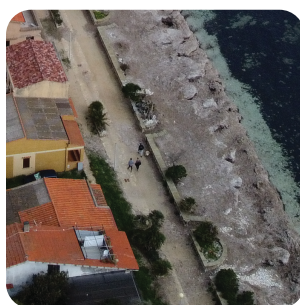
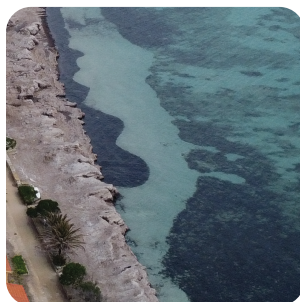
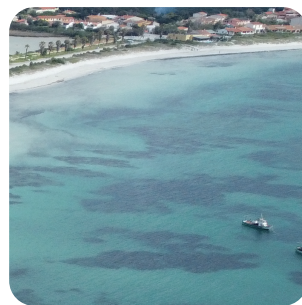




# Piano Particolareggiato Borgate Marine SAN VERO MILIS



## Relazione Paesaggistica

Sindaco | Luigi **Tedeschi**  
Assessore all'Urbanistica | Andrea **Pintus**

Responsabile Area Servizi Tecnici | geom. Raimondo **Manca**  
Responsabile Procedimento | geom. Giuseppa **Fronteddu**

### Progettisti del Piano

**RTP Abeille**  
ing. Simone **Cuccu**  
arch. Enrica **Campus**  
arch. Claudia **Meli**  
arch. Claudia **Pintor**  
dott. pian. Alessandro **Multinu**

**Copianificazione**  
arch. Paola **Serpi**

Preliminare

Del. C.C. n. \_\_ del \_\_\_\_

Adozione

Del. C.C. n. \_\_ del \_\_\_\_

Parere Conferenza Pianificazione

Prot. n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_

Approvazione

Del. C.C. n. \_\_ del \_\_\_\_

Verifica di Coerenza

## Relazione paesaggistica

art. 146 DLgs n. 42 del 22 gennaio 2004 e ss.mm.ii

### PIANO PARTICOLAREGGIATO DELLE BORGATE MARINE DI SAN VERO MILIS

#### PREMESSA

Il documento riporta gli elementi essenziali dei contenuti della Relazione Paesaggistica, sullo schema della scheda semplificata, e rimanda per gli approfondimenti propri del modello descrittivo e valutativo di cui al DPCM 12 dicembre 2005 del a tutti i documenti del Piano Particolareggiato

#### 1. RICHIEDENTE **Comune di San Vero Milis (OR)**

persona fisica

☐

società

☐

impresa

☒

ente

#### 2. TIPOLOGIA E CARATTERISTICHE DEL PIANO

Pianificazione attuativa, Piano Particolareggiato delle Borgate Marine di San Vero Milis. Il PPBM è redatto in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale, approvato con D.P.R. n. 82 del 07/09/2006, ai sensi degli artt. 20 e 21 della L.R. n. 45 del 23/12/1989 ss.mm.ii.

Il PPBM disciplina l'insediamento costiero entro il perimetro individuato dagli elaborati di Piano e in coerenza alle norme del Piano Paesaggistico Regionale (PPR).

#### 3. CONTESTO PAESAGGISTICO DEL PIANO

Il complesso delle Borgate Marine si colloca all'estremità occidentale del comune di San Vero Milis, all'interno della regione del Campidano di Oristano, a ridosso della catena del Montiferru.

Il contesto si inquadra nella ben più vasta area della provincia di Oristano di cui San Vero Milis fa parte, confinando con i comuni di Narbolia, Seneghe, Milis, Tramatzà, Zeddiani, Baratili S.Pietro e Riola Sardo.

Il territorio comunale si caratterizza per il dualismo tra l'ambito costiero a occidente, contraddistinto dalla presenza di cinque insediamenti (S'Arena Scoada, Putzu Idu, Mandriola, Su Pallosu, Sa Rocca Tunda), e l'agglomerato abitativo principale nell'entroterra.

L'entità amministrativa in generale si caratterizza per il sistema delle zone umide costiere, le quali rappresentano ambienti di primario interesse ecologico, habitat di rilevanza per l'avifauna acquatica e per le numerose specie ittiche; sistema costiero che verso l'interno lascia il posto agli ondulati rilievi collinari.

La geologia del tratto di costa occidentale è caratterizzata dalle rocce della "Formazione di Capo Mannu". Queste sono costituite da arenarie eoliche ricche di resti di vertebrati e microfossili, risalenti al periodo Pliocene superiore. Invece, nella porzione orientale (Su Pallosu, Sa Rocca Tunda) si passa dalle arenarie alle rocce calcaree.

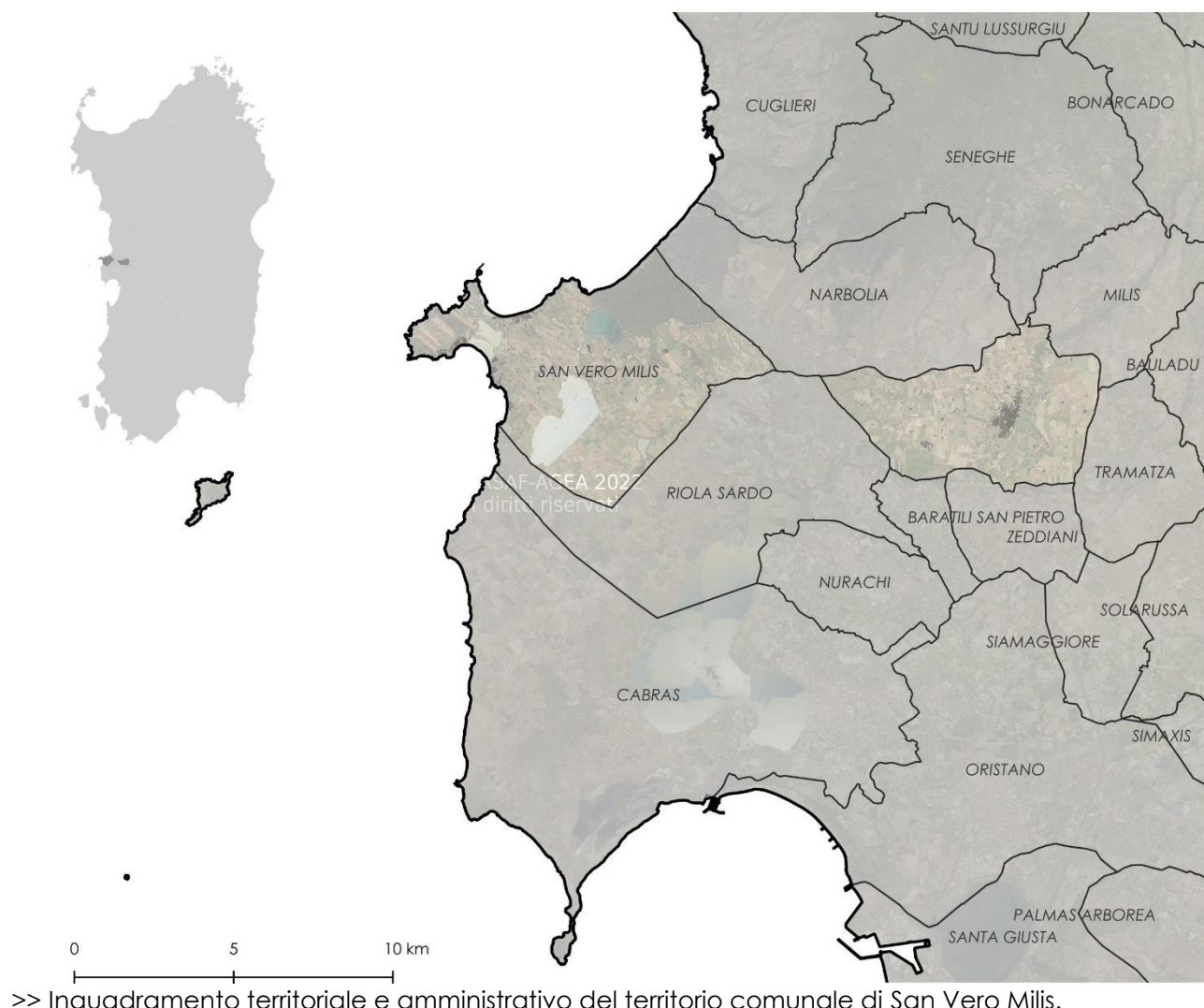
Il territorio comunale di San Vero Milis si estende per una superficie di oltre 72 kmq, su cui al 30 settembre 2025 l'Istat si registrava una popolazione residente di 2420 abitanti.

L'area amministrativa del Comune è caratterizzata dall'esistenza di due porzioni di territorio ben distinte, riconosciute dal Piano Urbanistico Vigente come Centro abitato (Isola Amministrativa Interna) e La Marina (Isola Amministrativa Esterna, con una superficie di 44 kmq).

L'ambito oggetto di analisi si posiziona più precisamente a circa 10 km dall'abitato di San Vero Milis, a cui si collega attraverso l'Ex Strada Provinciale 10 a occidente. Ulteriori connessioni con i comuni adiacenti sono possibili attraverso la Strada Provinciale 66 a sud e la Strada Statale 292 che lo attraversa nord-sud.

Le Borgate Marine sono situate lungo l'intero arco costiero da sud (S'Anea Scoada) a nord (Sa Rocca Tunda), in un territorio contraddistinto dall'alternarsi di arenili e agglomerati urbani, promontori di roccia calcarea, sistemi dunali e macchia mediterranea.





>> Inquadramento territoriale e amministrativo del territorio comunale di San Vero Milis.

Gli agglomerati urbani presentano tipologie di abitato sviluppate secondo sistemi differenti, sia articolati e geometrici, che più spontanei e diradati.

Le Borgate Marine di San Vero Milis si sono sviluppate a partire dalla fine degli anni Sessanta del secolo scorso, andando a sostituire quel fenomeno edificatorio dei "casotti" che nel decennio prima aveva segnato l'epoca della scoperta del mare a fini turistico-ricreativi.

Attorno a questi piccoli nuclei residenziali, dalle differenti e talvolta discutibili soluzioni tipologiche e varietà di forme ed origini, si svilupparono le nuove esigenze di riordino e gestione del territorio che condussero alla demolizione degli ormai numerosi insediamenti, per lasciare posto ai nuovi insediamenti strutturati con regole pianificatorie che a partire dalla LR 10/1976 "Norme in materia urbanistica e misure provvisorie di tutela ambientale", intervengono sullo stato e sulle dinamiche della fascia costiera e sugli equilibri (o disequilibri) raggiunti nell'insediamento costiero. Regole pianificatorie che hanno determinato lo stato attuale, cristallizzato all'inizio degli anni Duemila con l'avvento del PPR e ancor più della Legge Salvacoste (LR 8/2004).

Sino agli anni '50-'60 è possibile notare un paesaggio per lo più incontaminato, caratterizzato dalla divisione in trame agrarie in direzione NO-SE, intervallate dalle grandi aree lagunari dello Stagno di Is Benas e di Sale 'e Porcus collegate tramite un canale. L'isola amministrativa costiera presentava solo alcune costruzioni sporadiche nel complesso di Su Pallosu e Sa Rocca Tunda.

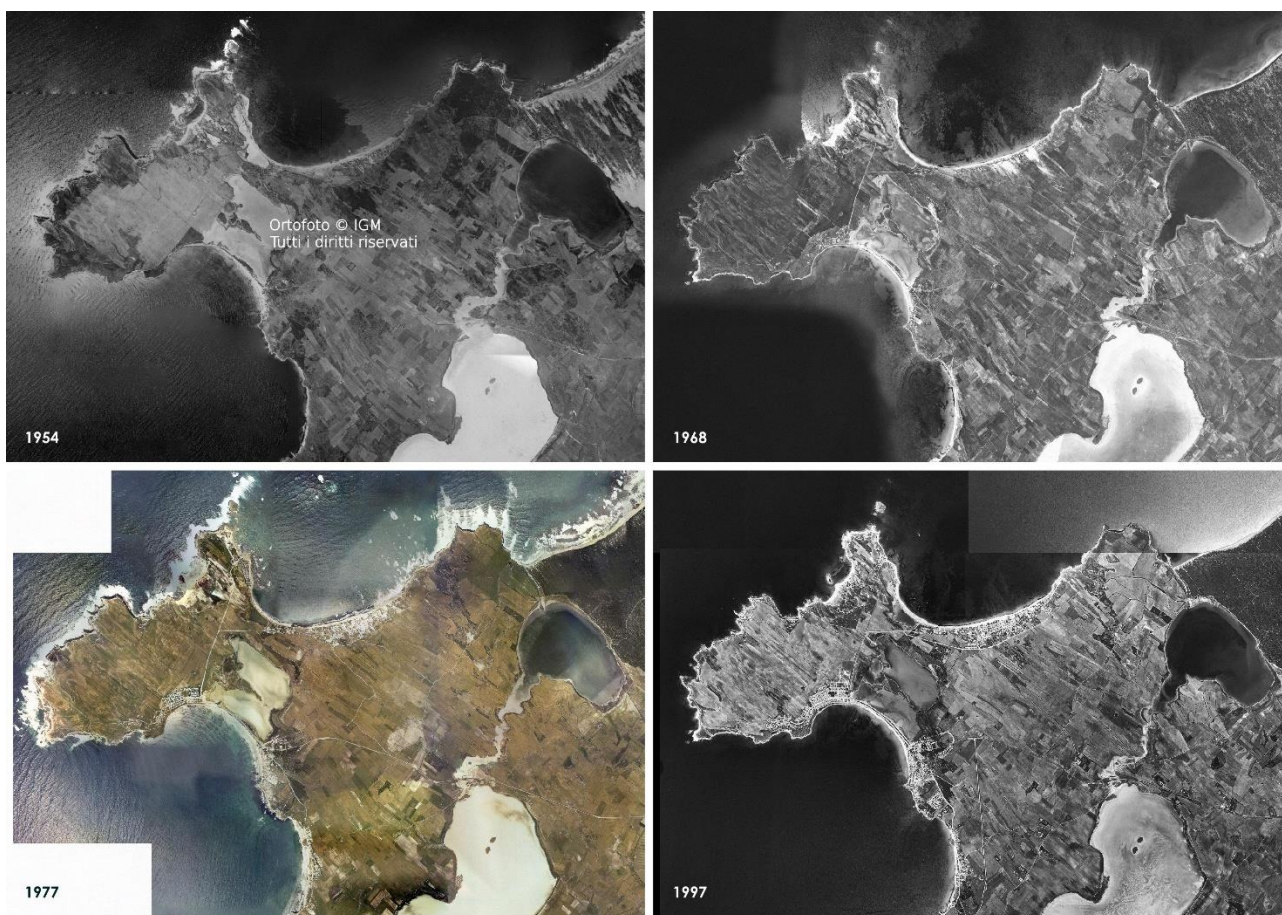
A partire dagli anni '60-'70 è evidente un'evoluzione degli insediamenti in tutte le Borgate Marine, giungendo al 1997 ad una conformazione molto simile a quella attuale.

Gli agglomerati urbani presentano tipologie di abitato sviluppate secondo sistemi differenti, sia articolati e geometrici, che più spontanei e diradati.

Nelle porzioni più interne prevalgono particelle agrarie disposte lungo una direttrice prevalente, destinate per lo più a seminativi, dato l'ambiente umido, la vicinanza con gli Stagni e le ridotte quote altimetriche. Le grandi aree umide costituiscono simbolo paesaggistico e ambientale di importanza internazionale. Lo Stagno di *Is Benas* è protetto dalla Convenzione di Ramsar (1971); inoltre, ricade nel Sito di Interesse Comunitario (SIC) “*Stagno di Sale ‘e Porcus*” (ITB030035). La spiaggia, allo stesso tempo, ricade all'interno del Sito di Interesse Comunitario (SIC) “*Is Arenas*” (ITB032228), afferente alla Rete Natura 2000.

Eccezione l'area boschiva nella porzione settentrionale, in corrispondenza della grande pineta di *Is Benas*.

I sistemi naturali dialogano frequentemente con le preesistenze storiche, sono infatti molteplici i nuraghi disseminati nelle campagne sanveresi e le torri costiere posizionate nei promontori litoranei.



>> Evoluzione dell'insediamento negli ultimi 70 anni attraverso il confronto tra ortofoto RAS.

#### 4. INQUADRAMENTO NEL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE DELLA SARDEGNA

a) Ambito di Paesaggio      Ambito 9 GOLFO DI ORISTANO

b) Assetto



ambientale



Storico-culturale



insediativo



## 5. MORFOLOGIA DEL CONTESTO PAESAGGISTICO

<input type="checkbox"/>	pianura
<input type="checkbox"/>	versante
<input type="checkbox"/>	o crinale (collinare/montano)
<input type="checkbox"/>	piana valliva (montana/collinare)
<input type="checkbox"/>	altopiano/promontorio
<input checked="" type="checkbox"/>	costa (bassa/alta)
<input type="checkbox"/>	Altro (aree montane)

## 6. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELLO STATO ATTUALE

Vista Borgata di S'Anea Scoada (foto drone A. Multinu)



**Vista della Borgata di Putzu Idu** (foto drone A. Multinu)



**Vista della Borgata di Mandriola** (foto drone A. Multinu)





**Vista della Borgata di Su Pallosu** (foto drone A. Multinu)



**Vista della Borgata di Sa Rocca Tunda** (foto drone A. Multinu)



**7.a. PRESENZA DI IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO** (art. 136 - 141 - 157 D.lgs 42/04)

Tipologia  
di cui all'art. 136 comma 1:

<input type="checkbox"/>	a) cose immobili
<input type="checkbox"/>	b) ville, giardini, parchi
<input type="checkbox"/>	c) complessi di cose immobili
<input checked="" type="checkbox"/>	d) bellezze panoramiche esterne del provvedimento di tutela, denominazione e motivazione in esso indicate

Tutto il territorio dell'isola amministrativa è sottoposto a vincolo di interesse pubblico per le bellezze panoramiche con **DM 27/08/1980**

**7.b. PRESENZA DI AREE TULATE PER LEGGE** (art. 142 e 143 del D.lgs 42/04)

<input checked="" type="checkbox"/>	a) territori costieri
<input type="checkbox"/>	b) territori contermini ai laghi
<input type="checkbox"/>	c) fiumi, torrenti, corsi d'acqua
<input type="checkbox"/>	d) montagne sup. 1200/1600 m
<input type="checkbox"/>	e) ghiacciai e circhi glaciali
<input checked="" type="checkbox"/>	f) parchi e riserve
<input type="checkbox"/>	g) territori coperti da foreste e boschi
<input type="checkbox"/>	h) università agrarie e usi civici
<input checked="" type="checkbox"/>	i) zone umide
<input type="checkbox"/>	l) vulcani
<input type="checkbox"/>	m) zone di interesse archeologico

Matrice delle Tutele		
		Coerenza del progetto
1)	Bellezze panoramiche - art. 136 D.Lgs 42/2004	La riqualificazione a base del progetto del Piano si incentra sul tema della percezione visiva in chiave di estetica e decoro degli interventi, la cui attuazione potrà restituire parte del valore alla base del riconoscimento del vincolo nella relazione tra insediamento e paesaggio costiero e delle zone umide.
2)	Territori costieri 300 m Fascia costiera PPR	Il Piano attuando la norma urbanistica, impone il rapporto con il paesaggio costiero come elemento fondante della riqualificazione. Sul paesaggio costiero e i suoi cromatismi è definita la Tabella colori a cui si dovrà far riferimento.
3)	Zone Umide 300 m	Oltre il rispetto del vincolo di inedificabilità il Piano assume il delicato rapporto con le aree umide prevedendo il rafforzamento delle aree di transizione e imponendo misure di intervento orientate alla conservazione della natura.
4)	Siti di Rete Natura 2000	Riconosciute dal PPR come beni paesaggistici il Piano stabilisce norme in attuazione delle "Misure di Conservazione" dei Siti

## 8. DESCRIZIONE SINTETICA DEL PIANO

Il Piano Particolareggiato delle Borgate Marine di San Vero Milis fornisce regole e indirizzi per gli interventi relativi al tessuto edificato esistente, senza prevedere ulteriore consumo di suolo all'interno degli insediamenti costieri.

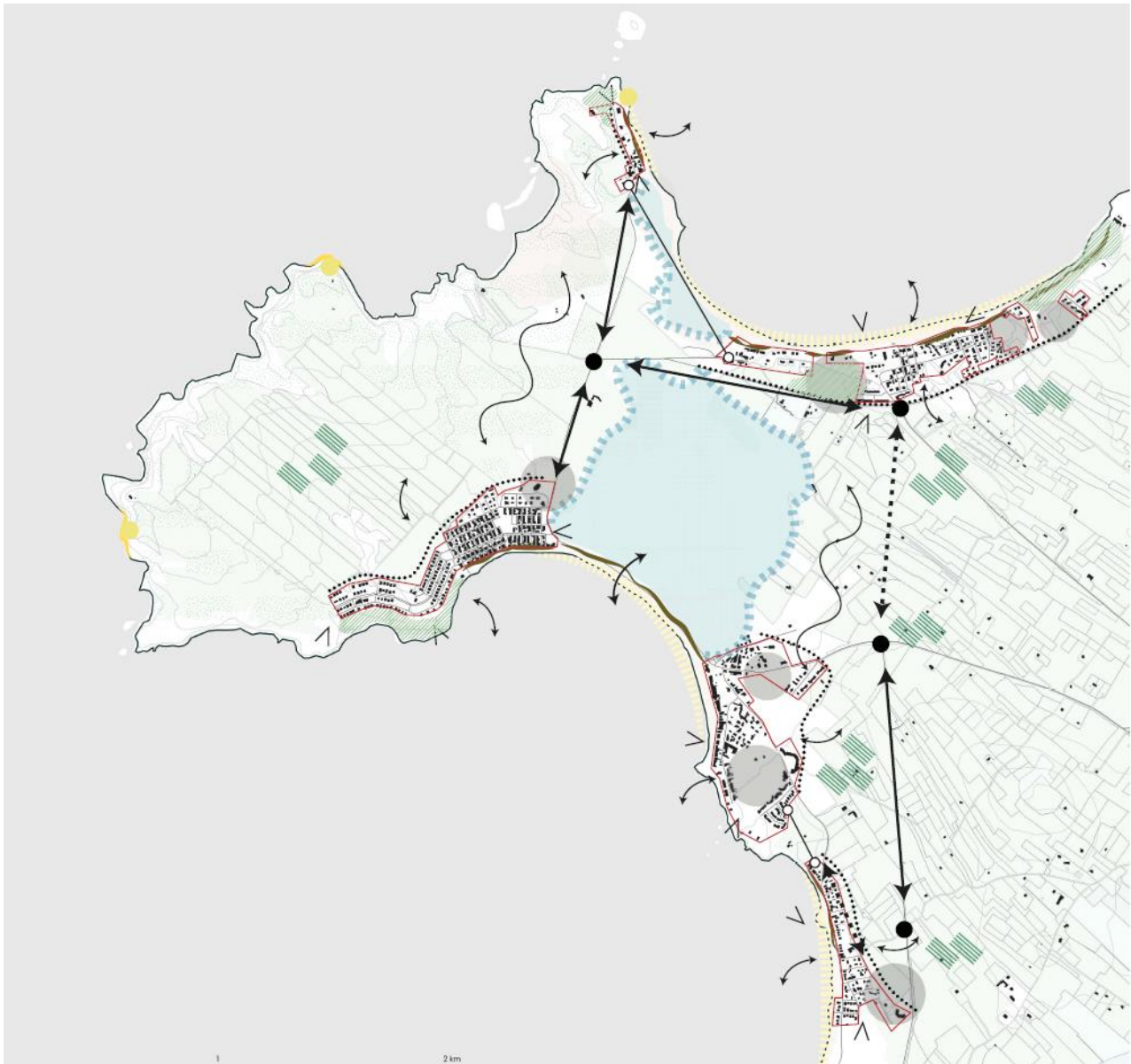
In questo contesto gli obiettivi da perseguire sono i seguenti:

- riqualificare, recuperare e valorizzare il patrimonio edilizio esistente, agendo per eliminare le parti paesaggisticamente incongrue;
- completare le previsioni dei piani attuativi previgenti, qualora coerenti alla norma sovraordinata;
- riqualificare gli spazi aperti pubblici e privati esistenti;
- addensare ad insediamenti compiuti e privi di difformità urbanistiche;
- interfacciare gli interventi del tessuto urbano con il Piano di Utilizzo dei Litorali;
- limitare l'incremento delle superfici coperte e delle superfici impermeabilizzate;
- adeguare il patrimonio edilizio a migliori livelli di sostenibilità ambientale e di sicurezza;
- valorizzare le attività turistico/ricettive, ricreative, commerciali, di servizi, inclusi quelli alla balneazione;
- sviluppare una accessibilità allargata e migliorare la mobilità all'interno delle Borgate.

Gli elaborati di cui si compone il PPBM sono organizzati in: Struttura e disciplina (A), che raccoglie documenti testuali illustrativi e normativi; Conoscenza (B), a cui afferiscono materiali grafico-testuali utili a illustrare lo stato di fatto; Progetto (C), contenente materiale grafico in riferimento alla disciplina e agli indirizzi di Piano. A questi si aggiungono Valutazioni (V), coincidenti con quanto necessario per la verifica di assoggettabilità a VAS, la Valutazione di Incidenza Ambientale e il presente documento finalizzato all'ottenimento dell'autorizzazione paesaggistica.

Gli aspetti più propriamente paesaggistici fondamentali alla costruzione di un quadro di riferimento sono contenuti nei fascicoli della conoscenza con una analisi della "geografia del paesaggio costiero" ed altri elementi, in particolare per quanto attiene alla struttura sono descritti nella relazione di piano.

L'individuazione delle singole azioni di riqualificazione delle Borgate è assunta come progetto generale in una visione strategica di scala del paesaggio costiero di San Vero Milis (tavola C1), esplicitata attraverso il progetto delle relazioni tra le diverse componenti insediative, ambientali e storiche.



>> Immagine della tavola C1 – Progetto del paesaggio costiero

Dalla visione d'insieme il Piano si concentra poi sulla Disciplina delle singole Borgate. Il PPBM articola gli indirizzi attuativi di Piano partendo da una classificazione dei tessuti insediativi: tessuto consolidato, da completare e di nuova programmazione.

Nel **tessuto consolidato** si concentra l'azione di riqualificazione dell'edificato esistente che attraverso regole certe mira a costruire una nuova qualità estetica. Negli anni, la crescita spontanea ha portato a un'eterogeneità di stili, materiali e soluzioni tecniche che hanno indebolito l'immagine del contesto paesaggistico, il Piano mira ad offrire una visione unitaria.

I **tessuti da completare** rappresentano l'opportunità di riqualificazione correlata al progetto dello spazio aperto e delle strutture temporanee orientato ad una trasformazione qualitativa dello spazio urbano costiero.

Lo **spazio aperto** è stato suddiviso in quattro macroaree, di seguito:

- Spazi naturali e ruderali, caratterizzati da aree di regolazione ambientale, a vocazione colturale, destinate a frutteti ed orti, e spazi di tutela e conservazione naturalistica;
- Spazi per lo svago, dedicati alle attività collettive, allo sport all'aperto, alla socializzazione e



al tempo libero;

- Spazi di animazione economica, utili a garantire le attività turistico-ricettive legate alla balneazione, ad attività temporanee di mercati, chioschi, esercizi di vicinato;
- Spazi per la sosta, riguardo il parcheggio di veicoli e le aree di corredo stradale, ma anche le aree necessarie allo svolgimento delle attività nautiche.

Ulteriore elemento di progetto sono gli **assi di accessibilità e mobilità**, relativi alle modificazioni degli spazi aperti con geometria lineare, a partire dal ruolo svolto:

- Accessi,

Nuovi ingressi alle Borgate, contraddistinti da specifici elementi descritti negli indirizzi delle NTA;

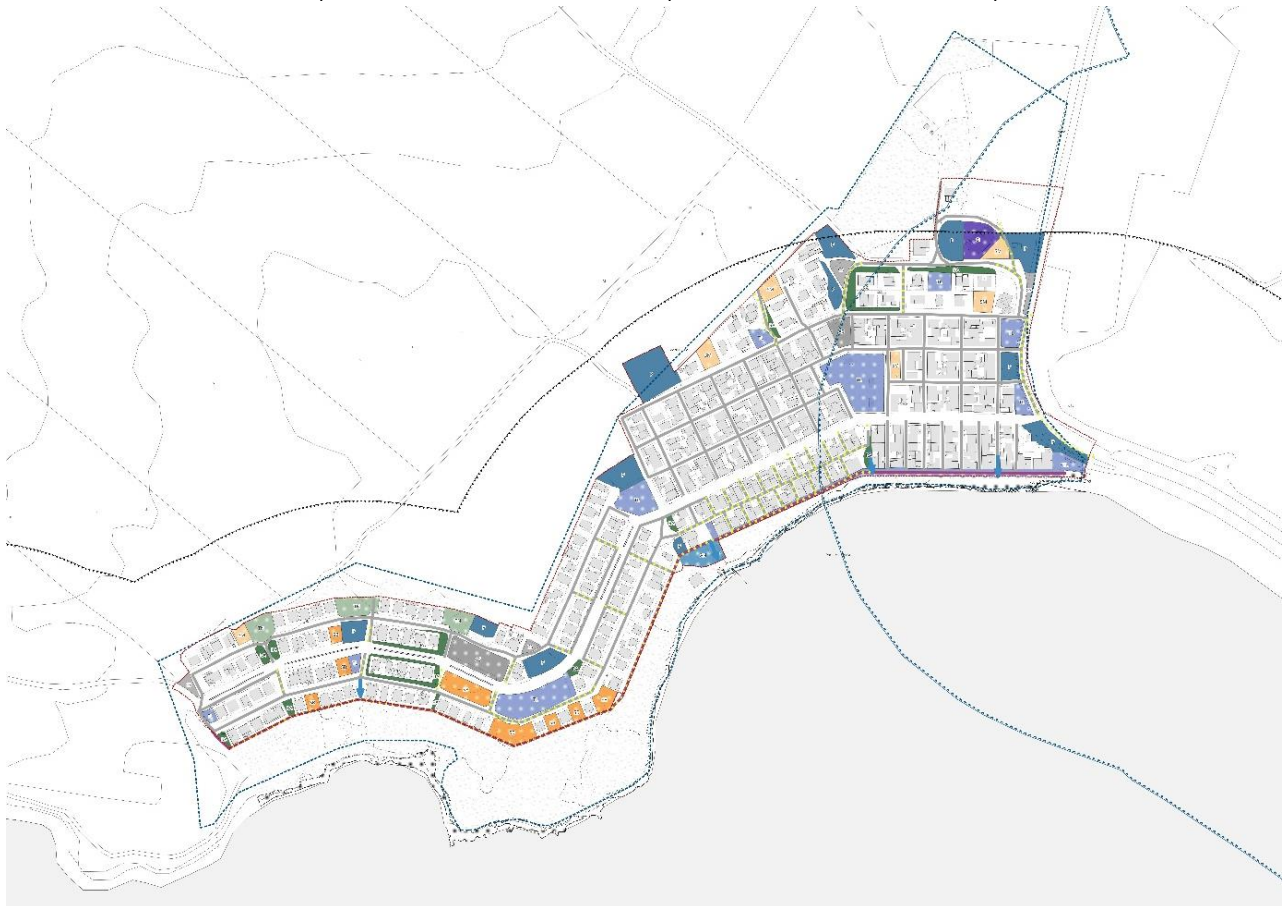
Accessi al mare, atti a connettere, anche solo visivamente, gli spazi aperti di progetto all'ambiente costiero.

- Nuove connessioni fisiche,

Sono state tracciate nuove strade di collegamento carrabile e altre dedicate alla mobilità lenta ciclo-pedonale, tenendo sempre in considerazione lo stato attuale e la disposizione delle nuove funzioni.

Collegamenti da completare, in merito a superficie, carrabile o pedonale, e all'illuminazione pubblica attualmente non ultimata.

I **tessuti di nuova programmazione** non sono puntualmente normati dal Piano Particolareggiato ma sono aree per la cui dimensione, quando ammissibile è possibile programmare una nuova edificazione da definire puntualmente attraverso il pertinente strumento dei piani di lottizzazione.



>> Immagine di esempio delle tavola C3 – indirizzi attuativi

## 9. EFFETTI DELLE TRASFORMAZIONI E LE SCELTE DI MITIGAZIONE

Il Piano non prevede la realizzazione di nuovi volumi, né l'incremento di quelli esistenti, non mutando quindi la consistenza urbanistica consolidata. Non incrementando i volumi, il Piano non altera l'estensione delle superfici coperte e quindi garantisce un equilibrato rapporto nel consumo del suolo.

Se i rapporti di relazione tra edificio e spazio aperto non vengono mutati, se non per una loro riqualificazione, il Piano fornisce gli elementi per adeguare gli spazi a nuove esigenze abitative.

In linea generale il portato ambientale e paesaggistico del PPBM può essere letto:

nelle previsioni di conservazione della consistenza urbanistica.

negli interventi edilizi che il Piano promuove, che sono disciplinati tenendo conto dei valori di contesto ambientale, al fine di salvaguardare i caratteri della matrice del borgo e le relazioni tra questo e il contesto del paesaggio costiero compenetrato a quello rurale.

L'impronta del piano è inoltre orientata in una chiave di sostenibilità che conduce ad avere effetti e ricadute positive sul sistema ambientale delle Borgate, che potrebbero avere un riverbero su altre azioni progettuali riferite all'ambiente urbano. Trattandosi di uno strumento di pianificazione, le "azioni di piano" si esplicano nella disciplina, attraverso la quale sono sancite le modalità di intervento: cosa è possibile fare e cosa no.

Nella tabella seguente si riportano le azioni che hanno un'incidenza ambientale/paesaggistica sugli insediamenti urbani delle Borgate Marine.

Il progetto del Piano, elaborato in coerenza con le norme sovraordinate e in stretta relazione con il contesto del paesaggio costiero, contiene in sé la qualificazione paesaggistica.

Tutte le scelte di intervento, sviluppate attraverso la scrittura della norma, sono tese alla realizzazione della qualità paesistica. Per questo il Piano dedica una parte di analisi e disciplina allo spazio aperto.

Il progetto dello spazio aperto è di fondamentale importanza perché consente di connettere le tre dimensioni del paesaggio delle Borgate Marine, ambiente costiero, lagunare ed entroterra. La componente vegetale assume un significato non esclusivamente estetico ma ecologico.

Entro il perimetro del PPBM, sono sempre esclusi interventi di trasformazione suscettibili di pregiudicare la struttura, la stabilità e la funzionalità degli habitat, riducendone irreversibilmente la superficie.