

COMUNE di VILLAPUTZU

PROVINCIA DI CAGLIARI

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO MATRICE DI VILLAPUTZU

in adeguamento alle osservazioni dell'ufficio del
servizio di tutela paesaggistica della R.A.S.
(prot. 27541 del 05/08/2010)

PROGETTO DEFINITIVO

Oggetto:

RELAZIONE PAESAGGISTICA

Coordinatore:

Ing. GINEVRA BALLETO

collaboratore:

Ing. ALESSANDRA SCALAS

Progettisti:

Ing. ALBACHIARA BERGAMINI

Ing. FRANCESCO LECIS COCCO-ORTU

Allegato

B

Archivio

L 125

Data

settembre 2011

Aggiornamento

novembre 2013

Scala

Coordinatore:

Comune di Villaputzu:
ing. Cristian Loi:

Progettisti:
ING. ALBACHIARA BERGAMINI - ING. FRANCESCO LECIS COCCO-ORTU

Coordinatore:
ING. GINEVRA BALLETO
via Sonnino n. 77 CAGLIARI

E-MAIL ingegneri.08@tiscali.it

tel. 070655046 / fax 070655046



Relazione paesaggistica

Ai sensi del DPCM del 12-12-2005

Relativa al:

Piano particolareggiato del centro matrice di Villaputzu

Redattori:

Coordinatore:

Ing. Ginevra Balletto

Progettisti:

Ing. Albaghiara Bergamini

Ing. Francesco Lecis Cocco-Ortu

Arch. Daniele Madeddu

Collaboratori:

Ing. Alessandra Scalas



1. Comune

Villaputzu

2. Richiedente

Comune di Villaputzu

3. Tipologia di intervento

Piano particolareggiato del centro matrice di Villaputzu

4. opera correlata a:

edifici, lotti edificati, lotti liberi e viabilità

5. caratteristiche dell'intervento

Riqualificazione e valorizzazione del centro matrice

6. destinazioni d'uso

Compatibilità con la riqualificazione e valorizzazione del centro matrice

7. contesto paesaggistico di riferimento

Ambito urbano di Villaputzu.



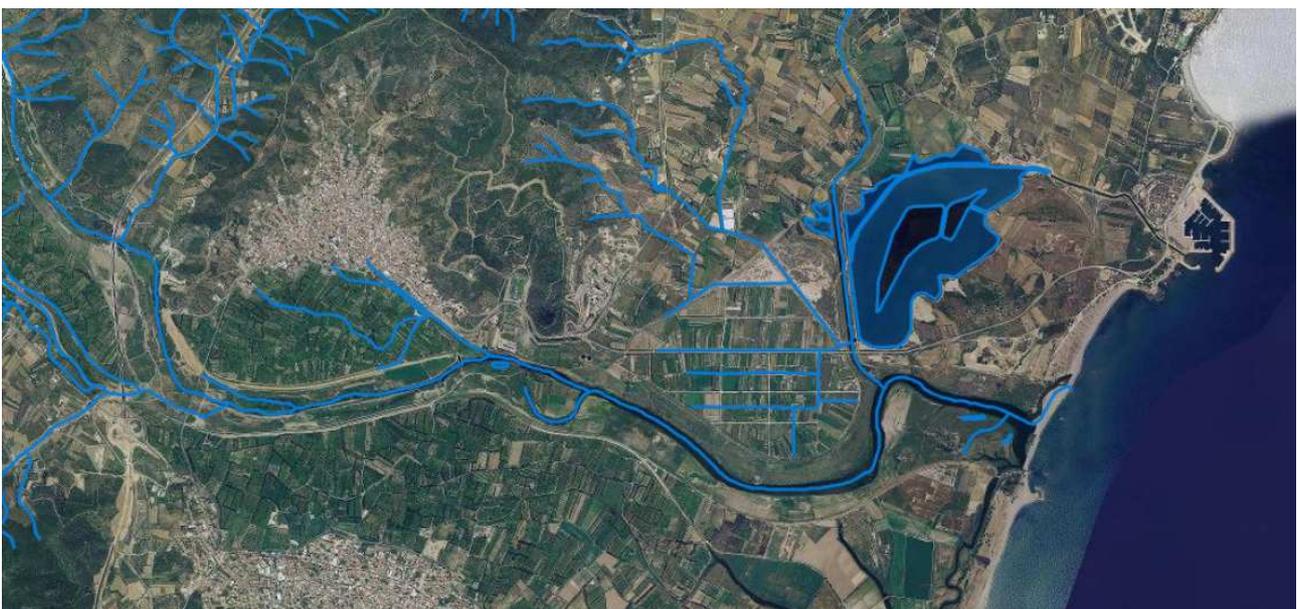
1. *Inquadramento territoriale: aerofogrammetria del 2008.*

8. morfologia del contesto paesaggistico

Il contesto paesaggistico nel quale il Comune di Villaputzu è inserito è un contesto piano collinare il cui elemento maggiormente caratterizzante è costituito dalla foce del Flumendosa.

Il centro urbano di Villaputzu infatti si trova a meno di un chilometro a nord del corso d'acqua, a circa quattro chilometri dal suo sbocco al mare.

La presenza del Flumendosa ed altri torrenti ha fatto sì che si creasse nel tempo un sistema stagnale di notevole complessità e pregio. Nell'immagine sottostante sono rappresentate in maniera sintetica i corpi idrici che caratterizzano la zona.



2. *Evidenziazione corpi idrici nell'area di Villaputzu.*



9. ubicazione dell'opera di intervento

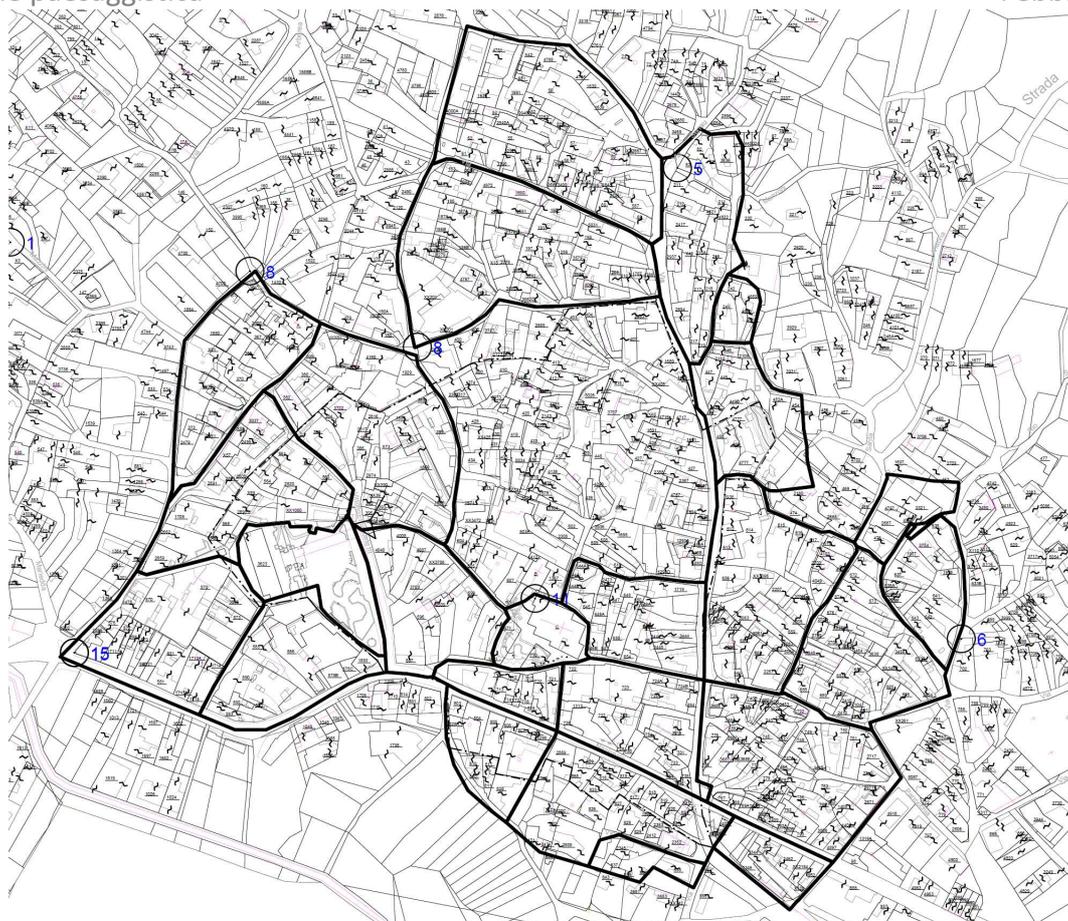
9.1. estratto catastale

La comparazione tra l'estratto catastale storico e quello attuale mostra come il centro abitato di Villaputzu si sia espanso dagli anni '50 ad oggi in maniera piuttosto uniforme, senza un privilegiato asse di espansione.

Inoltre le aerofotogrammetrie riportate nel paragrafo successivo evidenziano come il processo di espansione, e dunque di popolamento, non ha registrato importanti variazioni nell'ultimo cinquantennio. Tali dati sono confermati dai valori statistici sulla crescita della popolazione che vedono moltiplicarsi i residenti di Villaputzu dal 1901 al 1951 per poi subire una battuta di arresto e stabilizzarsi intorno ai 5.000 abitanti.



3. Planimetria catastale storica.



4. Planimetria catastale attuale.

9.2. inquadramento aereofotogrammetrico



5. Aerofotogrammetria del 1954.



6. Aerofotogrammetria del 2000.



7. Aerofotogrammetria del 2008.

9.3. inquadramento in fotografia aerea



8. Foto aerea del centro abitato di Villaputzu del 2008.

9.4. estratto di mappa, limiti centro matrice



Perimetro da PPR



Perimetro di cui all'art. 52, comma 2 delle NTA, verificato congiuntamente con il comune.

9. Perimetrazione del Centro Matrice secondo il PPR e successiva rettifica.

9.5. Estratto della pianificazione paesaggistica PPR



ASSETTO AMBIENTALE

BENI PAESAGGISTICI AMBIENTALI EX ART. 143 D.Lgs. N°42/04 e succ. mod.

- Fascia costiera
- Sistemi a baia e promontori, falesie e piccole isole
- Campi dunari e sistemi di spiaggia
- Zone umide costiere
- Aree a quota superiore ai 900 m s.l.m.
- Aree rocciose di cresta
- Laghi naturali, invasi artificiali, stagni, lagune
- Fiumi, torrenti e altri corsi d'acqua
- Praterie e formazioni steppiche
- Praterie di posidonia oceanica
- Aree di ulteriore interesse naturalistico:
 - Aree di notevole interesse faunistico
 - Aree di notevole interesse botanico e fitogeografico
- Crotte, cavorno
- Alberi monumentali
- Monumenti naturali istituiti l.r. 31/89

BENI PAESAGGISTICI AMBIENTALI EX ART. 142 D.Lgs. N°42/04 e succ. mod.

- Parchi e aree protette nazionali l.q.n. 394/91
- Vulcani
- Boschi e foreste (Art. 2 Comma 6 D.Lgs. 227/01)
- Aree gravate da usi civici

COMPONENTI DI PAESAGGIO CON VALENZA AMBIENTALE

Dalla carta dell'Uso del Suolo 1:25.000

AREE NATURALI E SUBNATURALI

- Vegetazione a macchia e in aree umide**
Aree con vegetazione rada > 5% e < 40%; formazioni di ripa non arboree; macchia mediterranea; letti di torrenti di ampiezza superiore a 25 m; paludi interne; paludi salmastre; pareti rocciose.
- Boschi**
Boschi misti di conifere e latifoglie; boschi di latifoglie.

AREE SEMINATURALI

- Praterie**
Prati stabili; aree a pascolo naturale; cespuglieti e arbusteti; gariga; aree a ricolonizzazione naturale.
- Sugherete; castagneti da frutto**

AREE AD UTILIZZAZIONE AGRO-FORESTALE

- Colture specializzate e arboree**
Vigneti; Frutteti e frutti minori; oliveti; colture temporanee associate all'olivo; colture temporanee associate al vigneto; colture temporanee associate ad altre colture permanenti.
- Impianti boschivi artificiali**
Boschi di conifere; Pioppeti, saliceti, eucalitteti; altri impianti arborei da legno; arboricoltura con essenze forestali di conifere; aree a ricolonizzazione artificiale.
- Colture erbacee specializzate, aree agroforestali, aree incolte**
Seminatori in aree non irrigue; prati artificiali; seminativi semplici e colture orticole a pieno campo; risaie; vivai; colture in serra; sistemi colturali e particellari complessi; aree prevalentemente occupate da colture agrarie con presenza di spazi naturali importanti; aree agroforestali; aree incolte.

AREE DI INTERESSE NATURALISTICO ISTITUZIONALMENTE TUTELATE

- Siti di interesse comunitario
- Zone di protezione speciale
- Sistema regionale dei parchi, delle riserve e dei monumenti naturali l.r. 31/89
- Oasi permanenti di protezione faunistica
- Aree gestione speciale ente foreste

AREE DI RECUPERO AMBIENTALE

ANAGRAFE SITI INQUINATI D.Lgs. 22/97 E D.M. 471/99

- Siti inquinati
- Aree di rispetto dei siti inquinati
- Siti amianto
- Aree minerarie dismesse

AREE DEGRADATE

- Discariche
- Scavi

ASSETTO INSEDIATIVO

EDIFICATO URBANO

- CENTRI DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE
- ESPANSIONI FINO AGLI ANNI 50
- ESPANSIONI RECENTI
- EDIFICATO URBANO DIFFUSO

EDIFICATO IN ZONA AGRICOLA

- INSEDIAMENTO STORICO SPARSO (Medau, furriadroxiu, stazzo)
- NUCLEI, CASE SPARSE E INSEDIAMENTI SPECIALIZZATI

INSEDIAMENTI TURISTICI

- INSEDIAMENTI TURISTICI

INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

INSEDIAMENTI PRODUTTIVI A CARATTERE INDUSTRIALE, ARTIGIANALE E COMMERCIALE

- Grandi aree industriali
- Insediamenti produttivi
- Grande distribuzione commerciale

AREE ESTRATTIVE: CAVE E MINIERE

- Aree estrattive di seconda categoria (cave)
- Aree estrattive di prima categoria (miniere)
- Saline

AREE SPECIALI

- AREE SPECIALI (GRANDI ATTREZZATURE DI SERVIZIO PUBBLICO PER ISTRUZIONE, SANITA', RICERCA E SPORT) E AREE MILITARI

SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE

- AREE DELLE INFRASTRUTTURE









11. Presenza aree tutelate per legge

11.1. presenza di aree tutelate per legge (art.134 comma 1, lett.c; art. 143, comma1, lett.i del D.Lgs 42/2004)

Art. 8 delle NTA del PPR e allegato:

L'intervento è compreso nel centro di antica e prima formazione così come perimetrato nella determinazione n. 1002/DG del 25-09-2007.

**12. Stato di consistenza del centro di antica e prima formazione:***12.1 Introduzione*

Il centro di antica e prima formazione si sviluppa a nord dell'asta fluviale del Flumendosa e si estende per una superficie di circa 13,5 ha ed è riconducibile sia per i caratteri urbani e sia per quelli edilizi tipologici ad una zona urbanistica B (zona di completamento).

La collocazione dell'abitato prossimo al fiume, seppur abbia costituito la principale ragione d'essere, allo stesso tempo ha rappresentato il principale elemento di rischio.

Infatti, le numerose e ampie alluvioni che hanno interessato il terminale del Flumendosa hanno di fatto gradualmente compromesso i caratteri storici dell'abitato, che in passato era caratterizzato dalle costruzioni in ladiri. In altri termini i benefici legati alla produttività agricola per effetto della prossimità dal fiume si contrapponevano alle sequenze di eventi alluvionali, che da una parte arricchivano i terreni rendendoli sempre produttivi, ma dall'altra parte hanno contribuito alla graduale cancellazione dei suoi principali elementi abitativi.

Ad oggi permangono modesti elementi tra cui: la viabilità storica (via nazionale) che corre parallela al fiume con due rami che si dipartono in direzione nord: le vie XX Settembre e Sulis; ed il complesso architettonico della parrocchiale settecentesca di Santa Caterina di Alessandria. Permangono altresì alcuni altri elementi architettonici accessori, riconducibili ai portoni e portali, che per caratteristiche e collocazione spaziale costituiscono un elemento di valorizzazione.

Attualmente l'abitato ricompreso nel centro di antica e prima formazione accoglie una prevalente dotazione residenziale con relativi servizi ad esso collegati (commerciali, alla persona e professionali) così come riportati nella planimetria di seguito allegata.

La tipologia edilizia prevalente è di tipo in elevazione. Gli elementi di finitura, quando presenti, spesso stridono con il contesto conferendo al sistema urbano un aspetto non apprezzabile, salvo modesti casi.

In questo contesto si colloca il presente Piano Particolareggiato, avente come principale obiettivo quello del risanamento urbanistico edilizio, senza tuttavia escludere la possibilità del rinnovamento compatibile sia con i caratteri morfologici dell'abitato e sia con le funzioni in esso previste.

La valutazione del patrimonio edilizio esistente, estrapolata da un'attenta analisi storica del costruito, ha consentito di proporre il presente Piano Particolareggiato orientato alla valorizzazione dinamica, dove conservazione e rinnovamento partecipano per il rilancio urbanistico, edilizio, ambientale e funzionale del centro matrice.



12.2 Analisi storica: inquadramento territoriale

Il centro urbano di Villaputzu, nella regione storica del Sarrabus, è edificato in un'area pianeggiante a nord della foce del Flumendosa, il primo fiume della Regione in termini di portata media d'acqua. Ad ovest del centro abitato, a meno di un chilometro, la Strada Statale 125 "Orientale Sarda" costituisce una rapida via di collegamento che percorre tutta l'area lungo l'asse nord-sud parallelamente alla linea di costa ed è la via più semplice di connessione di Villaputzu a sud al centro di Cagliari ed a nord all'Ogliastra. Proseguendo ancora verso ovest sorgono i monti del Sarrabus, mentre in direzione diametralmente opposta, a meno di 5 chilometri ad est di Villaputzu, si ha accesso al mare ed in particolare alle spiagge di Porto Corallo, Foce del Flumendosa, Porto Tramatzu e Cala S'Acqua Durci, apprezzate mete turistiche estive. Tutta l'area costiera di pertinenza del Comune, infatti, ha un'importante valenza paesaggistica grazie anche alla presenza della foce del Flumendosa ed altri torrenti che hanno realizzato nel tempo un sistema stagnale e di importanti corridoi fluviali che hanno dato vita ad ecosistemi ad elevata valenza naturalistica e paesaggistica conservando e creando un ingente capitale di biodiversità favorito anche da una bassissima pressione antropica. Si possono osservare in particolare specie di avifauna migratoria, vertebrati e vegetazione di interesse comunitario, oltre che densi canneti in corrispondenza degli sbocchi degli immissari. L'area degli stagni, protetta ad est da un cordone dunale, è infatti stata riconosciuta come Sito di Importanza Comunitaria: SIC "Foce del Flumendosa e stagno di Sa Praia" (codice ITB040018; estensione: 490 ha circa; proprietà: Demanio, Comune).

Tutto il sistema costiero è caratterizzato da sistemi sabbiosi costieri ad elevata fruibilità e di qualità ambientale intercalati a sistemi rocciosi e a falesia.

Il Flumendosa, che attraversa il Sarrabus da nord-ovest verso sud-est e sfocia al mare in prossimità di Villaputzu, ha creato la pianura alluvionale (*Sa Forada*) estremamente fertile nella quale il centro abitato è insediato. Tale condizione si è venuta a creare anche grazie all'apporto, seppure più in piccolo, di tutti i corsi d'acqua a carattere torrentizio presenti nella zona.

L'entroterra, di non minore interesse, è caratterizzato dai fitti boschi del complesso di monti calcarei del Sarrabus intervallati da anse, gole, cavità ipogee e laghi dovute alla fortissima attività carsica.



La copertura pedologica e vegetale dei sistemi montani però è anche a tratti degradata a causa dei numerosi incendi boschivi durante la stagione estiva.

Eccezionalmente suggestivo il Monte del Castello di Quirra tra l'Altopiano di Cardiga ed il mare, nel quale sorgono le rovine dell'omonimo Castello medioevale.

Dal punto di vista storico-antropologico l'area del Comune di Villaputzu è stata popolata sin dall'età nuragica, come testimoniano i ritrovamenti archeologici che hanno messo in luce il villaggio e le domus de janas nella località di "Torre Murtas". L'acropoli di Sarcapos, rinvenuta nel 1966 sul rialto di S. Maria, dimostra come la civiltà fenicia avesse eletto l'area per la realizzazione di un centro abitato a forte carattere commerciale. Gli aragonesi hanno lasciato traccia del loro passaggio con le torri costiere di Murtas, S. Lorenzo, Motta e Porto Corallo, edificate tra il XVI e XVII secolo. Di epoca medioevale, quando Villaputzu ricadeva all'interno del territorio del Giudicato di Cagliari, rimangono le rovine del Castello di Quirra, del Castello di Malvicino in località "Perd'e Pau" e del Castello di Gibas, la chiesetta romanica di S. Nicola di Quirra, la chiesa di S. Giorgio ed altre.

Nel 2001 la Regione Autonoma della Sardegna, il Ministero dell'Ambiente, il Ministero dei Beni Culturali ed Ambientali ed il Ministero dell'Industria, del Commercio e dell'Artigianato hanno sottoscritto l'intesa per l'istituzione del Parco Geominerario della Sardegna, del quale l'area mineraria del Sarrabus-Gerrei (nella quale si estraevano piombo, zinco, stagno, ferro e argento) fa parte con i suoi 575 kmq. Si trova nell'area il villaggio minerario di Baccu Locci, rimasto attivo fino al 1965 e costruito da un complesso di circa trenta edifici e numerosi impianti industriali per l'estrazione dei minerali.

Il centro abitato di Villaputzu presenta un nucleo storico perimetrato nel Piano Paesaggistico Regionale come centro matrice nel quale comunque sono numerosi gli edifici di nuova costruzione.

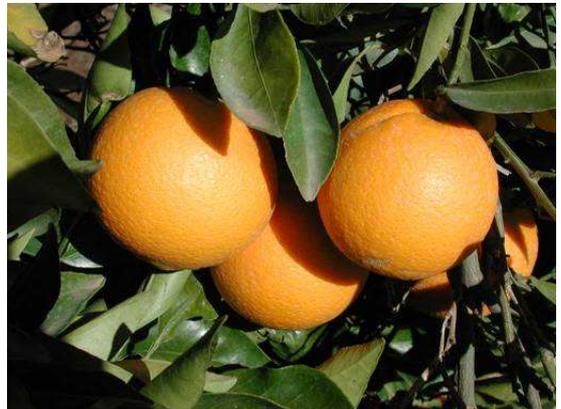
Il centro non presenta, dal punto di vista architettonico, marcati caratteri storici e identitari anche se non mancano edifici di particolare interesse. Si sottolinea inoltre che l'edificato urbano subì, durante l'alluvione dell'ottobre del 1951, gravi danni vedendo il crollo di 70 fabbricati, mentre 150 rimasero pericolanti.

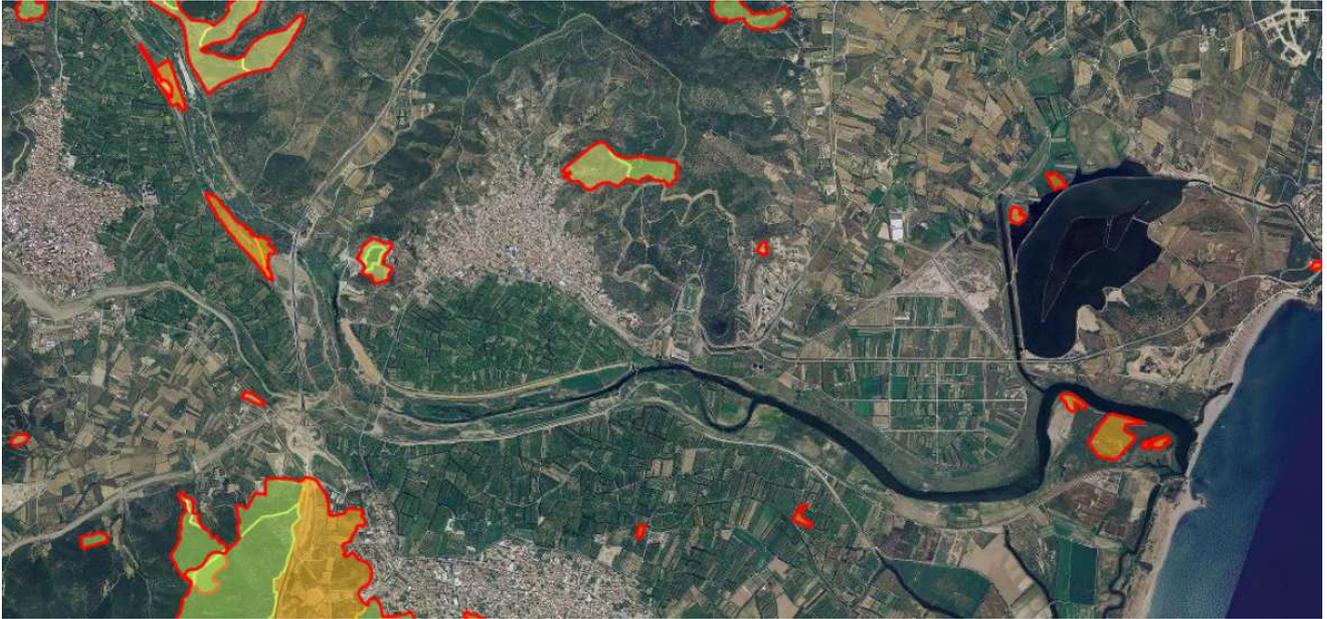


12.3 Il paesaggio agrario

Le principali colture arboree che si possono trovare nell'area del Sarrabus sono quelle da frutto, in particolare agrumeti, ma è frequente trovare anche il corbezzolo, il lentisco, il mirto, il leccio e querce in virtù dell'estrema produttività del suolo nelle fasce alluvionali recenti. Infatti, mentre i suoli sulle alluvioni e glacis più antichi (formati da sedimenti quaternari) sono caratterizzati da una elevata alterazione, bassa permeabilità e da una fertilità modesta, nei terreni più giovani l'alterazione è minore e i suoli risultano più fertili e permeabili. In queste aree il rischio d'inondazione è particolarmente alto e favorito anche dall'eccessivo emungimento delle acque sotterranee. L'intrusione salina negli acquiferi delle piane costiere è un elemento di criticità dell'area che porta ad un accumulo di sali nei suoli.

Le superfici dell'ex colonia penale di Castiadas (di proprietà del Ministero di Grazia e Giustizia), ricadenti nell'area di quaternario antico, sono stati in gran parte appoderati dall'Ente per la Riforma Fondiaria. Dal punto di vista produttivo però essi non hanno reso quanto sperato, proprio a causa della loro bassa fertilità. A seguito di tale esito negativo numerosi fabbricati che erano stati edificati come case rurali sono stati convertiti in residenze estive, previa variazione della loro destinazione d'uso. Il paesaggio agrario circostante l'abitato di Villaputzu è stato ripetutamente compromesso da incendi; nella mappa sottostante si riportano le aree interessate da tali fenomeni negli anni che vanno dal 2005 al 2010. In particolare esse sono evidenziate tramite una linea continua di colore rosso che definisce l'estensione e l'ubicazione di tali aree, mentre il colore di riempimento utilizzato mette in risalto la tipologia di terreno coinvolta.



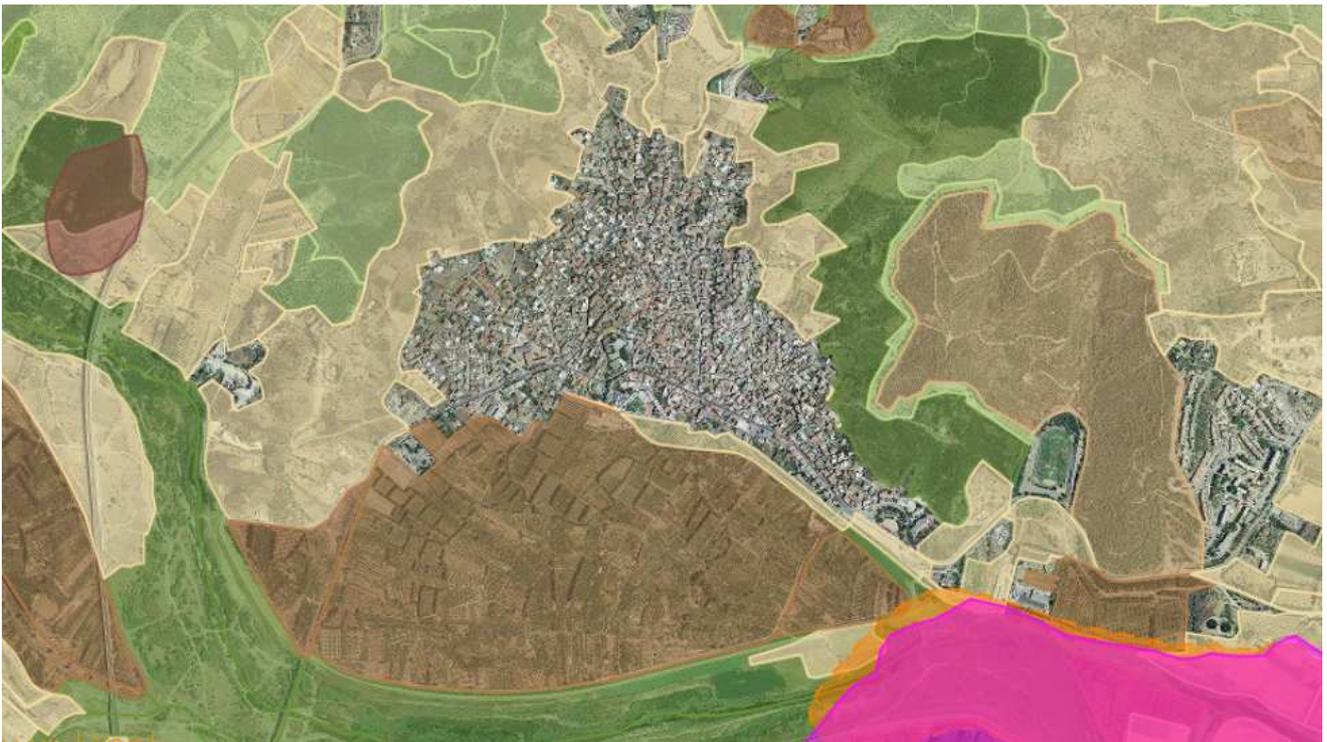


12. Visualizzazione delle aree interessate da incendi dal 2005 al 2010.

-  Pascolo
-  Bosco
-  Altro

12.4 Indicazione e analisi dei livelli di tutela

A sud di Villaputzu si trova un'area classificata nel PPR all'interno del sistema regionale dei Parchi, delle riserve e dei monumenti naturali (vedi mappa sottostante).



13. Individuazione area SIC "Foce del Flumendosa - Sa Praia".



COMPONENTI DI PAESAGGIO CON VALENZA AMBIENTALE

Dalla carta dell'Uso del Suolo 1:25.000

AREE NATURALI E SUBNATURALI

- Vegetazione a macchia e in aree umide**
Aree con vegetazione rada > 5% e < 40%, formazioni di ripa non arboree; macchia mediterranea; letti di torrenti di ampiezza superiore a 25 m; paludi interne; paludi salmastre; pareti rocciose.
- Boschi**
Boschi misti di conifere e latifoglie; boschi di latifoglie.

AREE SEMINATURALI

- Praterie**
Prati stabili; aree a pascolo naturale; cespuglieti e arbusteti; gariga; aree a ricolonizzazione naturale.
- Sugherete; castagneti da frutto**

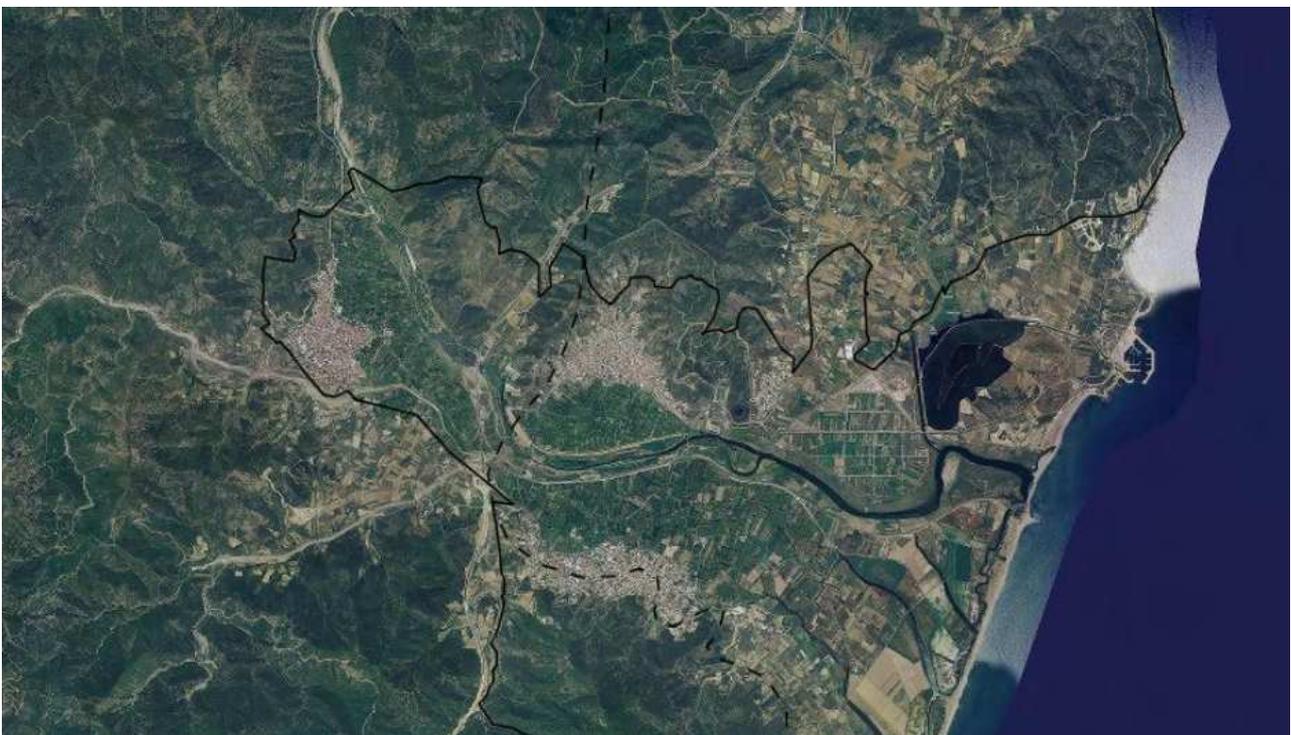
AREE AD UTILIZZAZIONE AGRO-FORESTALE

- Culture specializzate e arboree**
Vigneti; Frutteti e frutti minori; oliveti; colture temporanee associate all'olivo; colture temporanee associate al vigneto; colture temporanee associate ad altre colture permanenti.
- Impianti boschivi artificiali**
Boschi di conifere; Pioppeti, saliceti, eucalitteti; altri impianti arborei da legno; arboricoltura con essenze forestali di conifere; aree a ricolonizzazione artificiale.
- Culture erbacee specializzate, aree agroforestali, aree incolte**
Seminativi in aree non irrigue; prati artificiali; seminativi semplici e colture orticole a pieno campo; risaie, vivai; colture in serra; sistemi colturali e particellari complessi; aree prevalentemente occupate da colture agrarie con presenza di spazi naturali importanti; aree agroforestali; aree incolte.

AREE DI INTERESSE NATURALISTICO ISTITUZIONALMENTE TUTELATE

- Siti di interesse comunitario**
- Zone di protezione speciale**
- Sistema regionale dei parchi, delle riserve e dei monumenti naturali l.r. 31/89**
- Oasi permanenti di protezione faunistica**
- Aree gestione speciale ente foreste**

Il centro abitato di Villaputzu confina ad ovest con il Parco Geominerario ambientale e storico, indicato con la linea tratteggiata nella mappa sottostante. Tutta l'area circostante al paese inoltre è classificata come area della organizzazione mineraria e pertanto come tale è tutelata dal PPR.



- Area della organizzazione mineraria
- - - -** Parco Geominerario storico ambientale



12.3 Analisi dell'impianto urbanistico ed edilizio

Il centro abitato di Villaputzu ha un Centro Matrice nel quale i caratteri tipologici principali si sono mantenuti solo parzialmente a causa dei frequenti interventi di demolizione delle architetture storiche o la sostituzione delle stesse con fabbricati aventi un'espressione architettonica formale e strutturale recente, anche a causa degli eventi calamitosi sopra citati. Il PPR ha individuato un centro matrice che per le differenti valenze storiche e ambientali è stato a sua volta suddiviso in due aree (B1 cm1 e B1 cm2). L'impianto urbano del centro matrice è suddiviso in 23 isolati per una superficie totale di 109.654 mq (43.111 mq l'area del "Centro Matrice1" e 66.513 mq l'area del "Centro Matrice2").



14. Individuazione isolati e suddivisione del centro matrice in due aree: CM1 e CM2.



Numero isolato (n)	Superficie isolato (mq)	Volume isolato (mc)	Indice territoriale (mc/mq)
1	1.157,00	5.632,88	4,87
2	3.789,00	15.529,98	4,10
3	6.498,00	21.926,09	3,37
4	4.545,00	15.988,70	3,52
5	2.177,00	6.108,72	2,81
6	5.821,00	20.583,48	3,54
7	1.253,00	4.337,66	3,46
7 B1 cm 1	1.006,00	1.836,65	1,83
8	3.412,00	10.276,62	3,01
8 bis	683,00	1.591,26	2,33
10	8.542,00	22.153,96	2,59
11	9.030,00	24.844,54	2,75
12	1.950,00	6.368,28	3,27
12 B1 cm 1	18.203,00	59.673,39	3,28
13	3.353,00	13.454,94	4,01
14	3.809,00	15.419,13	4,05
15	2.618,00	8.859,77	3,38
15 B1 cm 1	4.930,00	20.159,18	4,09
16	4.305,00	14.494,05	3,37
17	2.552,00	14.128,23	5,54
17 B1 cm 1	2.379,00	4.622,05	1,94
18	972,00	7.116,03	7,32
19	3.798,00	15.166,78	3,99
20	4.947,00	15.502,48	3,13
21	3.361,00	24.834,16	7,39
21 B1 cm 1	3.513,00	13.820,60	3,93
22	1.167,00	3.525,55	3,02
23	567,00	1.693,92	2,99

TOTALE B1 cm 1	43.111,00	157.264,83	3,65
TOTALE B1 cm 2	66.543,00	230.792,94	3,47
TOTALE	109.654,00	388.057,77	3,54

Gli edifici non superano, se non in particolari casi, i tre piani di altezza e solo un numero minimo di questi presenta caratteri architettonici che richiamano la tradizione costruttiva locale. Questi ultimi, per quanto di un certo interesse, presentano talvolta interventi di ristrutturazione effettuati nel tempo con materiali e tecniche edilizie non appartenenti all'architettura storica.

Gli edifici sono principalmente a carattere residenziale ma in particolare nella zona prossima alla chiesa e palazzo comunale si possono trovare anche attività ricettive e commerciali al dettaglio e servizi di pubblica utilità. L'immagine seguente, (rif. tavola 7) individua la dislocazione di tali attività suddividendole in attività produttive e servizi pubblici.

LEGENDA ATTIVITA' PRODUTTIVE

-  Commercio al dettaglio di prodotti alimentari e bevande in esercizi specializzati
-  Commercio al dettaglio (abbigliamento, gioielleria, mobili, fotografia, cartoleria)
-  Commercio al dettaglio di giornali e tabacchi
-  Attività artigianali e professionali (parrucchiere, lavanderia, studi professionali, etc.)
-  Bar, pizzerie e ristoranti

LEGENDA SERVIZI PUBBLICI

-  S1 - Aree per l'istruzione
-  S2 - Attrezzature di interesse comune
-  S3 - Aree parco, per gioco e sportive
-  S4 - Parcheggi pubblici

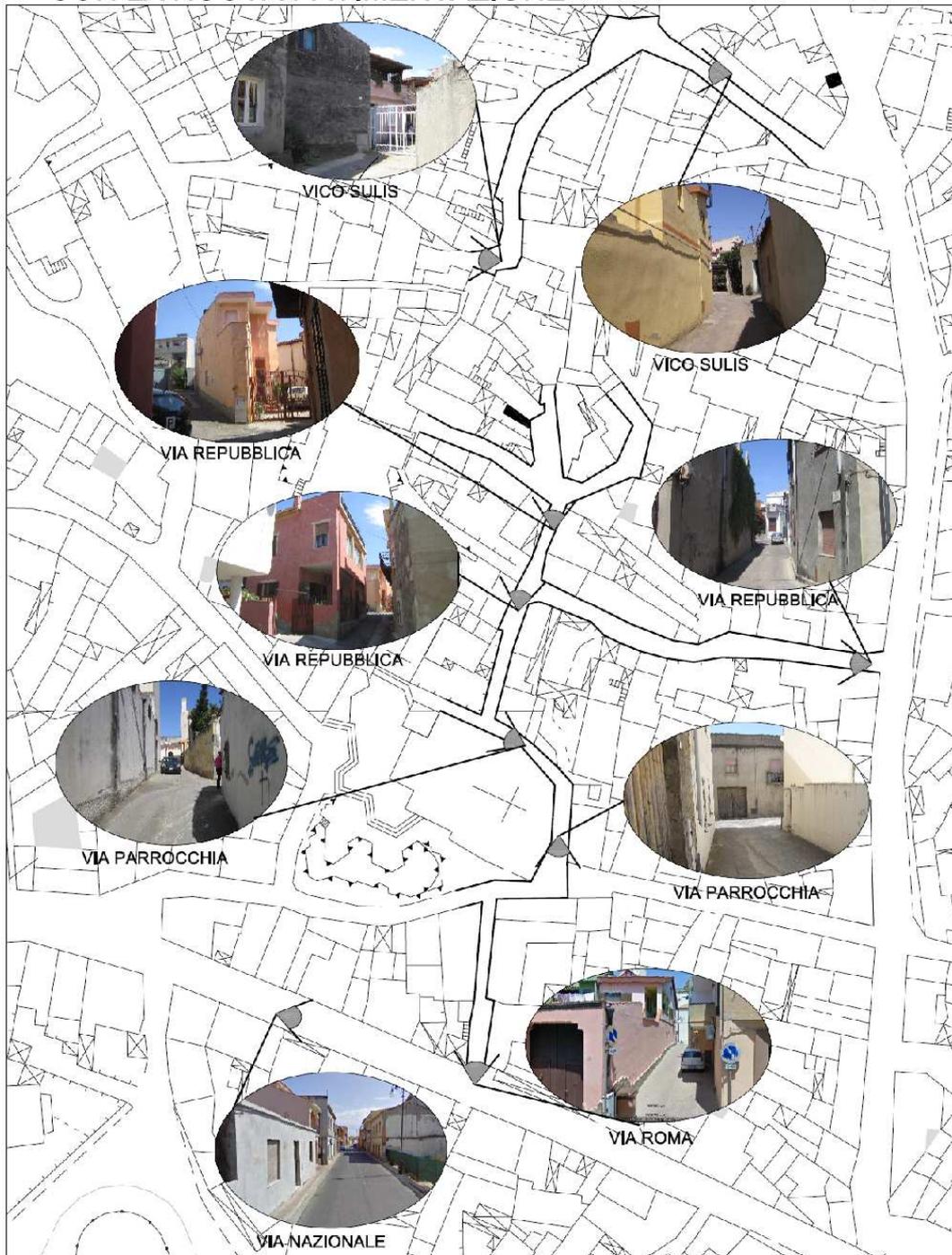


15. Tavola 7: planimetria servizi pubblici e attività produttive.

Il tessuto viario è costituito da due strade principali che si intersecano e dalle quali si diramano le vie secondarie. La strada principale che taglia longitudinalmente il centro matrice, lungo l'asse nord-sud, è la via Sulis, interamente pavimentata con lastroni in calcestruzzo. L'altra strada principale, lungo l'asse ovest-est, è la via Nazionale, asfaltata, dalla quale si dirama la via Roma che costeggia la chiesa parrocchiale del paese. Poiché non sono state circoscritte aree interamente pedonali tutte le strade del centro matrice sono carrabili, comprese quelle pavimentate con tozzetti lapidei bicromi con pavè a coda di pavone. Nella tavola di seguito è possibile osservare lo stato della pavimentazione dei vicoli meno trafficati e della via nazionale allo stato attuale e nella successiva ipotesi di intervento.

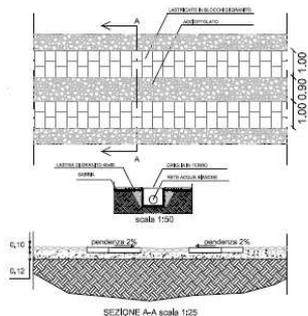
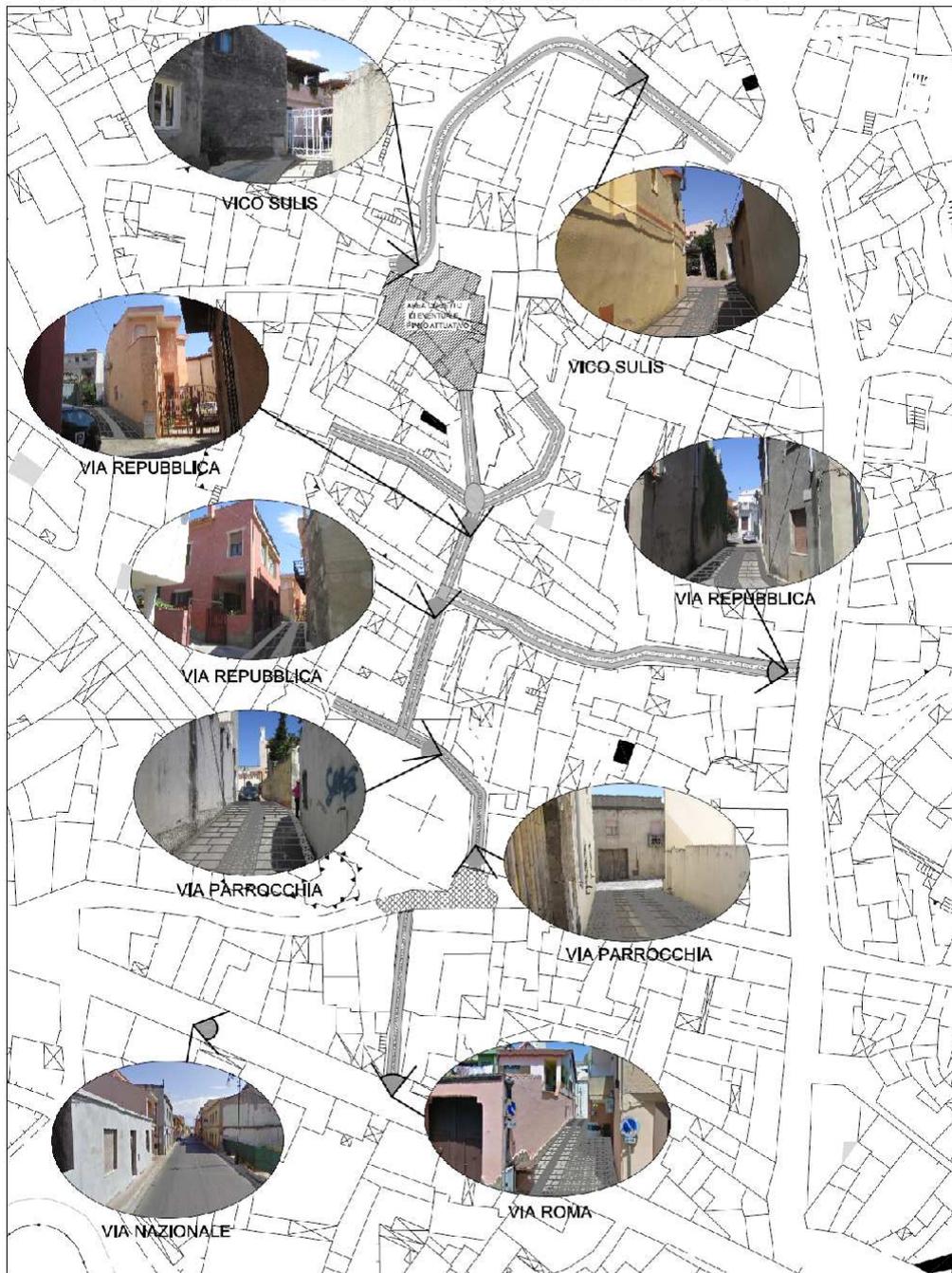


INDIVIDUAZIONE PERCORSI SUI QUALI INTERVENIRE CON LA NUOVA PAVIMENTAZIONE





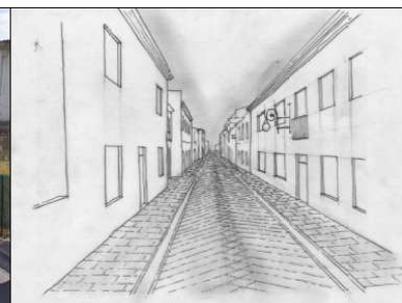
INDIVIDUAZIONE PERCORSI A SEGUITO DELL'INTERVENTO DI NUOVA PAVIMENTAZIONE



PROGETTO STRADE PEDONALI INTERNE ALLA ZONA B1 C.M.1



VIA NAZIONALE - STATO ATTUALE



VIA NAZIONALE - CON INTERVENTO DI NUOVA EDIFICAZIONE E PAVIMENTAZIONE



Inoltre in particolari occasioni dell'anno e soprattutto nella stagione estiva si prevede di interdire il passaggio delle auto in alcune vie centrali così da renderne più agevole la fruizione da parte dei pedoni. A tal fine si prevede la realizzazione di un parcheggio a sud dell'abitato, in prossimità del nuovo palazzo municipale, che si configuri come area di filtro nella quale è possibile lasciare l'automobile per inoltrarsi a piedi nel centro storico e nei percorsi tradizionali di Villaputzu. L'assenza di veicoli privati nel centro storico, salvo l'accesso consentito ai residenti, favorirebbe una migliore fruizione delle strette vie centrali valorizzando l'edificato ma anche avvantaggiando le attività commerciali. Si indica nella planimetria di seguito lo schema delle vie interessate dalla pedonalizzazione e la dislocazione del parcheggio (Tav. 13 Planimetria di individuazione dei percorsi pedonali).





12.4 Tipologie architettoniche

A metà dell'Ottocento il territorio di Castiadas è stato bonificato portando ad un miglioramento dell'attività produttiva nella zona della foce del Flumendosa ed in particolare nel territorio di Villaputzu e Muravera. In questo periodo tutta l'area del Sarrabus vive un ripopolamento, contando 120.000 abitazioni, quasi tutte unifamiliari e concentrate nei paesi.

La tipologia edilizia storica del Sarrabus, riscontrabile nel centro abitato di Villaputzu, è essenzialmente a corte singola antistante il corpo di fabbrica. Tale tipologia, nota come "Casa del Sarrabus" è caratterizzata da tutti i principali elementi che caratterizzano la casa a corte, come: il loggiato, il portale e l'organizzazione distributiva prevalentemente orizzontale con uno o due livelli in elevazione. La casa del Sarrabus generalmente è orientata a sud, sud-ovest e più frequentemente a sud-est. Nel cortile interno è frequente trovare il pozzo ed il loggiato il cui profilo è definito da archi ribassati realizzati con elementi in laterizio. Sulla strada pubblica si affaccia il portale in legno che garantisce l'accesso al cortile e le cui caratteristiche sono spesso di notevole pregio. E' frequente trovare portali in ferro che nel tempo hanno sostituito quelli in legno, anche con il fine di garantire una migliore ventilazione delle corti interne.

Il tessuto edilizio di Villaputzu presenta un'organizzazione urbanistica poco strutturata e di difficile lettura nella quale i lotti e gli edifici variano notevolmente per forma e dimensione. Inoltre la parcellizzazione di moltissimi lotti dovuta a processi di successione ereditaria ha portato ad un'ulteriore complessità della maglia urbana ed alla notevole prossimità dei portali sul fronte stradale.

L'attuale edificato storico presenta caratteristiche comuni anche relativamente all'utilizzo dei materiali da costruzione. La muratura portante è in pietra e talvolta in mattoni in terra cruda intonacata; i solai intermedi sono orditi con travi di legno così come i solai di copertura, generalmente a doppia falda e rifiniti con coppi sardi.

Lo stato di conservazione delle strutture portanti è in generale buono, mentre si presentano in condizioni peggiori gli infissi, gli elementi decorativi e le rifiniture.

Per una valutazione più approfondita della tipologia edilizia si rimanda alle schede di rilevamento delle unità edilizie, dove sono riportate oltre alla planimetria anche il rilievo fotografico, gli abachi, la scheda struttura ed uso materiali.

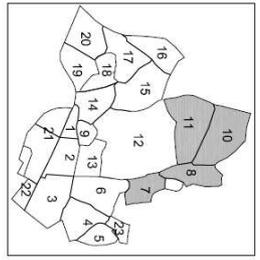


12.5 Dati urbanistici

12.5.1 Indici medi fondiari

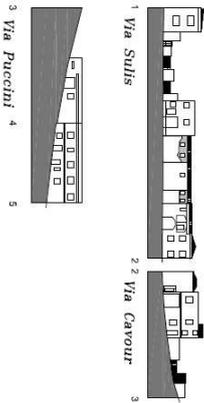
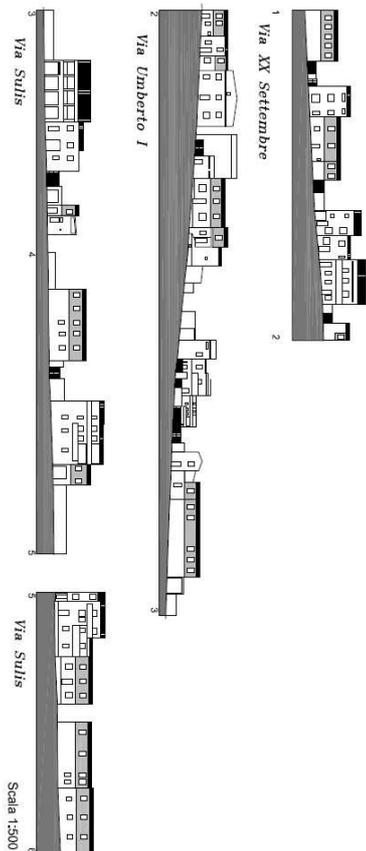
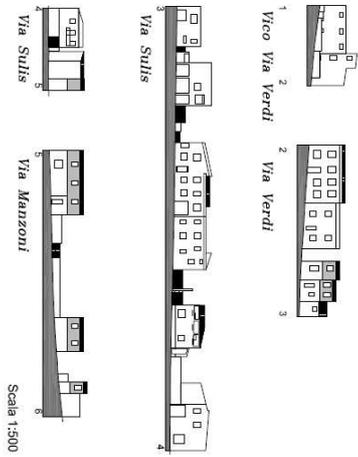
Si elencano di seguito gli indici fondiari per ciascun isolato, ottenuti tramite la raccolta degli indici fondiari dei singoli edifici.

Numero isolato (n)	Superficie isolato (mq)	Superficie fabbricati (mq)	Superficie tettoie (mq)	Superficie coperta (mq)	Superficie scoperta (mq)	Superficie coperta (%)	Superficie scoperta (%)	Volume isolato (mc)	Indice territoriale (mc/mq)
1	1.155,00	869,89	70,09	939,98	215,02	81,38	18,62	5.632,88	4,88
2	3.788,00	2.514,00	303,91	2.817,91	970,09	74,39	25,61	15.529,99	4,10
3	6.498,00	4.000,12	571,50	4.571,62	1.926,38	70,35	29,65	21.926,09	3,37
4	4.545,00	2.667,64	388,43	3.056,07	1.488,93	67,24	32,76	15.419,13	3,39
5	2.177,00	1.089,19	226,03	1.315,22	861,78	60,41	39,59	6.108,52	2,81
6	5.821,00	3.381,67	557,48	3.939,15	1.881,85	67,67	32,33	20.583,48	3,54
7	1.255,59	777,80	127,54	905,34	350,25	72,10	27,90	4.311,66	3,43
7 B1 cm									
1	995,87	314,47	59,21	373,68	622,19	37,52	62,48	1.862,65	1,87
8	3.412,00	2.028,55	265,19	2.293,74	1.118,26	67,23	32,77	8.246,31	2,42
8 bis	683,00	300,38	57,91	358,29	324,71	52,46	47,54	1.591,96	2,33
10	8.542,00	4.118,25	672,13	4.790,38	3.751,62	56,08	43,92	22.153,96	2,59
11	9.030,00	4.242,06	866,74	5.108,80	3.921,20	56,58	43,42	24.844,54	2,75
12	2.151,85	1.147,69	78,13	1.225,82	926,03	56,97	43,03	5.076,39	2,36
12 B1 cm 1									
1	18.012,60	11.678,20	1.829,11	13.507,31	4.505,29	74,99	25,01	61.630,60	3,42
13	3.353,00	2.083,37	320,72	2.404,09	948,91	71,70	28,30	13.454,94	4,01
14	3.809,00	2.382,04	211,17	2.593,21	1.215,79	68,08	31,92	15.419,13	4,05
15	2.618,00	1.360,04	423,22	1.783,26	834,74	68,12	31,88	9.221,39	3,52
15 B1 cm 1									
1	4.930,00	3.263,78	189,61	3.453,39	1.476,61	70,05	29,95	10.937,79	2,22
16	4.305,00	2.109,57	283,31	2.392,88	1.912,12	55,58	44,42	14.694,05	3,41
17	2.552,00	1.122,94	150,59	1.273,53	1.278,47	49,90	50,10	7.176,60	2,81
17 B1 cm 1									
1	2.379,00	1.014,67	278,74	1.293,41	1.085,59	54,37	45,63	6.906,60	2,90
18	972,00	444,40	0,00	444,40	527,60	45,72	54,28	4.622,05	4,76
19	3.798,00	2.041,87	190,47	2.232,34	1.565,66	58,78	41,22	15.211,81	4,01
20	4.947,00	2.373,91	421,33	2.795,24	2.151,76	56,50	43,50	15.502,48	3,13



LEGENDA PROFILI

- Possibile soprapposizione



COMUNE DI VILLAPUTZU

PROVINCIA DI CAGLIARI

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO MATRICE DI VILLAPUTZU

In adempimento alle osservazioni dell'ufficio del servizio di tutela paesaggistica della R.A.S. (prot. 27541 del 05/08/2010)

PROGETTO DEFINITIVO

Opere: **ISOLATI 8 - 10 - 11**

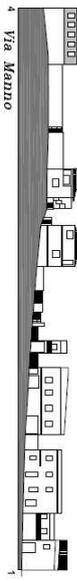
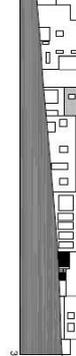
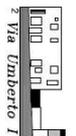
Completatore: **ING. GINEVRA BALLETO**
 Progettista: **ING. ALBACHARA BERGAMINI**
 Arch. DANIELE MAEDDU

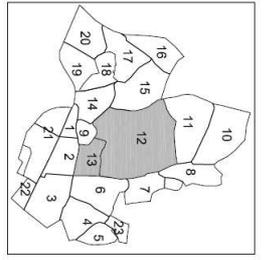
Completatore: **ING. MAURIZIA MARITTA**
 Progettista: **ING. GINEVRA BALLETO**
 Arch. DANIELE MAEDDU

8.2

Scala: **1:100**
 Data: **settembre 2011**
 Foglio: **11**
 Scale: **1:1000 1:500**

Coordinatori ING. GINEVRA BALLETO
Progettisti ING. ALBACHARA BERGAMINI • ING. FRANCESCO LECIS COCCO-ORTU • ARCH. DANIELE MAEDDU
 Via alghero n. 19 CAGLIARI tel. 070555040/070555427 Fax 070555040 E-MAIL: inggcoortu@libero.it





Scala 1:5000

LEGENDA

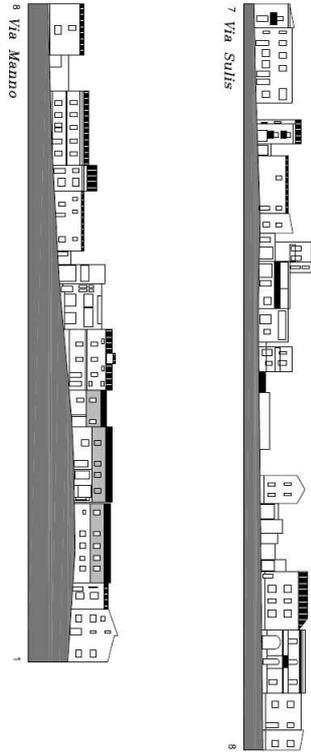
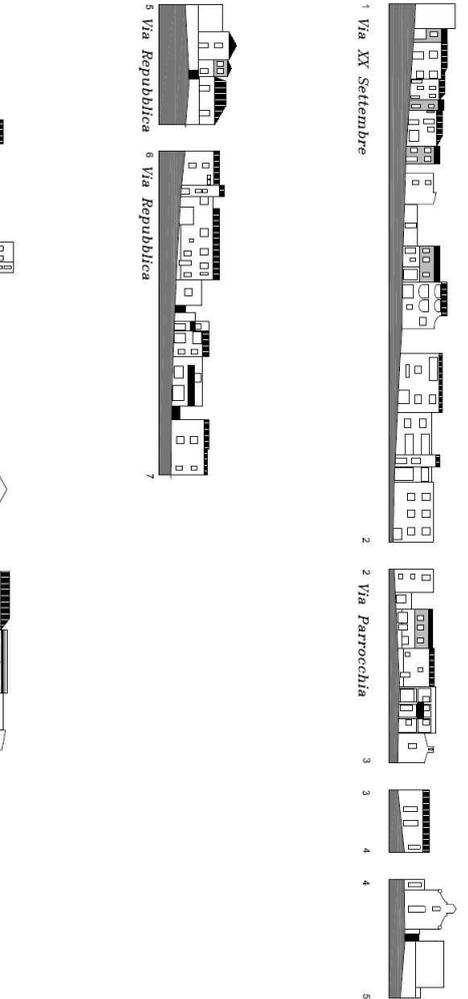
- Edificio a un livello - piano terra
- Edificio a due livelli - piano primo
- Edificio a tre livelli - piano secondo
- Edificio a quattro livelli - piano terzo

LEGENDA PROFILI

- Possibile sopraelevazione



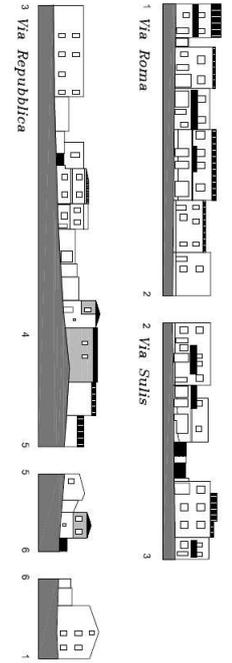
Scala 1:1000



Scala 1:500



Scala 1:1000



Scala 1:500

COMUNE DI VILLAPUTZU PROVINCIA DI CAGLIARI

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO MATRICE DI VILLAPUTZU

In adempimento alle osservazioni dell'ufficio del servizio di tutela paesaggistica della R.A.S. (prot. 27541 del 05/08/2010)

PROGETTO DEFINITIVO

OGGETTO: **PROFILI ISOLATI 12 - 13**

Coordinatore: ING. GINEVRA BALLETO Progetto: ING. ALBACHARA BERGAMINI Ing. responsabile unico del progetto: ARCH. DANIELE MADEDDU	Coordinatore: ING. MARTINA MATTEA Progetto: ING. MARTINA MATTEA Ing. responsabile unico del progetto: ARCH. DANIELE MADEDDU
---	---

8,3

Data: 1.10.12 Anno: settembre 2013 Fogli: di 11 su 11 Foglio: 11 su 11

Coordinatore: **ING. GINEVRA BALLETO** Progettisti: **ING. ALBACHARA BERGAMINI - ING. FRANCESCO LECIS COCCO-ORTU - ARCH. DANIELE MADEDDU**
 Via alghero n. 19 - CAGLIARI tel. 070555546/0708544271 fax 070555546 - e-mail: ingegner1195@tiscali.it



Relazione paesaggistica

Febbraio 2013

COMUNE DI VILLAPUTZU PROVINCIA DI CAGLIARI

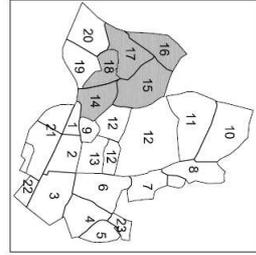
PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO MATRICE DI VILLAPUTZU

In adempimento alle osservazioni dell'Ufficio del prot. 27541 del 05/08/2010

PROGETTO DEFINITIVO

Proprietari PROPRIETARI ISOLATI 14 - 15 - 16 - 17 - 18	Scala 8.4
Coordinatore ING. GINEVRA BALLETO	Art. 1125 del regolamento urbanistico approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 12 del 12/06/2011
Collaboratori ING. FRANCESCO LECIS COCCO-ORTU ING. DANIELE MADEDDU ING. ALESSANDRA BERGAMINI ING. VITTORIO MARCONI	Direzione di Progetto ING. CRISTINA IZZO
Coordinate ING. GINEVRA BALLETO	Direzione di Progetto ING. CRISTINA IZZO

Coordinatore **ING. GINEVRA BALLETO** Progettista **ING. ALESSANDRA BERGAMINI - ING. FRANCESCO LECIS COCCO-ORTU - ARCH. DANIELE MADEDDU**
 via alghero n. 19 CAGLIARI tel. 070555046/0706648271 fax 070555045 64648. Ingegneri1102@unirc.it

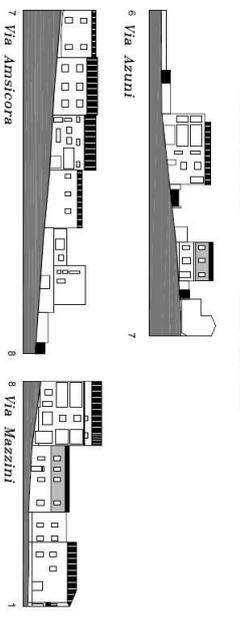
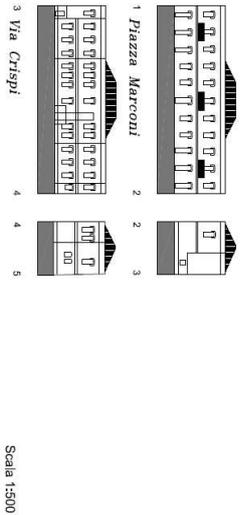
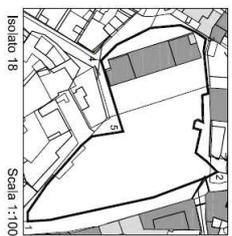
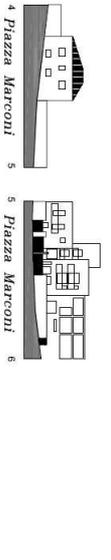
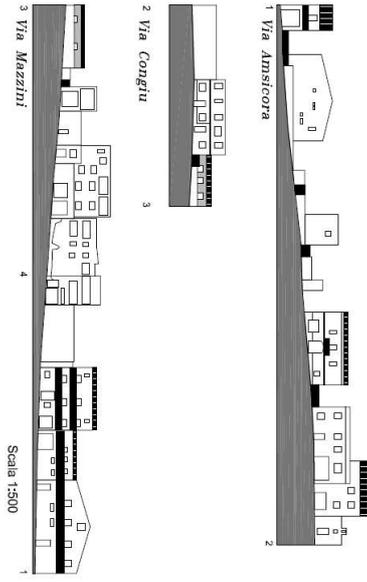
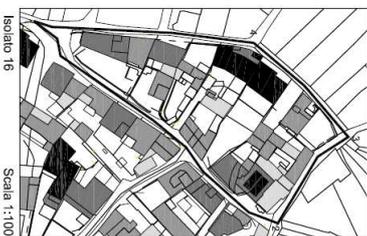
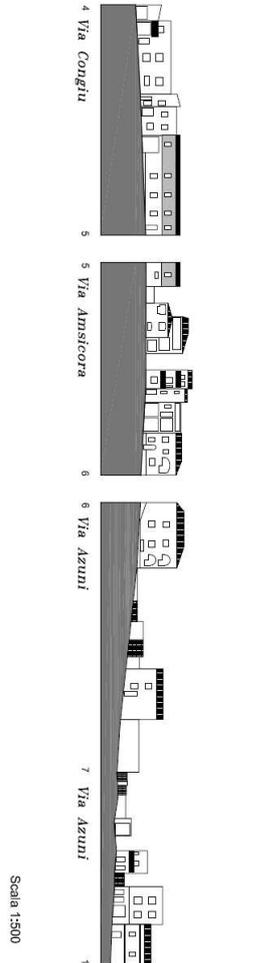
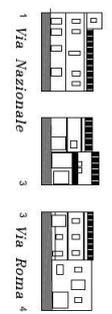
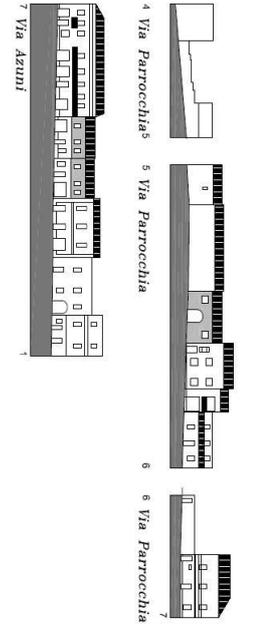


LEGENDA

- Edifici a un livello - piano terra
- Edifici a due livelli - piano primo
- Edifici a tre livelli - piano secondo
- Edifici a quattro livelli - piano terzo

LEGENDA PROFILI

- Possibile sopraelevazione





13 Descrizione sintetica dell'intervento

13.1 Finalità del Piano

Obiettivo strategico del Piano è quello di preservare gli elementi di riconoscibilità tipologica all'interno del Centro Matrice, attraverso l'individuazione e valorizzazione delle caratteristiche peculiari nell'impianto urbanistico ed edilizio sia con azioni dirette e sia attraverso il rinnovo edilizio ed urbanistico. Infatti queste ultime iniziative non solo non devono ritenersi pregiudizievoli in riferimento ai caratteri storici, ma anzi dovranno valorizzare le tracce del passato coniugandosi con le esigenze abitative e di servizi. A fronte di tali valutazioni e dall'analisi della distribuzione morfo-tipologica dell'abitato e dall'obiettivo strategico del Piano Particolareggiato in questione è stato possibile definire la densità edilizia urbanistica.

In particolare la densità edilizia urbanistica di progetto sarà di due tipi, una riferita al nucleo più centrale denominato (B1.CM1) e l'altra alla corona più esterna (B1.CM2), che per sviluppo e sostituzione edilizia – urbanistica mostra allo stato attuale una differenza anche di densità volumetrica (3,60 mc/mq per il B1.CM1 e 3,00 mc/mq per il B1.CM2).

Condividendo la letteratura riferita alla valorizzazione dell'abitato consolidato, che riconosce indispensabile insieme alla dotazione di servizi connessi di vicinato anche le tecnologie performanti la qualità urbana e confrontando le analisi di contesto in precedenza sintetizzate si è addivenuto ad attribuire i seguenti parametri, che non incidono sui singoli edifici di interesse storico:

3,60 mc/mq B1.CM1 di cui per la residenza al massimo 3,00 mc/mq e 0,60 mc/mq o più (sino al raggiungimento dei 3,60 mc/mq) per servizi connessi con la residenza.

3 mc/mq B1.CM1 di cui per la residenza al massimo 2,5 mc/mq e 0,5 mc/mq o più (sino al raggiungimento dei 3 mc/mq) per servizi connessi con la residenza.

Tale valutazione progettuale è scaturita successivamente l'individuazione e l'analisi dei singoli edifici di interesse storico, mettendo in rilievo tutti gli elementi di pregio che devono essere conservati e valorizzati, nonché i corpi aggiunti e le integrazioni volumetriche incoerenti che alterano la riconoscibilità della tipologia.

In questo senso si colloca anche la definizione degli interventi ammessi, orientati principalmente a preservare e migliorare i caratteri architettonici aventi valore di testimonianza storica ed all'eliminazione delle superfetazioni incongrue.



Sono invece ammessi interventi di maggiore entità, sia nei singoli fabbricati che negli spazi di fruizione collettiva, in quelle aree che, pur situate all'interno del Centro Matrice, presentano di fatto caratteristiche costruttive e insediative recenti (riqualificazione – ristrutturazione edilizia, urbanistica e ambientale).

In questo senso, con tali azioni si intende raggiungere i seguenti obiettivi specifici, che a loro volta concorrono al raggiungimento dell'obiettivo strategico, orientato al binomio identità e innovazione nella riqualificazione urbana :

1. Consolidare e potenziare la residenzialità nell'urbano anche attraverso l'inserimento dei servizi connessi di vicinato e delle dotazioni tecnologiche performanti la qualità abitativa;
2. Favorire la mobilità ciclo-pedonale;
3. Attribuire ruoli di centralità agli spazi pubblici, anche attraverso il connubio cultura-commercio naturale;
4. Migliorare l'efficienza amministrativa e garantire la trasparenza delle procedure.

13.2 Inquadramento della perimetrazione

Come in precedenza già accennato, nel Centro Matrice (Zona B1.CM) sono individuate le seguenti due sottozone:

- sottozona **B1 C.M. 1** definita dalla parte dell'abitato ove si è conservato l'antico impianto e delimitato dalla via Sulis, la via XX Settembre e le proprietà che si affacciano sulle vie Azuni e Nazionale;
- sottozona **B1 C.M. 2** definita dalla fascia che racchiude la sottozona **B1 C.M. 1** e delimitata verso l'esterno dalla perimetrazione del centro matrice.

Nella Tavola 1, che riporta uno stralcio del PUC in scala 1:5000, è evidenziata la perimetrazione del Centro Matrice nel suo complesso, mentre nella Tavola 2 sono riportate le due sottozone nonché individuati i relativi isolati urbani.

13.3 Impostazione del lavoro

Nella stesura del Piano ad ogni isolato è stato associato un numero ed è stato specificato in quale sottozona ricade. Nella tabella riportata nella tavola 3 sono evidenziati in grigio gli isolati afferenti alla sottozona B1.CM1, mentre i restanti appartengono alla sottozona B2.CM2. Nei casi in cui lo stesso isolato ricada in entrambe le sottozone, una volta frazionato, si è riportato in entrambe le categorie specificando le rispettive superfici.



Nella planimetria raffigurata in tavola 5 e di seguito riportata si possono trovare indicati gli edifici storici individuati dal Comune, per ognuno dei quali è precisato l'isolato di appartenenza associato ad un numero identificativo dell'edificio. In questo caso, al fine di richiamare la classificazione previgente, gli isolati sono designati da una lettera. Per tutti gli edifici individuati si sono elaborate delle schede contenenti le prescrizioni ed i possibili interventi.





LEGENDA



Perimetro B1 C.M. 1



Perimetro B1 C.M. 2

Edifici storici

Numero riferimento schede edifici storici individuati e non rilevati

Numero riferimento schede edifici storici rilevati

Edifici di nuova costruzione

Tettoie

Superfici scoperte

Tra gli edifici individuati, quelli aventi caratteristiche di maggior pregio sono stati anche rilevati e di essi si conoscono pertanto le caratteristiche interne. Per essi è disponibile dunque una scheda di rilevamento redatta dal Comune di Villaputzu nella quale dettagliatamente sono richiamati: il codice identificativo dell'isolato e dell'edificio (lettera e numero), l'indirizzo, il numero civico, il foglio e mappale, lo stralcio aerofotogrammetrico, i proprietari e di dati urbanistici. Ciascuna scheda è inoltre corredata da un rilievo fotografico e da schede riassuntive riguardanti:

- i dati descrittivi dell'edificio: la destinazione d'uso, le condizioni di illuminazione ed areazione, il numero di piani, la tipologia delle strutture verticali, orizzontali, della copertura e delle finiture, il materiale costitutivo gli infissi.
- Lo stato di conservazione del fabbricato relativamente alle strutture ed ai materiali, specificando la presenza di umidità (puntiforme o diffusa), gli interventi di modifica subiti (restauro, consolidamento, ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione) e fornendo un giudizio complessivo.

Nelle norme tecniche di attuazione si è poi definito quali azioni di recupero sono previste con l'obiettivo di preservare gli elementi di riconoscibilità storica esistenti e per ristrutturare quelli compromessi.

Nell'articolato delle norme di attuazione le prescrizioni e le forme di attuazione sono strutturate con il preciso obiettivo di facilitarne la consultazione presentando, allo stesso tempo, una omogeneità di formato con quello del PUC.

Particolare cura è stata dedicata alla definizione dei profili regolatori a supporto della progettazione di ampliamenti e nuove costruzioni.

Di estrema utilità risultano le linee guida a supporto della progettazione degli spazi pubblici, dell'edificato e del colore, che utilizzano un linguaggio informale che consentirà un accesso



Relazione paesaggistica

Febbraio 2013

agevole a tutta la collettività interessata. In particolare le tavole 14 e 15 si concentrano sulla Piazza Chiesa e sulla piazza Manzoni, luoghi di incontro cruciali nei quali deve essere realizzata con specifica cura la progettazione degli elementi di arredo e dei prospetti degli edifici privati presenti, nell'ottica del necessario decoro urbano.

Villaputzu 08/02/2013

Firma del richiedente

Firma del progettista