>7</b>
<b>1.4. Ambiti di paesaggio di rilievo locale</b> .....	<b>11</b>
<b>1.5. Ecologie dell'acqua e problemi di dissesto idrogeologico</b> .....	<b>16</b>
<b>1.6. Le strutture urbane di connessione</b> .....	<b>18</b>
Direttrice urbana adduttore Destra Tirso .....	19
Direttrice urbana Bia Manna - del Riu Traessu (Viale Siamaggiore) .....	20
<b>3. Previsioni demografiche al 2032 e Fabbisogno Abitativo al 2027</b> .....	<b>24</b>
<b>1.7. Previsioni di popolazione</b> .....	<b>24</b>
<b>1.8. Previsioni dei nuclei familiari</b> .....	<b>25</b>
<b>1.9. Fabbisogno abitativo pregresso</b> .....	<b>26</b>
<b>1.10. Fabbisogno abitativo non residenti</b> .....	<b>27</b>
<b>1.11. Fabbisogno abitativo complessivo al 2027</b> .....	<b>27</b>
<b>4. La proposta di zonizzazione urbana e i nuovi interventi</b> .....	<b>28</b>

# 1. Presupposti culturali del Piano Urbanistico Comunale

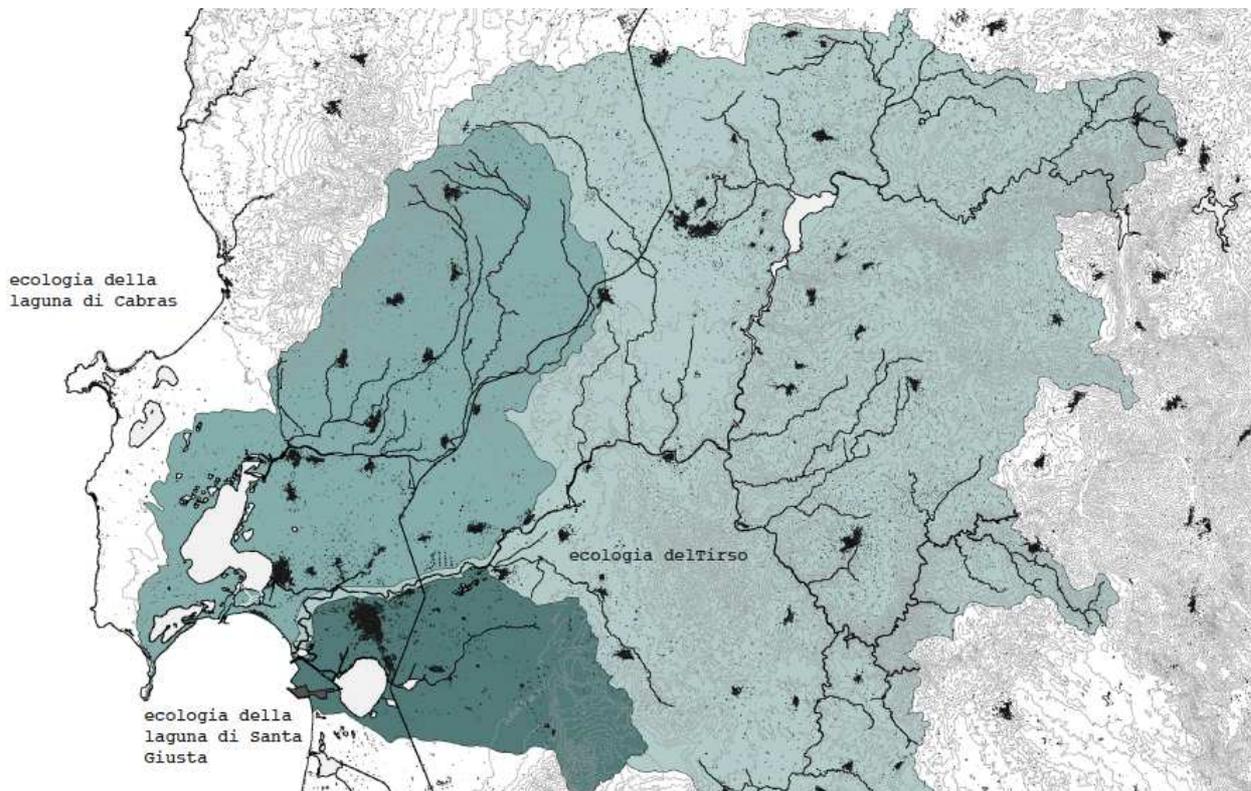
## 1.1. Le potenzialità del territorio di Solarussa e i requisiti del progetto

Il progetto urbano per il territorio di Solarussa che il Piano Urbanistico Comunale mette in campo la necessità di un inquadramento culturale che riguarda in generale il progetto dei nuovi paesaggi urbani della Valle del Tirso. La specificità di Solarussa, centro urbano che appartiene alla rete di insediamenti lungo la valle, richiama problematiche ambientali che non possono essere considerate esclusivamente all'interno dei confini comunali. Progettare la città e il territorio di Solarussa, è prima di tutto un'azione di conoscenza, una costruzione della consapevolezza che riguarda il progetto della città "estesa" nel territorio.

In questa direzione si è posto il Piano Urbanistico Comunale, un processo progettuale complesso che ha avviato la costruzione di alcuni principi guida che possono essere messi in rilievo come elementi ordinatori di nuovi scenari di sviluppo territoriale per Solarussa.

Gli indirizzi generali del Piano riguardano in primo luogo l'individuazione di strategie territoriali di gestione dell'acqua, essendo la valle del Tirso e la rete idrografica minore l'elemento costitutivo del paesaggio urbano di Solarussa. Il riconoscimento delle *ecologie territoriali dell'acqua* viene assunto come dispositivo spaziale e strumento conoscitivo, con l'obiettivo di orientare le trasformazioni delle aree urbane in particolare del centro di Solarussa e della borgata di Pardu Nou. L'approccio ecologico favorisce una concezione territoriale del progetto insediativo, risponde all'esigenza di ripensare il rapporto tra la risorsa "acqua" e lo sviluppo urbano mantenendo la diversità ambientale e favorendo la possibilità di progettare nuove diversità.

Le ecologie dell'acqua non sono considerate regioni ambientali invariabili, ma ambiti da progettare in modo coerente con i processi urbani di gestione del ciclo integrato dell'acqua, affinché sia possibile il superamento della contrapposizione tra azioni di tutela e azioni di trasformazione.



Il percorso si indirizza in questo senso sull'approfondimento del rapporto tra ecologia dell'acqua, progetto dello spazio e processi di sviluppo urbano che si fonda sui requisiti di interdisciplinarietà, interscalarità, intercomunalità.

*Il requisito dell'interdisciplinarietà* richiama la complessità delle dimensioni che attraversano il progetto del piano che non può essere interpretato dalle sole discipline settoriali. L'approccio progettuale tenta di prendere le distanze da approcci analitici caratterizzati da uno specialismo scientifico che non incorpora un obiettivo progettuale. Entro questa prospettiva, le ecologie dell'acqua sono indagate attraverso alcune

discipline “trainanti” che, di concerto con le discipline della pianificazione urbana e territoriale e dell’architettura, convergono verso la definizione di un progetto di sviluppo insediativo coerente con le problematiche della sicurezza e della salvaguardia del territorio di Solarussa. Prospettare nuovi comportamenti urbani che riguardano la gestione del ciclo integrato dell’acqua significa assumere nuovi linguaggi e metodi di comunicazione che rendano visibili e condivisibili le relazioni strutturali sottese dai processi dell’acqua.

*Il requisito dell’interscalarità.* La costruzione di scenari strategici presuppone una capacità interpretativa delle dimensioni interscalari del progetto territoriale. Il riferimento a questo requisito è legato alla possibilità di includere nelle azioni di trasformazione degli ambiti insediati del territorio lo spazio relazionale dei processi dell’acqua, alla possibilità di governare la complessità di questi processi attraversando le diverse scale di problemi. Un elemento centrale del Piano riguarda per questo l’interscalarità tra visioni strategiche della città e azioni progettuali di microambito. L’interscalarità richiama una costante integrazione tra la scala politica della visione strategica e la scala tecnica che si esplicita nelle azioni di trasformazione.

*Il requisito dell’intercomunalità* è suggerito dalla struttura dell’insediamento rispetto alla morfologia della Valle del Tirso; infatti la maggior parte dei centri urbani di questa regione si localizza fin dall’età medievale al disopra del margine definito dalle esondazioni remote del fiume Tirso oltre il limite che denota l’ambito del “Bennaxi” da quello del “Gregori”. In riva destra lungo la dorsale del fiume Tirso si attestano infatti i centri urbani di Zerfaliu, Solarussa, Siamaggiore, Massama, Nuraxinieddu, Rimedio.

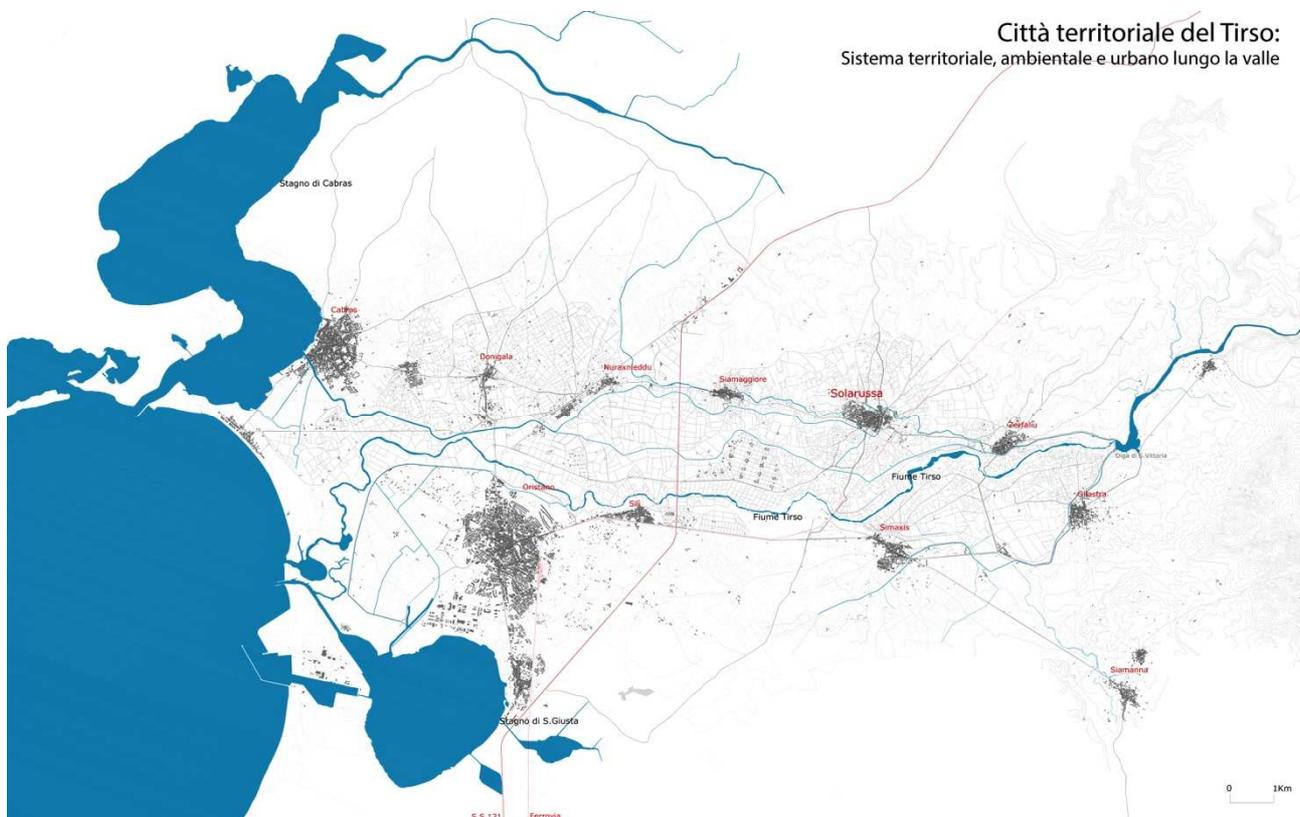
Il territorio di Solarussa richiama relazioni strutturali con i territori contermini. Questo fatto è sottolineato dal Piano Paesaggistico Regionale e dal il Piano Territoriale di Coordinamento/Piano Urbanistico Territoriale della Provincia di Oristano che richiamano strategie intercomunali nell’intento di costruire nuove economie a partire dall’ambiente. Il Piano Urbanistico Comunale evidenzia per questo le risorse e i processi che aprono nuove possibilità di interazione tra Comuni, con l’obiettivo di trovare soluzioni a problematiche ambientali che non possono essere gestite all’interno dell’ambito amministrativo del singolo Comune.



*La valle del Tirso nello stralcio carta geologica*

## 1.2. La città territoriale del Tirso

L'insediamento di origine medievale costituisce uno dei nuclei urbani della schiera di centri abitati situati lungo la dorsale territoriale del fiume: Zerfaliu, Siamaggiore, Massama-Nuraxinieddu, Rimedio e Torre Grande (gli ultimi tre borgate del Comune di Oristano) insediatesi lungo il limite delle aree di esondazione remote della valle del Tirso. Nella città territoriale del Tirso la presenza di suoli particolarmente fertili ha consentito lo sviluppo di una economia agricola tradizionale di tipo cerealicolo, trasformata in intensiva a partire dagli anni cinquanta in seguito all'opera di bonifica attuata dell'Ente Bonifiche Sarde e dall'Ente di riforma fondiaria regionale ETFAS. Tali trasformazioni hanno dotato il territorio di una nuova infrastrutturazione a rete costituita dalla trama di canali di adduzione principali e di derivazione, oltre a una fitta maglia viaria di servizio compresa di opere d'arte quali ponti, chiuse, gallerie che ridisegnanonela geografia hanno contribuito a definire nuovi paesaggi. L'immagine caratterizzante che deriva dalla lettura del territorio è legata alla presenza dell'acqua nelle forme naturali, per la presenza del Tirso, e artificiali, per la presenza della rete di canali di adduzione e deflusso delle acque irrigue.

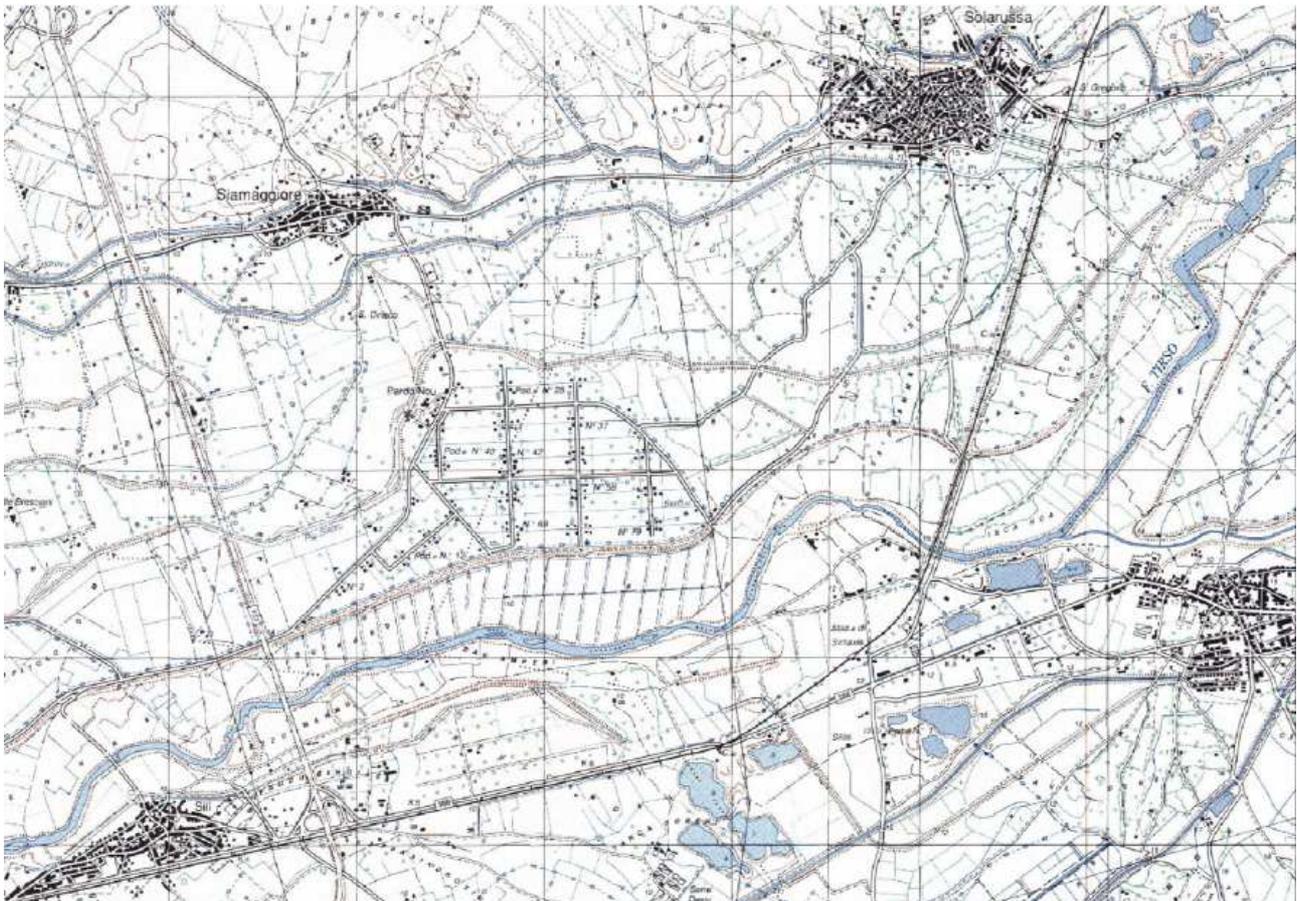


Nell'ultimo ventennio l'insorgere della globalizzazione, il conseguente allargamento dei mercati e di nuove dinamiche della domanda e dell'offerta, hanno generato sostanziali modifiche nelle forme, nell'organizzazione e nelle modalità di produzione e commercializzazione dei prodotti agricoli. L'organizzazione produttiva tradizionale, nonostante le notevoli potenzialità date dall'alta fertilità e capacità produttiva del proprio capitale fondiario, in una fase critica di passaggio generazionale, non è riuscita a rinnovare le forme di produzione per adeguarsi ai nuovi scenari imposti dal mercato. L'esito di tale situazione è palesata dall'insorgere, nei territori interessati, di un paesaggio caratterizzato da forme di abbandono e di generale impoverimento. Tale situazione si ripercuote nel territorio assunto nella sua unità ambientale ed urbana. Il carattere sempre più tangibile che accomuna l'ambito ambientale e quello urbano, rendono queste due entità, nel passato nettamente distinte, sempre più indivisibili e interdipendenti, così che non è più possibile pensarle distinte o autonome.

A partire da questa premessa possiamo affermare che riflettere sul miglioramento delle condizioni urbane in termini sociali, economici e spaziali implica necessariamente ripensare al rapporto tra città e campagna, superando la loro storica contrapposizione. L'assunzione dell'unità città-campagna acquista un significato

precipuo soprattutto negli ambiti caratterizzati dalla bassa densità insediativa così come è il territorio della Sardegna. La modesta estensione dei centri urbani si confronta, infatti, con la prevalente dimensione ambientale, nettamente pervasiva nel territorio.

La rigenerazione degli ambiti urbani nella fattispecie non può essere declinata sulle forme e modalità che hanno caratterizzato nei decenni precedenti tale tipo di problematica. Le azioni di rigenerazione degli spazi pubblici e delle aree marginali non possono essere affidate esclusivamente a mere operazioni di restyling urbano, ma a qualcosa che incida significativamente sulla natura, origine e carattere dei luoghi. Questo anche alla luce degli stili di vita contemporanei. I piccoli centri in questo senso presentano criticità più marcate che non coinvolgono esclusivamente ad esempio la dimensione del quartiere, ma pongono la necessità di un progetto più generale di riqualificazione che li sganci dalla dimensione strettamente locale per dotarli di prospettive di livello sovracomunale. Questa dimensione intercomunale è favorita dal riconoscimento di elementi portanti del territorio, quale per esempio il fiume Tirso e la rete artificiale dei canali, elementi di identificazione dei singoli Comuni che possono assunti come ambiti di relazione per aprire prospettive di riscatto e di sviluppo futuro.



Queste prospettive sono legate a un diverso modo di progettare gli spazi della città che, proprio nei piccoli centri, trova nell'ambiente una reale possibilità di innovazione. Assumere gli elementi del territorio quali il fiume Tirso e la rete dei suoi canali come figura in primo piano per ripensare e riorientare le nuove forme della città, anche in situazioni di marginalità urbana rappresentata dai centri dello spopolamento in Sardegna, consente un nuovo conferimento di senso per questi ambiti che possono costruire economie a partire dalle risorse dell'ambiente. Questo fatto per Solarussa è una reale prospettiva, anche per la sua localizzazione rispetto alle infrastrutture di livello territoriale quali la SS131 e la ferrovia.

## Dispositivi del Piano per il progetto urbano di Solarussa

### Strutture territoriali dell'abitato



Solarussa è compreso nel parco fluviale del fiume Tirso e rappresenta la cerniera tra due ambiti territoriali distinti: quello pianeggiante delle alluvioni recenti (detto *Bennaxi*) e quello collinare delle alluvioni remote (detto *Gregori*).

Nell'ambito strettamente urbano, risulta compreso tra due direttrici fondamentali, rappresentate a sud dalla dorsale del fiume Tirso e a nord dal canale adduttore in riva destra originato dallo sbarramento a monte (diga di Santa Vittoria) del fiume Tirso, all'altezza dell'abitato di Zerfaliu.

Il centro urbano di Solarussa negli spazi di interfaccia tra il *Bennaxi* e il *Gregori* intercetta due elementi che legano l'abitato al territorio:

- un elemento di carattere ambientale, il Rio Traessu che si sviluppa in direzione nord-est/sud-ovest fino a che viene intercettato dal canale di scolo (Canale Generale n. 4 della Bonifica) nel versante meridionale dell'abitato (relazioni con Cabras - Tanui).
- un elemento di carattere infrastrutturale, l'adduttore destro che parte dalla Diga di Santa Vittoria e sviluppa nella parte settentrionale dell'abitato sino alla Laguna di Cabras, definendo il limite insediativo superiore dell'abitato e l'interfaccia con le terre del *Gregori*

A questi due elementi si ancorano tre direttrici:

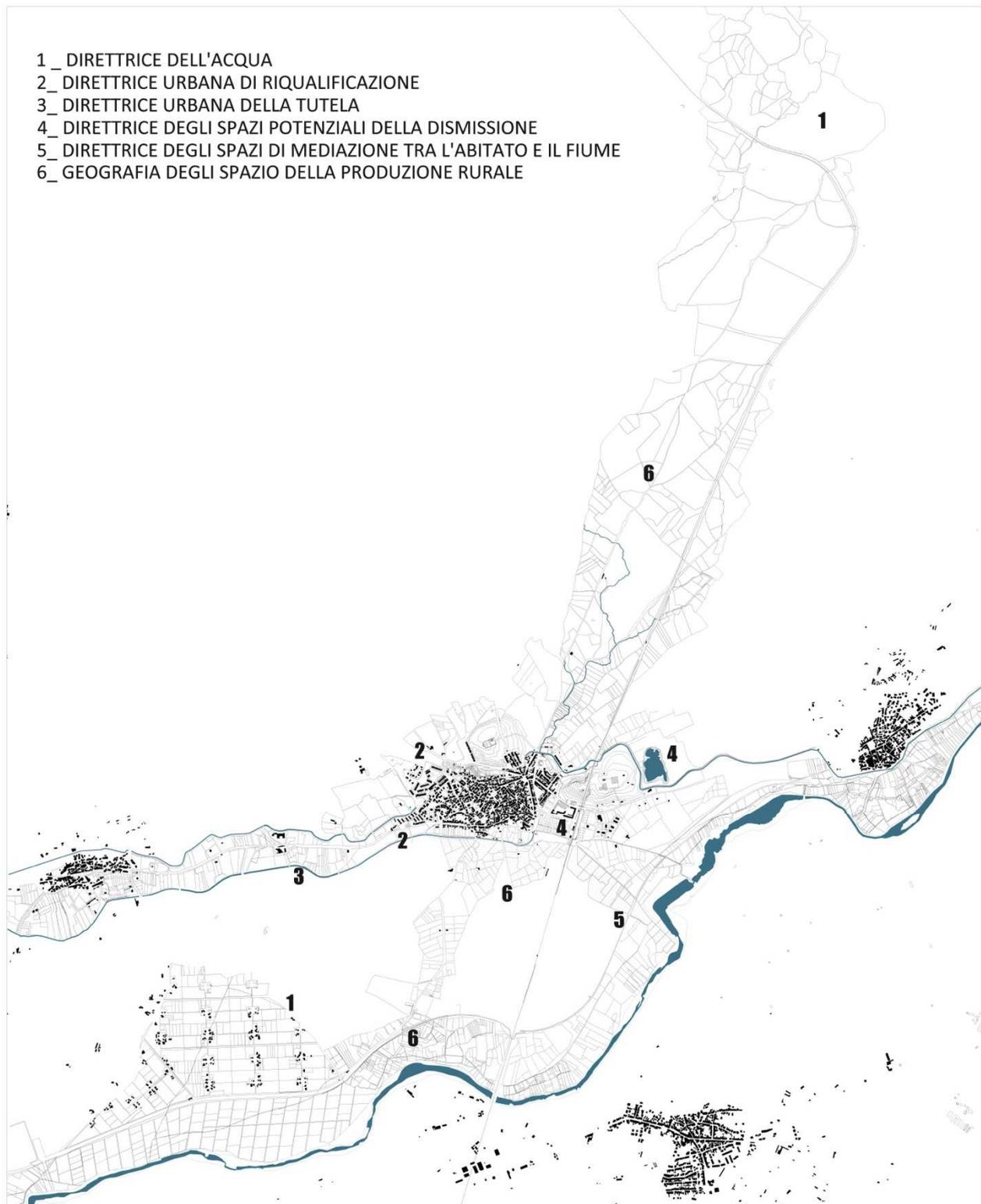
la direttrice territoriale delle cave che si sviluppa lungo la strada provinciale per Tramatzu

la direttrice territoriale del patrimonio storico archeologico lungo il Rio Traessu

la direttrice territoriale per ParduNou che connette la borgata al centro di Solarussa nei territori del *Bennaxi*.

Il Piano individua in questi elementi e nelle direttrici le *Strutture territoriali dell'abitato*.

Attraverso il riconoscimento degli spazi territoriali appartenenti a queste strutture si riconoscono gli ambiti del progetto e sarà definita la zonizzazione extraurbana.

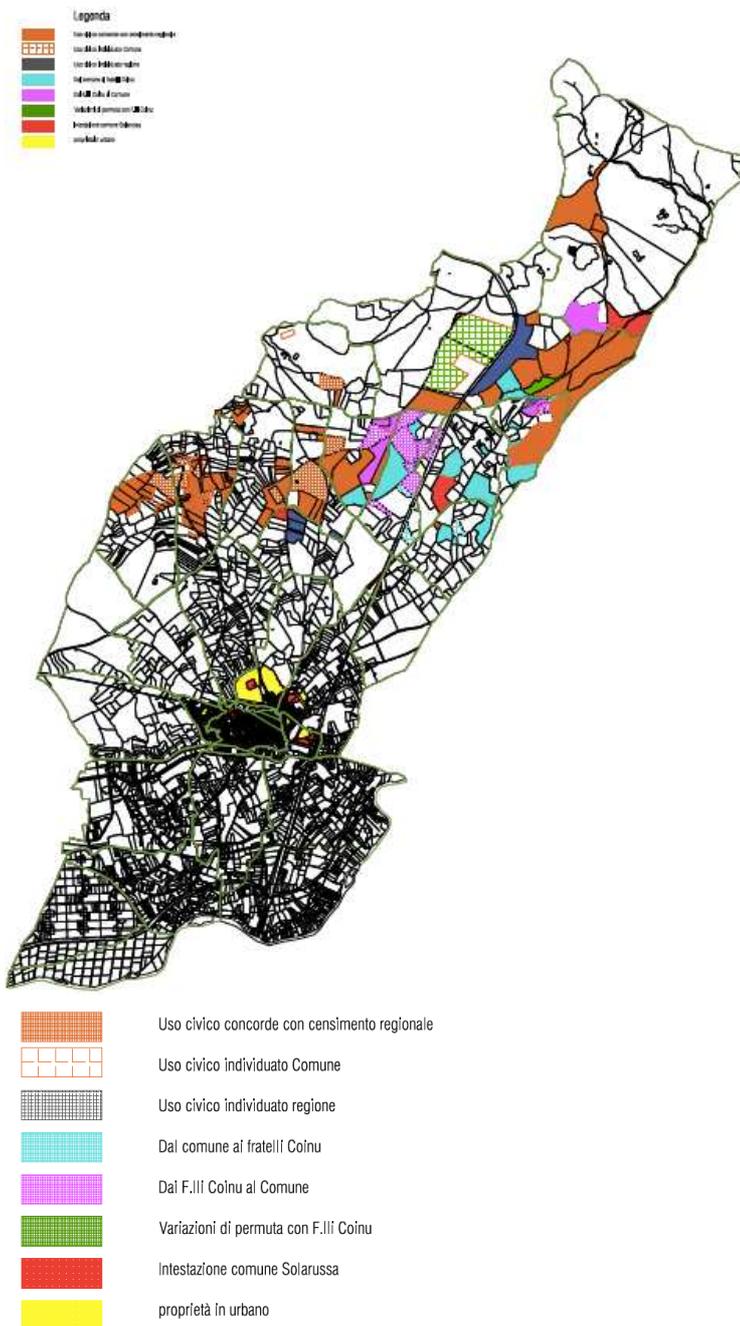


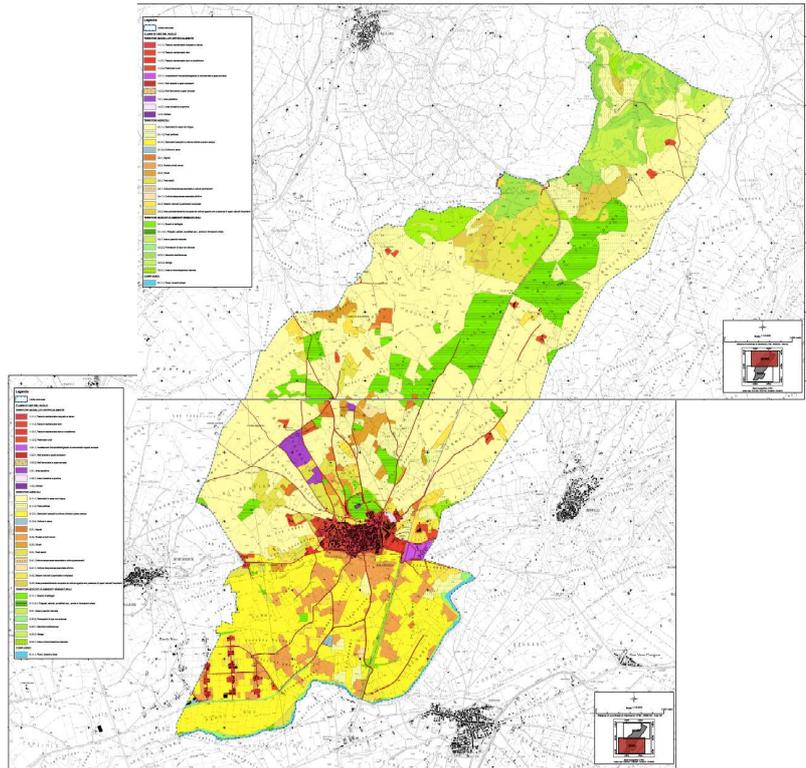
*Alcune strutture territoriali dell'abitato di Solarussa*

La presenza di elementi ambientali di rilevanza territoriale quali il Tirso, l'accessibilità del centro urbano di Solarussa rispetto agli assi infrastrutturali di livello extraurbano consente, attraverso il Piano, di dar forma ad alcune prospettive di sviluppo urbano che riscattano ambiti degradati della città. Gli indirizzi generali del Piano si focalizzano per questo su alcuni luoghi del centro urbano che più di altri rappresentano il legame tra

infrastruttura-insediamento e ambiente. Questi luoghi sono rappresentati dalla direttrice del canale adduttore che si sviluppa lungo l'asse est-ovest e lungo una direttrice N-S che corrisponde al tratto tombato del Rio Saoru. Sono direttrici in quanto hanno la potenzialità di orientare lo sviluppo futuro della forma urbana del centro di Solarussa, ma anche perchè ospitano nelle aree di prossimità strutture di servizio e spazi aperti che non rivestono una importanza esclusivamente locale. In questo senso sono state definite dal Piano "direttrici-parco" ossia spazi urbani accessibili pubblici e privati che incorporano le possibilità di un mutamento.

Lo studio degli usi civici inoltre ha consentito di individuare ambiti pubblici che consentono di realizzare alcuni progetti strategici delle direttrici-parco, a cui possono ancorarsi progetti di valorizzazione agronomico-ambientale dei privati che gestiscono le diverse aziende diffuse nel Gregori. In questo senso anche la carta dell'uso del suolo consente di riconoscere alcuni luoghi potenziali delle direttrici territoriali dell'abitato.





**TERRITORI BOSCATI E AMBIENTI SEMINATURALI**

- 3.1.1.1, Boschi di latifoglie
- 3.1.1.2.1, Pioppeti, saliceti, eucalitteti ecc., anche in formazioni miste
- 3.2.1, Aree a pascolo naturale
- 3.2.2.2, Formazioni di ripa non arboree
- 3.2.3.1, Macchia mediterranea
- 3.2.3.2, Gariga
- 3.2.4.1, Aree a ricolonizzazione naturale

**CORPI IDRICI**

- 5.1.1.1, Fiumi, torrenti e fossi

**TERRITORI AGRICOLI**

- 2.1.1.1, Seminativi in aree non irrigue
- 2.1.1.2, Prati artificiali
- 2.1.2.1, Seminativi semplici e colture orticole a pieno campo
- 2.1.2.4, Colture in serra
- 2.2.1, Vigneti
- 2.2.2, Frutteti e frutti minori
- 2.2.3, Oliveti
- 2.3.1, Prati stabili
- 2.4.1, Colture temporanee associate a colture permanenti
- 2.4.1.1, Colture temporanee associate all'olivo
- 2.4.2, Sistemi colturali e particellari complessi
- 2.4.3, Aree prevalentemente occupate da colture agrarie con presenza di spazi nat

### 1.3. Ambiti di paesaggio di rilievo locale

Il riordino delle conoscenze effettuato in questa fase preliminare del Piano ha consentito di riconoscere alcuni ambiti significativi del territorio che specificano luoghi e risorse ad alta figurabilità del territorio di Solarussa, che danno significato alle direttrici-parco. In particolare dalle indagini di tipo geologico, geomorfologico e idrogeologico emergono gli ambiti di paesaggio del Gragori e del Bennaxi, che si specificano in:

#### *Ambito delle vulcaniti quaternarie*

Comprende parte del settore settentrionale del territorio che, dalle località “Muruaccas” e “Pidighi” si estende verso NE fino a, caratterizzato da litotipi magmatici effusivi. I caratteri geomorfologici evidenziano rilievi tabulari e nette scarpate. Le vulcaniti del ciclo plio-quadernario che affiorano in località “Muruaccas” e “Pidighi” costituiscono il bordo meridionale del plateau che forma l'altopiano di Campeda e Abbasanta. La rilevanza ambientale dell'ambito di paesaggio è data dalla varietà morfologica e dalla presenza di risorse storiche di grande rilevanza.

#### *Ambito delle vulcaniti mioceniche*

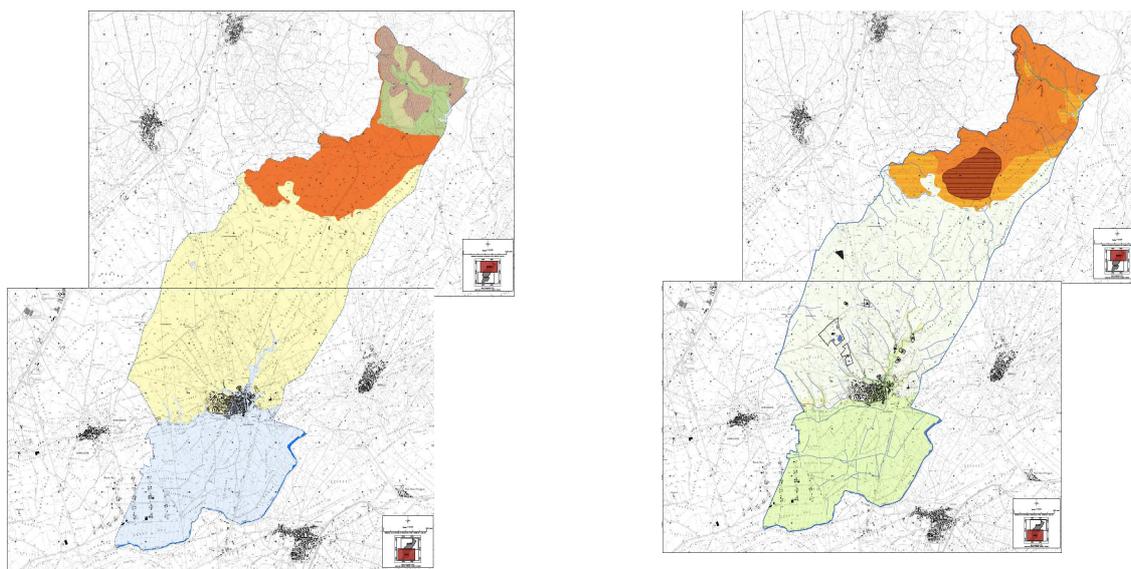
L'ambito comprende le aree di “Urasa”, “M.teTinzosu” e “Canitzu” che presentano una caratterizzazione geomorfologica dei rilievi a cupola.

#### *Ambito delle alluvioni antiche*

Comprende l'area del “Gragori” del Pleistocene, che presenta una morfologia subpianeggiante articolata per terrazzamenti. Le aree sono caratterizzate da litotipi sedimentari di origine alluvionale e sono il litotipo arealmente più esteso. Le alluvioni “antiche” che caratterizzano queste aree sono state depositate dal paleo Tirso e dai suoi affluenti.

#### *Ambito delle alluvioni recenti*

È l'area che caratterizza il Bennaxi che è in fase di approfondimento a cura degli agronomi.

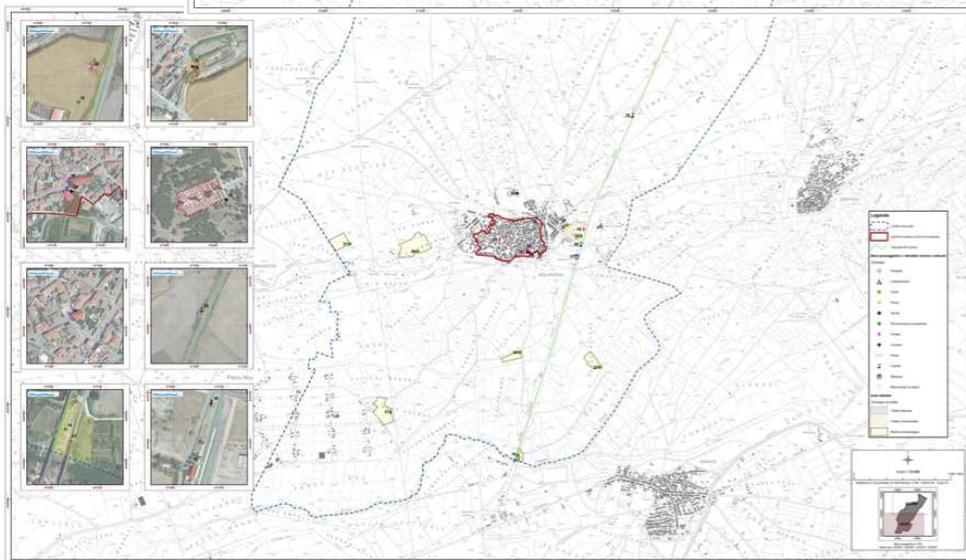
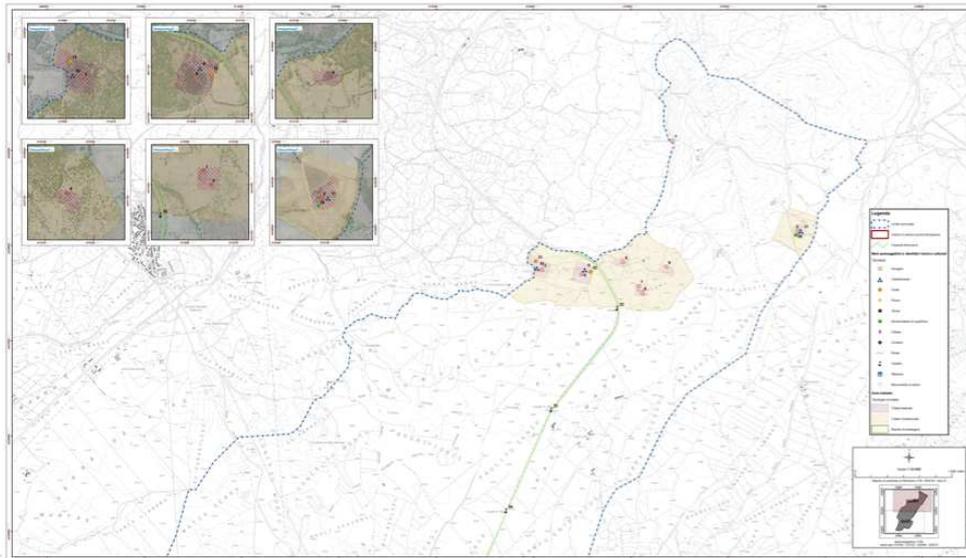


*Carta Geologica e Geomorfologica*

Gli ambiti di paesaggio individuati sulla base delle componenti geoambientali si arricchiscono di ulteriori connotazioni attraverso lo studio delle risorse storico-archeologiche e dei beni identitari. Lo studio effettua

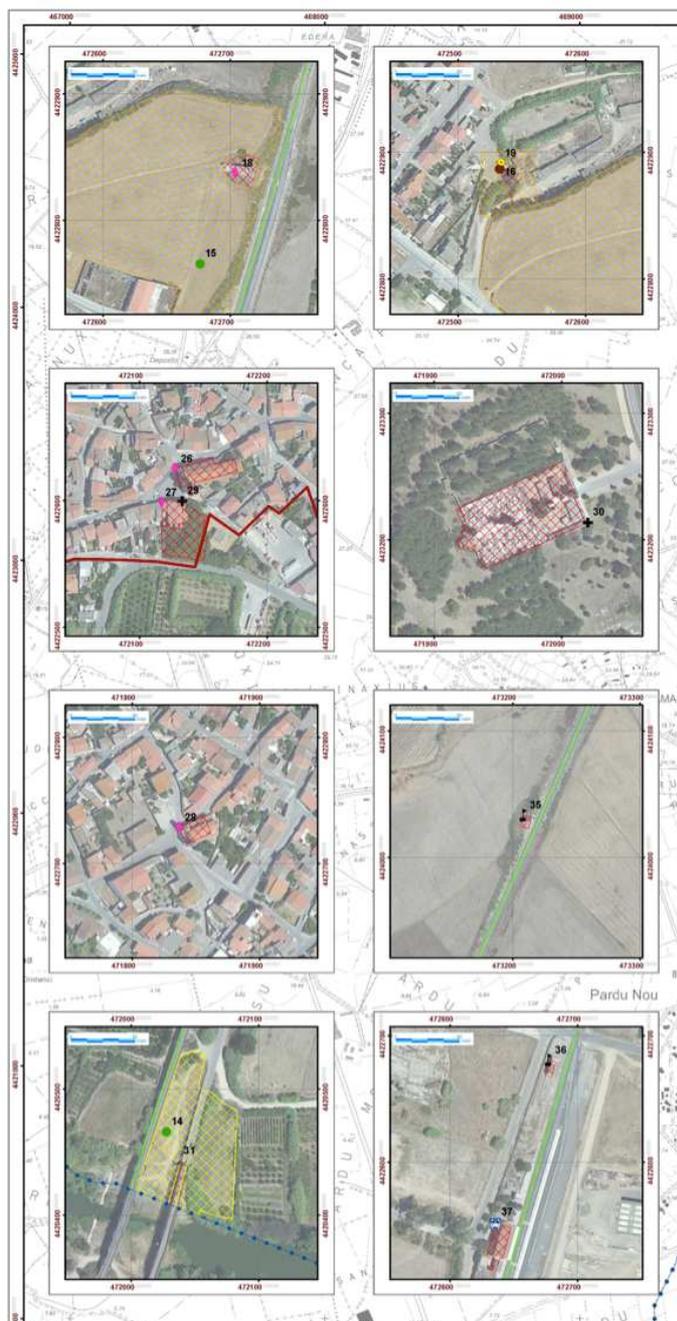
infatti una individuazione di Unità Territoriali oggetto di indagine autoptica, sulla base delle informazioni raccolte e in funzione delle caratteristiche geomorfologiche.

In particolare l'interesse si è concentrato nel vasto areale di Pidighi, oggetto di intensa attività di ricerca mediante scavi e studi della Soprintendenza. Si evidenzia in questa parte di territorio una fittissima trama insediativa di età nuragica: si tratta del complesso archeologico di Pidighi, di una fonte nuragica e di altri 4 nuraghi collocati a Est di quest'ultimo.





Gli approfondimenti su ogni singolo bene consentiranno di individuare i due perimetri di vincolo assoluto e relativo al fine di normare in modo dettagliato le possibilità di tutela del bene e delle relative relazioni che si instaurano con le altre risorse del territorio.



*Alcuni esempi di perimetrazione dei beni identitari*

## Elenco dei siti censiti

ID	NOME	TIPOLOGIA
1	N.GHE MURA' E SORIGHES	NURAGHE
2	N.GHE BENAS	NURAGHE
3	N.GHE MURU ACCAS	NURAGHE
4	N.GHE PIDIGHI A	NURAGHE
5	N.GHE PIDIGHI B	NURAGHE CON VILLAGGIO
6	N.GHE PIDIGHI C	NURAGHE
7	N.GHE PIDIGHI D	NURAGHE
8	N.GHE PIDIGHI E	NURAGHE CON VILLAGGIO
9	PIDIGHI A	INSEDIAMENTO NURAGICO

10	MURU ACCAS	INSEDIAMENTO NURAGICO
11	BENAS	INSEDIAMENTO NURAGICO
12	FONTE PIDIGHI	FONTE NURAGICA
13	FONTE MURU ACCAS	FONTE
14	LOC. PONTE DI FERRO	RINVENIMENTI CERAMICI DI ETA' ROMANA E TARDO ANTICA
15	SAN GREGORIO	RINVENIMENTI CERAMICI DI ETA' ROMANA
16	PUTZU 'E ANGIUS	EDIFICIO TERMALE DI ETA' ROMANA
17	TERRAS ARENAS	SITO DI ETA' ROMANA
18	SAN GREGORIO	CHIESA MEDIEVALE
19	PUTZU 'E ANGIUS	POZZO MEDIEVALE
20	BENAS	RINVENIMENTI CERAMICI DI ETA MEDIEVALE
21	SANTU IDU	SITO MEDIEVALE
22	CUCCURU MADAU	SITO PLURISTRATIFICATO
23	CUCCURU RUINAS	SITO PLURISTRATIFICATO
24	SA COSTERA DI SANTA BARBARA	SITO PLURISTRATIFICATO
26	PARROCCHIALE S.PIETRO	CHIESA
27	ORATORIO DELLE ANIME	CHIESA
28	CHIESA DELLA MADONNA DELLE GRAZIE	CHIESA
29	VECCHIO CIMITERO	CIMITERO
30	NUOVO CIMITERO	CIMITERO
31	PONTE DI FERRO	PONTE
32	CASELLO	CASELLO
33	CASELLO N. 107	CASELLO
34	CASELLO N. 106	CASELLO
35	CASELLO	CASELLO
36	CASELLO	CASELLO
37	STAZIONE FERROVIARIA	STAZIONE FERROVIARIA
38	MONUMENTO AI CADUTI	MONUMENTO AI CADUTI

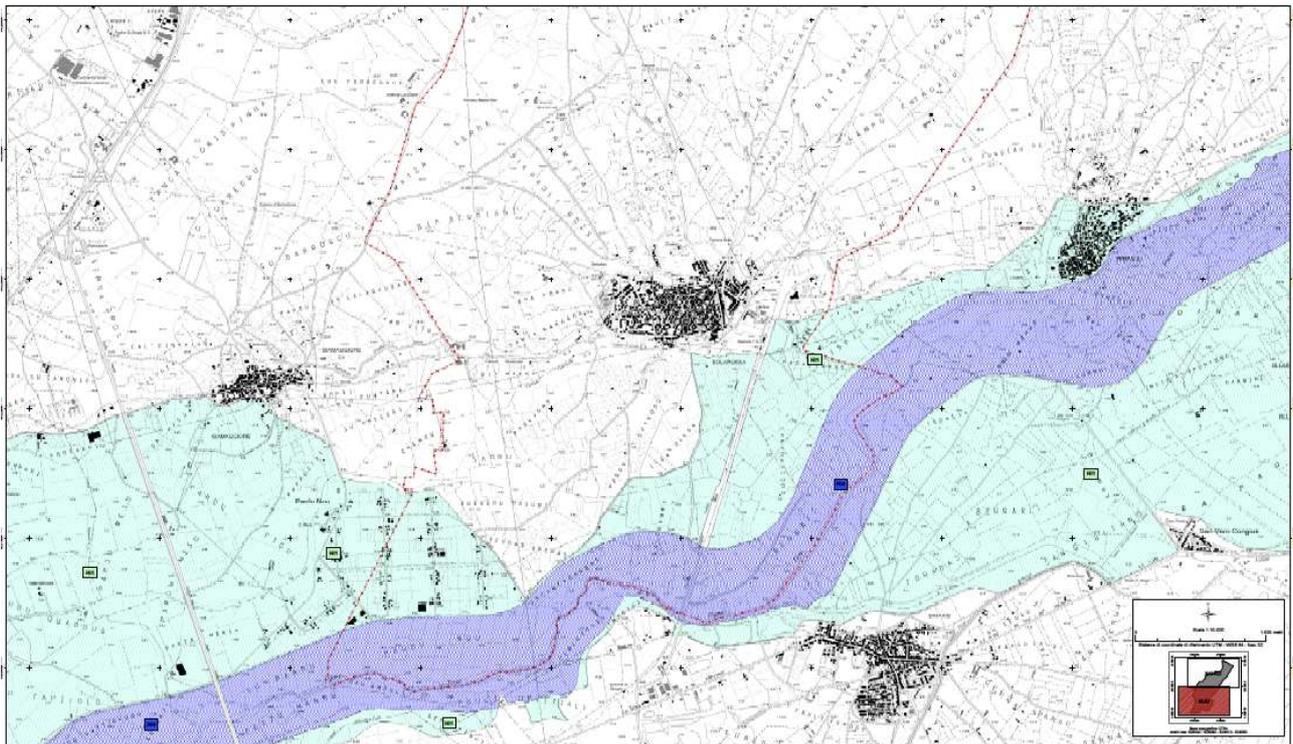
#### 1.4. Ecologie dell'acqua e problemi di dissesto idrogeologico

L'assetto idrogeologico dell'intero territorio Comunale, ed in particolare quelli relativi all'analisi della pericolosità idraulica, rimandando lo studio delle criticità geologico-geotecniche agli elaborati specifici curati dalla figura professionale competente dell'Ufficio di Piano.

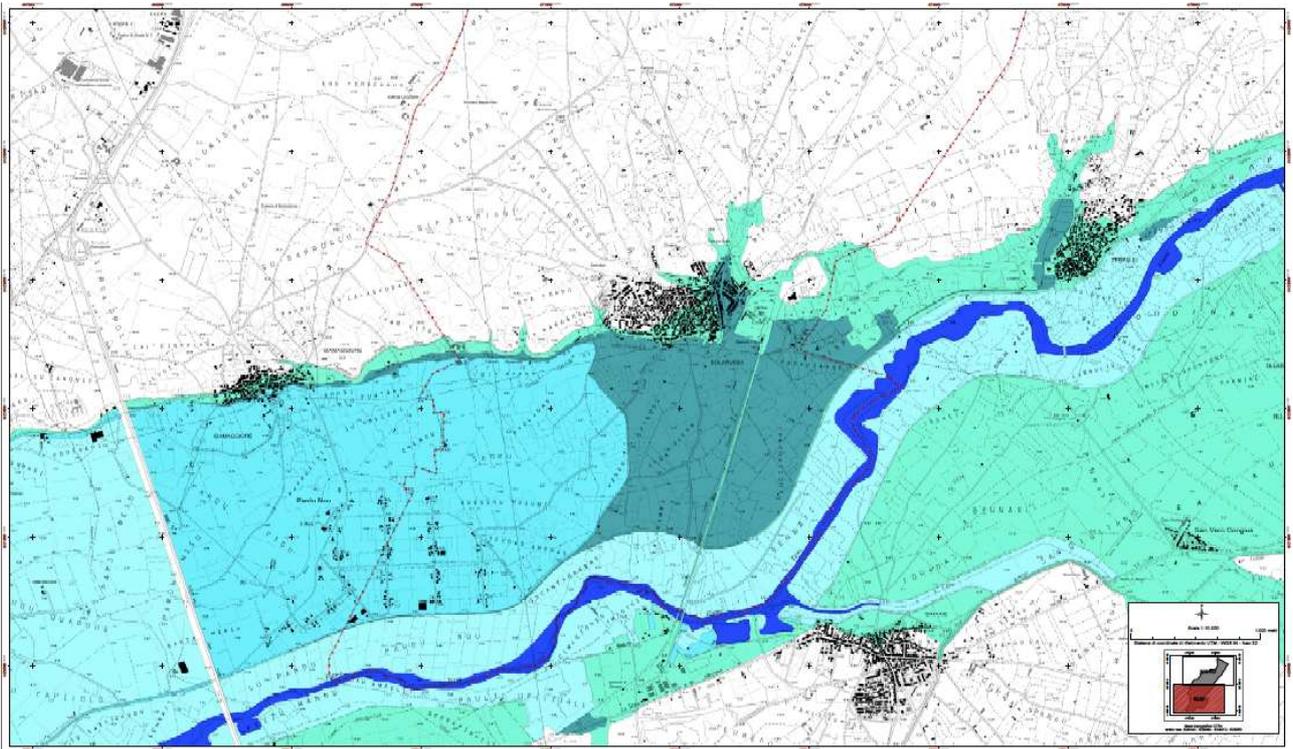
Gli studi richiamati dall'esperto riguardano le Norme di Attuazione del P.A.I., aggiornate e approvate con i Decreti del Presidente della Regione Sardegna n.148 del 26 ottobre 2012 e n.130 del 8 ottobre 2013, e il Piano Stralcio delle Fasce Fluviali) adottato in via definitiva con Delibera del C.I. dell'Autorità di Bacino della Sardegna n.1 del 20/06/2013.

In sede di elaborazione dello studio di compatibilità idraulico definitivo, si provvederà a riportare alla scala dello strumento urbanistico le aree già mappate come aree di pericolosità idraulica dal PAI e dal PSFF vigenti eventualmente adattati, secondo le procedure descritte precedentemente, e quindi sarà eseguito uno studio idraulico di dettaglio sul reticolo idrografico minore (aste fluviali e canali artificiali) esteso a tutto il territorio Comunale non ancora indagato dagli studi di bacino.

Tale studio di dettaglio, sarà teso all'individuazione di eventuali criticità che facciano emergere situazioni di pericolo e di dissesto idrogeologico presenti nel reticolo idrografico urbano e di tutto il territorio comunale per i quali la magnitudine del rischio è tale da suggerire l'adozione delle procedure di variante al PAI di cui all'art. 37 della N.A.



Stralcio del PAI



Piano Stralcio delle Fasce Fluviali

### 1.5. Le strutture urbane di connessione

Gli elementi suddetti, ambientali e artificiali, e in particolare la fascia a nord del canale adduttore sono stati assunti dall'Amministrazione Comunale, nel corso dei precedenti decenni, come elemento di connessione di più interventi che comprendono in particolare un'area del tessuto urbano che evidenzia marcati segni di periferizzazione e marginalizzazione: il quartiere di Coa e Forru. In particolare l'obiettivo è quello di rafforzare e completare la direttrice-parco rappresentata dagli spazi del canale adduttore che connettono diversi interventi di significativa valenza urbana, infrastrutturale e ambientale che riscattano gli ambiti residenziali più degradati del centro (quartieri nell'area nord-est).



La realizzazione della direttrice-parco quale nuovo spazio pubblico della città potrebbe innescare - oltre alle azioni pubbliche già attivate dall'Amministrazione Comunale - azioni da parte dei privati, poichè sulla direttrice potrebbero aprirsi nuovi spazi della residenza, corti e cortili che possono accogliere iniziative di rigenerazione urbana (di iniziativa privata) quali piccoli punti di ristoro, attività artigianali e del piccolo commercio, spazi a servizio della collettività per il tempo libero e lo sport.



Attivare gli spazi della direttrice e le sue aree di prossimità è un obiettivo già avviato dall'Amministrazione Comunale attraverso diversi interventi, al fine di innovare un contesto urbano attualmente privo di qualità

urbana e ambientale, spesso abbandonato dai suoi stessi abitanti. In questo senso il progetto è una importante chance per l'evoluzione non solo del tessuto insediativo, ma anche del tessuto economico-sociale: la qualità del progetto offre nuovi stimoli per ridare ruolo e senso a strutture di servizio e spazi aperti che possono mettere in relazione questo piccolo centro con altre realtà più dinamiche della città contemporanea.

Il contenimento dell'abitato su questi elementi territoriali ha condizionato lo sviluppo urbano fin dagli anni '50. Mentre l'ambito storico è stato circoscritto dalle infrastrutture naturali e artificiali dell'acqua, le espansioni storiche (*Sa Pau*, anni '50) e recenti (l'area PEEP in località *Coa e Forru*, anni '80), in seguito alla realizzazione dell'argine del Tirso, hanno interessato aree esterne modificando la configurazione spaziale dell'abitato storico. Il Piano riconosce nelle direttrici territoriali una potenzialità urbana in quanto delimitano l'abitato e ne costituiscono un principio organizzativo dell'assetto insediativo attuale. Per questo consentono di individuare *Strutture urbane di connessione* che diventano il riferimento spaziale a cui si ancorano una serie di interventi pubblico/privati di rigenerazione urbana. Le azioni di trasformazioni che sono proposte nelle strutture consentono di rendere centrali ambiti attualmente periferici di Solarussa quali ad esempio il quartiere di Sa Pau e l'area PEEP di Coa e Forru.

Le strutture urbane proprio per la loro natura che rimanda al territorio si aprono a forme di utilizzo dello spazio pubblico alternative rispetto agli spazi tradizionali offerti dal centro storico rappresentati dalla piazza, la strada, il vicinato.

Attraverso il riconoscimento degli spazi urbani appartenenti a queste strutture è stato possibile definire una prima bozza di zonizzazione urbana.

#### *Diretrice urbana adduttore Destra Tirso*

L'adduttore destro è un'infrastruttura territoriale che disegna il versante settentrionale della valle del Tirso. Rappresenta un elemento artificiale che attraversa e nello stesso tempo delimita i centri abitati sul versante settentrionale della valle. A Solarussa tutto il centro abitato è localizzato a sud dell'infrastruttura ad eccezione del quartiere di "Su Cuccuru", del Parco Cimiteriale e dell'area PEEP di "Coa e Forru"

Questa struttura urbana a partire da est ha come testata le aree di cava dismesse e in parte produttive che appartengono sia al Comune di Solarussa, sia a quello di Zerfaliu. Si tratta di un ambito che in seguito al processo di dismissione ha generato un lago artificiale che configura oggi un habitat di forte valenza ecologica.

La testata nel versante occidentale è rappresentata dall'area di espansione e completamento urbano di modeste dimensioni che incontra il canale di scolo e l'infrastruttura viaria per Siammaggiore.

Tra le due testate è stato evidenziato uno spazio di connessione di diversi quartieri in cui l'area del canale tombato, la sequenza di aree e servizi pubblicoesistenti (scuole, aree sportive, strutture polivalenti, ecc.) e le aree di nuova progettazione costituiscono un asse portante per l'evoluzione del centro di Solarussa e in particolare del suo limite insediativo settentrionale.

Le aree pubbliche, a partire dalla testata ovest comprendono:

- area di espansione residenziale
- areepubbliche di via Piemonte
- scuole medie ed elementari e aree ricreative e sportive di pertinenza
- area pubblica di intersezione con la strada per Tramatzia
- spazi del centro di accoglienza
- area sportiva e di parco urbano
- area dei colli di san Gregorio e delle aree di culto dei testimoni di Geova
- spazi del canale tombato e da tombare.

Si innestano nella direttrice alcuni quartieri che sono coinvolti nel progetto di riqualificazione urbana della direttrice:

- Quartiere del PEEP "Coa e Forru" – via Emilia

- Quartiere de “Su Cuccuru” – via della Repubblica
- Quartiere de ..... - via Giovanni XXIII

La direttrice individua alcuni Progetti che possono essere attivati come azioni di riqualificazione urbana:

- la riorganizzazione degli spazi in prossimità dell’intersezione viaria per Tramatzza
- la riqualificazione delle aree standard nell’area PEEP

#### **A Direttrice urbana adduttore destro**

Ambito urbano Bia Zeddiani - Coa e Forru

Direttrice urbana via Emilia - via Tharros

Ambito urbano via Oristano-via Crispi

Ambito urbano *Su Cuccuru*

Spazio pubblico in corrispondenza del canale

Area sportiva

Colle San Gregorio

Ambito del risanamento ambientale

#### **Direttrice urbana Bia Manna - del RiuTraessu (Viale Siamaggiore)**

Il rio Traessu determina nella direttrice un ambito peculiare strettamente legato ai processi dell’acqua: Sa Pau. Come emerge dalle cartografie e in particolare dal Progetto di Piano Stralcio delle Fasce Fluviali si tratta di aree a diversi livelli di pericolosità idraulica che interessano aree pubbliche e isolati urbani.

In corrispondenza delle aree del rio in direzione nord-sud appartengono alla direttrice:

- il quartiere tra via Gramsci e via Pertini
- le aree pubbliche attrezzate: aree a verde e area sportiva
- area dell’ex olearea che comprende le strutture esistenti e alcune nuove strutture
- viale della Stazione
- area comunale in prossimità della stazione.

Alla direttrice nel versante meridionale si connette l’ambito degli orti periurbani.

#### **B Direttrice urbana Bia Manna - del RiuTraessu (Viale Siamaggiore)**

- 1 Ambito degli orti periurbani di "RiuMannu"
- 2 Ambito degli spazi aperti del Viale della Stazione
- 3 Ambito dei servizi superiori dell'Ex Olearia
- 4 Ambito residenziale "Sa Pau"
- 5 Ambito residenziale Via Carbonia

Lungo la direttrice che segue il canale adduttore si ancorano alcuni interventi già realizzati dall’amministrazione:

*Lavori di copertura del Canale adduttore in riva Destra del Tirso.* Dopo il 1993 si avviano gli interventi che interesseranno tutto il suo percorso nel tratto urbano (investimento realizzato in due distinti lotti che hanno comportato due interventi finanziari).

*L’area parco boscata in prossimità del cimitero.* Nel 1993 si mette in atto il cantiere comunale di rimboschimento che interessa tutta l’area cimiteriale e quella prossima al canale presso i campi da

tennis: si tratta di oltre 11 ettari dei quali si avvia un processo di riqualificazione e recupero (aree che, in precedenza, erano utilizzate per discarica e riempimento inerti, e che oggi rappresentano un aspetto ambientale significativo).

*Recupero dell'area dell'ex mattatoio.* Con l'intervento è stato effettuato il recupero dell'edificio dell'ex mattatoio, nell'area adiacente è stata realizzata ex novo una struttura di accoglienza.

*Rigenerazione area S. Gregorio:* gli interventi riguardano l'acquisizione dai privati della collina in cui insiste un edificio di culto di epoca pisana e restauro degli edifici esistenti compresa la chiesa.

*Progetti di qualità per parco fluviale.* È stata effettuata la sola fase progettuale all'interno dell'Unione dei Comuni.

*Sistemazione aree verdi nell'abitato.* L'intervento in particolare riguarda il recupero della piazza Pertini in prossimità del rio tombato della direttrice N-S.

Nella direttrice N-S lungo il **rio Saoru** gli interventi realizzati sono:

*Lavori di copertura del canale di deflusso delle acque del rio Saoru.* L'intervento è stato realizzato nel 2000 nel tratto urbano che va dal punto di intersezione con il Canale Destra Tirso fino al ponte sulla Strada comunale di ParduNou.

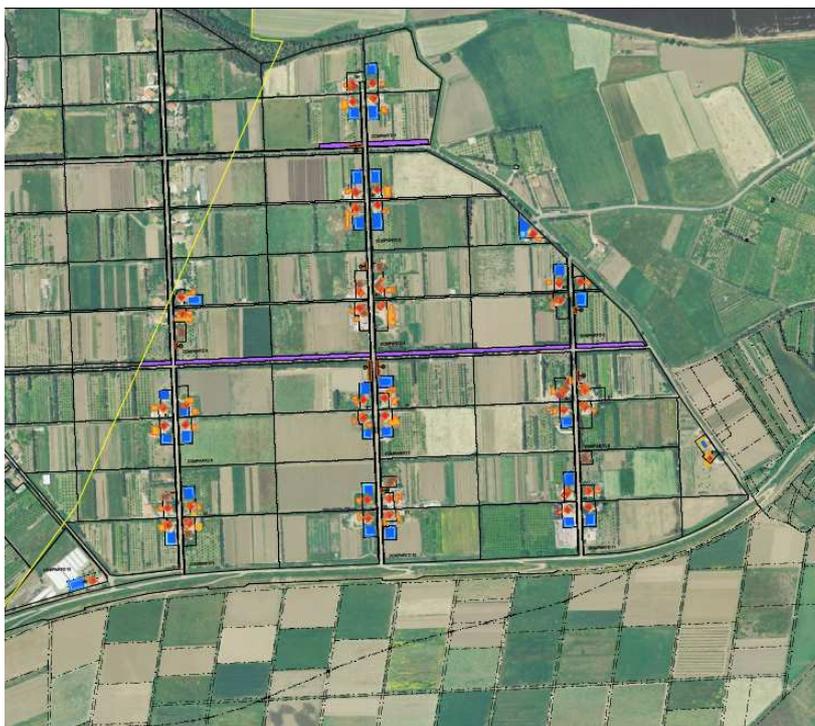
*Potenziamento delle strutture sportive.* Con la realizzazione di 2 campi da tennis, un campo di calcetto polivalente, interventi di riattamento della palestra.

*Recupero ex stazione ferroviaria.* L'intervento ha adibito la stazione a centro di aggregazione sociale.

## 1.6. Il quartiere di Pardu Nou

Una particolare attenzione in questa fase del Piano viene data al quartiere di Pardu Nou. Lo studio preliminare effettuato riguarda il riconoscimento delle regole insediative di primo impianto, le diverse fasi di trasformazione che gli annucleamenti e i singoli fabbricati hanno subito, e infine le possibilità di sviluppo che possono essere incluse nel piano.

Dalle carte allegate si evincono le diverse fasi di studio dei diversi comparti.



## LEGENDA

	UNITÀ EDILIZIA ORIGINARIA
	SOPRAELEVAZIONI DELL'UNITÀ EDIL. ORIG.
	EDIFICAZIONI SUCCESSIVE
	LIMITI NUOVE EDIFICAZIONI
	ANNESI AGRARI ESISTENTI
	PARCHEGGI PUBBLICI
	SUPERFICIE A VERDE ATTREZZATO

LEGENDA TABELLE DATI PARAMETRICI	
LOT.	Numero podere
S.7B*	Superficie zona di completamento 'B1' (mq)
S.7E*	Superficie zona agricola 'E1' (mq)
C.E.	Cubature esistenti alla data del piano (mc)
C.P.	Cubature previste dal piano (mc)
DIFF	Differenze +/-

SOLUZIONI COSTRUTTIVE IPOTIZZATE DAL PIANO	
N C	Nuova Costruzione
A M	Ampliamento di costruzione esistente
D R	Demolizione e ricostruzione con conservazione della volumetria acquisita

Comune di Solarussa - Pardu NOU - Comparto 1 - 2



Comune di Solarussa - Pardu NOU - Comparto 3 - 4 - 6 - 7



Comune di Solarussa - Pardu NOU - Comparto 5 - 8





## 2. Previsioni demografiche al 2032 e Fabbisogno Abitativo al 2027

Uno degli altri approfondimenti del Piano riguarda le previsioni demografiche. Lo studio è stato effettuato utilizzando il metodo Cohort Components, universalmente accettato dalla comunità scientifica, che consiste –per ogni periodo di previsione– nell’iterazione dei seguenti passi:

1. “far invecchiare” coloro che già sono in vita fino al successivo periodo di previsione, diminuendoli del numero dei probabili morti calcolati tramite le tavole di mortalità;
2. prevedere il numero dei nati, derivandoli dalle tavole di fecondità per le donne in età fertile nel periodo, e farli sopravvivere fino al termine dell’intervallo di previsione, anche in questo caso diminuendoli del numero di probabili morti calcolati tramite le tavole di mortalità;
3. “correggere” la popolazione con il numero di ingressi e di uscite avvenuti nel periodo di previsione a causa di fenomeni migratori.

Sia per quanto riguarda i dati utilizzati, sia come periodi di previsione, sono stati considerati degli intervalli temporali di 5 anni. Anche le classi di età della popolazione sono state considerate di 5 anni.

I dati di partenza utilizzati per effettuare la previsione di popolazione al 2032 sono stati i seguenti:

- popolazione residente per classe d'età e genere, derivante dalla rilevazione Istat di fonte anagrafica per gli anni tra il 1997 e il 2012 e riferiti al comune di Solarussa;
- nati vivi e indici di fecondità della popolazione femminile fra i 13 e 50 anni, derivati dalle rilevazioni Istat di fonte anagrafica per l’anno 2011, riferiti alla provincia di Oristano;
- indici di mortalità, derivati dalle Tavole di mortalità della popolazione italiana, pubblicate dall’Istat per l’anno 2010, riferiti alla provincia di Oristano;
- rapporto fra maschi e femmine, calcolato come media riferita alla Sardegna nel periodo fra il 2002 e il 2012, pari a 1,07 (41,3% femmine e 51,7% maschi).

I flussi migratori, nell’ipotesi di assenza di modifiche all’attuale scenario sociale, economico e insediativo, sono stati considerati analoghi a quelli degli ultimi 5 anni, ovvero con un saldo nullo o negativo, pur se con una certa variabilità all’interno delle diverse classi di popolazione.

A partire dai dati di popolazione disponibili per gli ultimi 15 anni, e ai soli fini della previsione, è stata considerata come base la media della popolazione per genere e per classi di età quinquennali, relativa ai tre periodi: 1998-2002; 2003-2007; 2008-2012.

### 1.7. Previsioni di popolazione

Il processo iterativo descritto ha consentito di “proiettare” le consistenze iniziali e le nuove nascite nei successivi 4 periodi di tempo di durata quinquennale, corrispondenti agli anni 2017, 2022, 2027 e 2032. Il risultato è rappresentato dalle seguenti tabelle per classi di età.

Comune di Solarussa - Previsioni di popolazione (Totale)							
Classi di età	2002	2007	2012	2017	2022	2027	2032
0-4	91	89	95	87	81	69	59
5-9	97	101	95	104	94	87	75
10-14	139	99	99	92	108	97	90
15-19	159	140	98	107	94	111	100
20-24	200	161	140	106	104	92	108
25-29	180	195	156	154	104	102	90
30-34	174	186	198	161	149	101	98
35-39	171	166	177	191	158	146	99
40-44	186	191	172	190	199	165	153
45-49	172	189	185	179	192	201	167
50-54	182	179	179	185	180	193	202
55-59	155	179	173	186	182	177	189
60-64	143	156	173	169	183	179	175
65-69	125	145	154	167	168	182	178
70-74	110	113	135	136	155	159	174
75-79	93	94	100	108	120	140	146
80-84	65	70	77	83	93	108	131
85+	51	62	63	68	84	104	127
Totale	2.493	2.515	2.469	2.471	2.448	2.414	2.361

Comune di Solarussa - Previsioni di popolazione (Femmine)								Comune di Solarussa - Previsioni di popolazione (Maschi)							
Classi di età	2002	2007	2012	2017	2022	2027	2032	Classi di età	2002	2007	2012	2017	2022	2027	2032
0-4	39	52	36	42	39	33	28	0-4	52	37	59	45	42	36	31
5-9	43	44	57	49	46	43	37	5-9	54	57	38	54	48	44	38
10-14	70	45	45	48	53	49	46	10-14	69	54	54	44	55	48	45
15-19	75	70	44	51	49	54	51	15-19	84	70	54	55	45	56	50
20-24	93	77	68	50	51	49	54	20-24	107	84	72	56	54	43	54
25-29	88	96	78	74	50	50	48	25-29	92	99	78	79	54	52	42
30-34	81	90	94	77	71	47	48	30-34	93	96	104	84	78	54	51
35-39	83	72	83	92	73	67	45	35-39	88	94	94	99	85	79	54
40-44	87	90	80	84	96	76	70	40-44	99	101	92	106	104	89	83
45-49	106	92	86	87	86	97	77	45-49	66	97	99	93	106	104	90
50-54	83	111	89	90	88	87	99	50-54	99	68	90	95	92	105	104
55-59	74	86	106	104	90	88	87	55-59	81	93	67	82	92	89	102
60-64	67	75	83	94	104	91	89	60-64	76	81	90	75	79	89	86
65-69	64	70	73	80	94	105	91	65-69	61	75	81	87	74	77	88
70-74	62	61	64	70	77	91	102	70-74	48	52	71	66	78	68	72
75-79	48	54	58	56	62	70	84	75-79	45	40	42	51	57	70	62
80-84	37	40	46	50	51	58	66	80-84	28	30	31	32	42	51	64
85+	31	42	38	43	52	59	68	85+	20	20	25	25	32	45	59
Totale F	1.231	1.267	1.228	1.241	1.231	1.214	1.189	Totale M	1.262	1.248	1.241	1.230	1.217	1.200	1.172

L'analisi della previsione permette di evidenziare alcuni aspetti:

- la popolazione è in lenta ma progressiva diminuzione, sia a causa della diminuzione delle nascite, sia a causa della mancanza di fenomeni migratori a saldo positivo, attestandosi su 2.361 abitanti nel 2032, contro gli attuali 2.469 al 1 gennaio 2012 (-4,4%);
- la composizione della popolazione per classi di età mostra un progressivo invecchiamento della stessa, fino ad arrivare -nel 2032- ad una presenza di popolazione entro i 40 anni pari al solo 30,5% dell'intera popolazione;
- la prospettiva evidenziata è una diretta conseguenza della struttura demografica di partenza, già povera delle classi più giovani in età fertile, che determina un numero assoluto delle nascite inevitabilmente decrescente, dalle 95 del 2012 alle 59 del 2032 (-37,9%).

Le previsioni di popolazione e le dinamiche demografiche e migratorie sulle quali sono basate non consentono di quantificare nuovi abitanti potenzialmente insediabili.

### 1.8. Previsioni dei nuclei familiari

Per quanto riguarda il numero di famiglie e il numero medio di componenti per nucleo familiare, si riportano di seguito i dati relativi agli ultimi tre Censimenti:

<i>Residenti</i>	Censimento 1991	Censimento 2001	Censimento 2011	Variazione % 2001-2011
Comune di Solarussa	2.629	2.493	2.467	-1,04%
<i>Famiglie</i>	Censimento 1991	Censimento 2001	Censimento 2011 (provvisorio)	Variazione % 2001-2011
Comune di Solarussa	847	893	987	10,53%

Numero medio componenti nucleo familiare	Censimento 1991	Censimento 2001	Censimento 2011 (provvisorio)
Comune di Solarussa	3,1	2,8	2,5

I dati anagrafici relativi agli ultimi cinque anni indicano invece:

Anni	2008	2009	2010	2011	2012
Popolazione	2.509	2.497	2.500	2.514	2.469
Famiglie	970	981	994	1.004	1.014
Numero medio di componenti per famiglia	2,60	2,55	2,53	2,49	2,40

Come si può vedere siamo in presenza di un incremento del numero di famiglie di oltre il 10% fra i due Censimenti e di una sensibile diminuzione del numero medio di componenti del nucleo familiare.

Per le previsioni future è stato esteso il trend rilevato, utilizzando –cautelativamente- un tasso di decrescita più limitato. Vista anche la non coincidenza fra i dati censuari (2,5) e quelli anagrafici (2,4), è stato ipotizzato un numero medio di componenti per nucleo familiare pari a 2,4 nel 2017, 2,35 nel 2022, fino a raggiungere il valore 2,3 nel 2027, costante fino al 2032.

Dividendo la popolazione prevista nei periodi per tale numero medio di componenti, si perviene alla stima del numero di famiglie per i successivi 4 periodi di tempo di durata quinquennale, come risulta dalla seguente tabella.

	1991	2001	2008	2009	2010	2011	2012	2017	2022	2027	2032
Popolazione	2.629	2.493	2.509	2.497	2.500	2.514	2.469	<b>2.471</b>	<b>2.448</b>	<b>2.414</b>	<b>2.361</b>
Numero medio di componenti per famiglia	3,10	2,79	2,60	2,55	2,53	2,49	2,40	<b>2,400</b>	<b>2,350</b>	<b>2,300</b>	<b>2,300</b>
Famiglie	847	893	970	981	994	1.004	1.014	<b>1.030</b>	<b>1.042</b>	<b>1.050</b>	<b>1.027</b>

Il risultato è una crescita pressoché lineare del numero di famiglie fino al 2027, che poi decresce negli anni successivi.

Approssimando per eccesso, si evidenziano nel 2027 circa 40 famiglie in più rispetto a quelle del 2012. Tali famiglie aggiuntive vengono convertite in abitanti potenziali insediabili moltiplicandole per il numero medio di componenti per famiglia previsto nel periodo 2017-2027 (2,35) e approssimando per eccesso il risultato ottenuto.

Le dinamiche di costituzione di nuovi nuclei familiari consentono di quantificare un numero di abitanti insediabili pari a:  $40 \times 2,35 = 94 \rightarrow 100$  unità.

### 1.9. Fabbisogno abitativo pregresso

Al fine di stimare la domanda abitativa derivante dalla necessità di disporre di alloggi più confortevoli e che maggiormente si avvicinano agli attuali standard, sono stati considerati gli edifici e le relative abitazioni costruite entro il 1961. Nella seguente tabella viene mostrata la distribuzione degli edifici e delle abitazioni per epoca di costruzione, così come risultanti dal Censimento 2001.

Valori assoluti	Epoca di costruzione			Totale
	Prima del 1919	Dal 1919 al 1945	Dal 1946 al 1961	
Edifici	51	136	263	450
Abitazioni	53	141	290	484

In mancanza di dati censuari aggiornati risulta particolarmente complesso elaborare una stima del patrimonio edilizio occupato che necessita di interventi di adeguamento o ristrutturazione, causato sia da insufficiente qualità edilizio-funzionale, sia da sovraffollamento.

Viene dunque ipotizzata una sostituzione del 50% delle abitazioni costruite prima del 1919, nell'ipotesi che ciascuna di esse sia abitata da 1 nucleo familiare.

La sostituzione delle abitazioni vetuste consente di quantificare un numero di abitanti insediabili pari a:  $53 \times 0,5 \times 2,35 = 62,3 \rightarrow 70$  unità.

#### **1.10. Fabbisogno abitativo non residenti**

Il fabbisogno abitativo per non residenti è relativo alla quota di famiglie che vivono a Solarussa per periodi più o meno lunghi, mantenendo la residenza in altri luoghi. Questa tipologia esprime principalmente una domanda di abitazioni in affitto.

In mancanza di dati censuari aggiornati risulta particolarmente complesso stimare la domanda di abitazioni per non residenti.

Viene dunque ipotizzata una presenza di famiglie non residenti pari all'1% di quelle residenti nel 2012, pari a 1.014.

La presenza di famiglie non residenti consente di quantificare un numero di abitanti insediabili pari a:  $1.014 \times 0,01 \times 2,35 = 23,8 \rightarrow 30$  unità.

#### **1.11. Fabbisogno abitativo complessivo al 2027**

Considerato che le ipotesi di partenza portano ad ottenere una popolazione in lenta ma costante diminuzione fino al 2032 e un numero di nuclei familiari in lento e costante aumento fino al 2027, il fabbisogno abitativo complessivo relativo al periodo 2012-2027 viene stimato in 200 nuovi abitanti potenzialmente insediabili, come risulta dalla seguente tabella.

	Famiglie	Componenti per famiglia	Abitanti potenziali insediabili	
Fabbisogno aggiuntivo residenti	40	2,35	94,0 -->	100
Fabbisogno abitativo pregresso	26,5	2,35	62,3 -->	70
Fabbisogno abitativo non residenti	10,14	2,35	23,8 -->	30
			Totale	200

Sulla base di questi dati è stato possibile fare un primo calcolo delle nuove volumetrie del Piano, che hanno consentito un primo disegno della zonizzazione alla scala urbana, come illustrato nel paragrafo successivo.

### 3. La proposta di zonizzazione urbana e i nuovi interventi



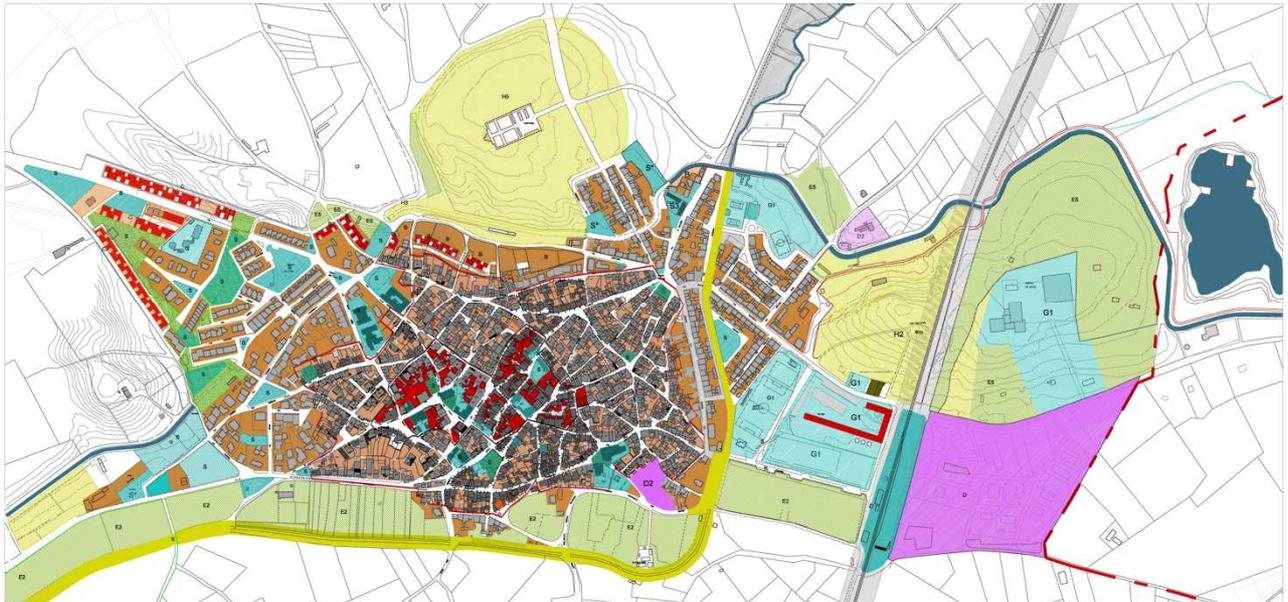
I nuovi interventi previsti dal Piano sono strettamente connessi alle strutture territoriali e alle strutture urbane di connessione. In questo senso qualunque azione di piano dovrebbe essere coerente con il disegno generale a cui rimandano le strutture.

In questa fase del Piano, tenendo conto degli approfondimenti effettuati dai diversi esperti e delle variazioni richieste dall'approvazione definitiva del Piano Stralcio delle Fasce Fluviali, il gruppo di lavoro ha effettuato una prima bozza di zonizzazione che traduce i ragionamenti fatti precedentemente.

Questa proposta ammette, per sintetizzare, l'idea che l'evoluzione dello spazio insediativo di Solarussa sia fondata:

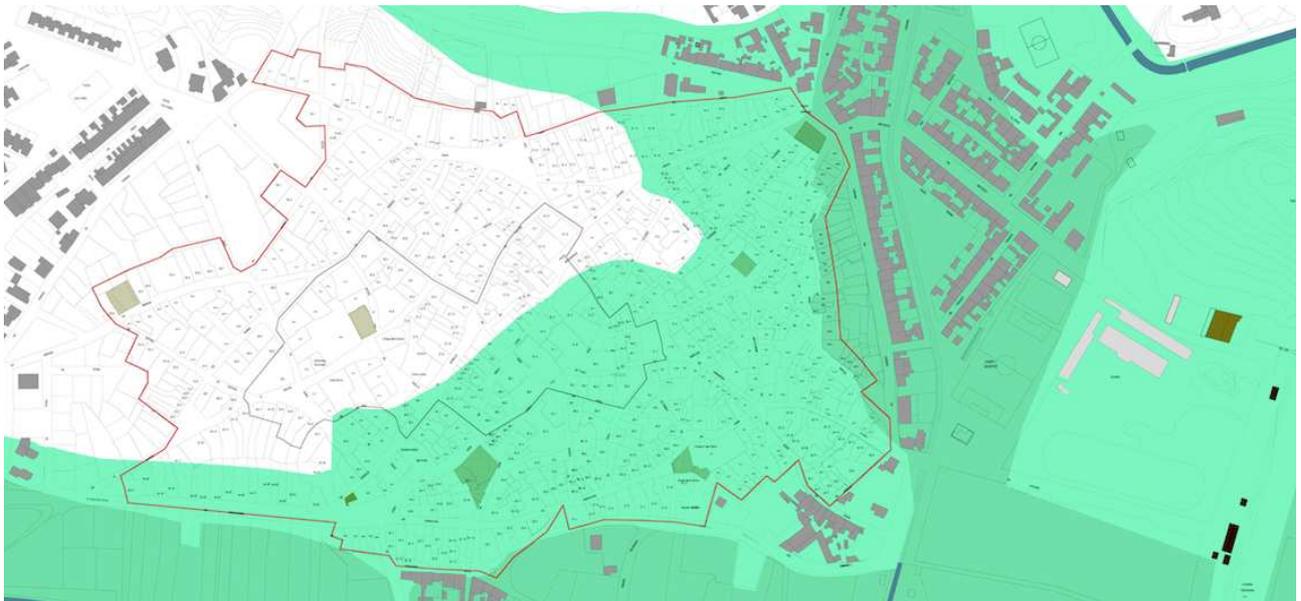
- sulla sicurezza del territorio e sulle possibilità di governare situazioni di rischio
- sulla rigenerazione ambientale e urbana di quartieri periferici della città
- sul recupero di strutture di importanza sovralocale come l'ex olearia
- sulla qualità dello spazio pubblico
- sulla possibilità di rispondere alla domanda di nuove residenze
- sulla creazione di opportunità di sviluppo del territorio rurale.

Queste strategie possono essere tradotte con un primo disegno del Piano in ambito urbano, come mostra l'immagine seguente.



In rosso sono evidenziate le nuove possibili residenze (esclusa l'area dell'ex olearia) che consentono di riqualificare gli isolati dei quartieri settentrionali della città. In particolare l'articolazione delle residenze consente di dare una testata agli isolati incompleti, riqualificare i fronti verso la campagna, e dare avvio a un processo più generale di ridisegno dello spazio pubblico di connessione tra i diversi frammenti più o meno marginali di questa parte di città.

Le possibilità edificatorie si concentrano in queste aree in coerenza con il dettato normativo del PAI e del PSFF.



-  perimetro zona A
-  perimetro centro matrice
-  unità edilizia
-  edifici esterni al centro matrice
-  corsi d'acqua
-  piazze e giardini
-  canale tombato
-  fascia esondabile piene 500 anni
-  fascia esondabile piene 200 anni