

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 TECNICA GENERALE

Allegato

Coordinatore:

Ing. GINEVRA BALLETO

collaboratore:

Ing. ALESSANDRA SCALAS

Archivio

L 125

Progettisti:

Ing. ALBACHIARA BERGAMINI

Ing. FRANCESCO LECIS COCCO-ORTU

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 generale

Relativa al:

Piano particolareggiato del centro matrice di Villaputzu

Coordinatore:

Ing. Ginevra Balletto

Progettisti:

Ing. Albachiara Bergamini

Ing. Francesco Lecis Cocco-Ortu

Collaboratori:

Ing. Alessandra Scalas



1. Impianto insediativo
 - 1.1 Inquadramento ambientale
 - 1.2 Verso le tracce del primo impianto insediativo- il Porto di Sarcapos
 - 1.3 Descrizione del sito del Porto di Sarcapos
 - 1.4 La conservazione della memoria del Porto di Sarcapos
 - 1.5 L'insediamento in epoca medioevale
 - 1.6 L'insediamento sotto il dominio Spagnolo
 - 1.7 L'insediamento recente
 - 1.8 Individuazione delle tracce dell'insediamento risalente al 1939.
 - 1.9 Il Flumendosa: tra risorsa ambientale produttiva e fenomeni distruttivi
 - 1.10 Sintesi evoluzione insediativa
 - 1.11 Verifica integrità impianto insediativo

- 2.0 La casa del Sarrabus
 - 2.1 Premessa
 - 2.2 Principali caratteristiche

- 3.0 Analisi complessiva di contesto
- 4.0 Il tessuto viario

- 5.0 Dati urbanistici
 - 5.1 Indici medi fondiari
 - 5.2 Altezza degli edifici e profili regolatori

- 6.0 Descrizione sintetica dell'intervento del PPCM
 - 6.1 Finalità del Piano
 - 6.2 Inquadramento della perimetrazione
 - 6.3 Impostazione del lavoro

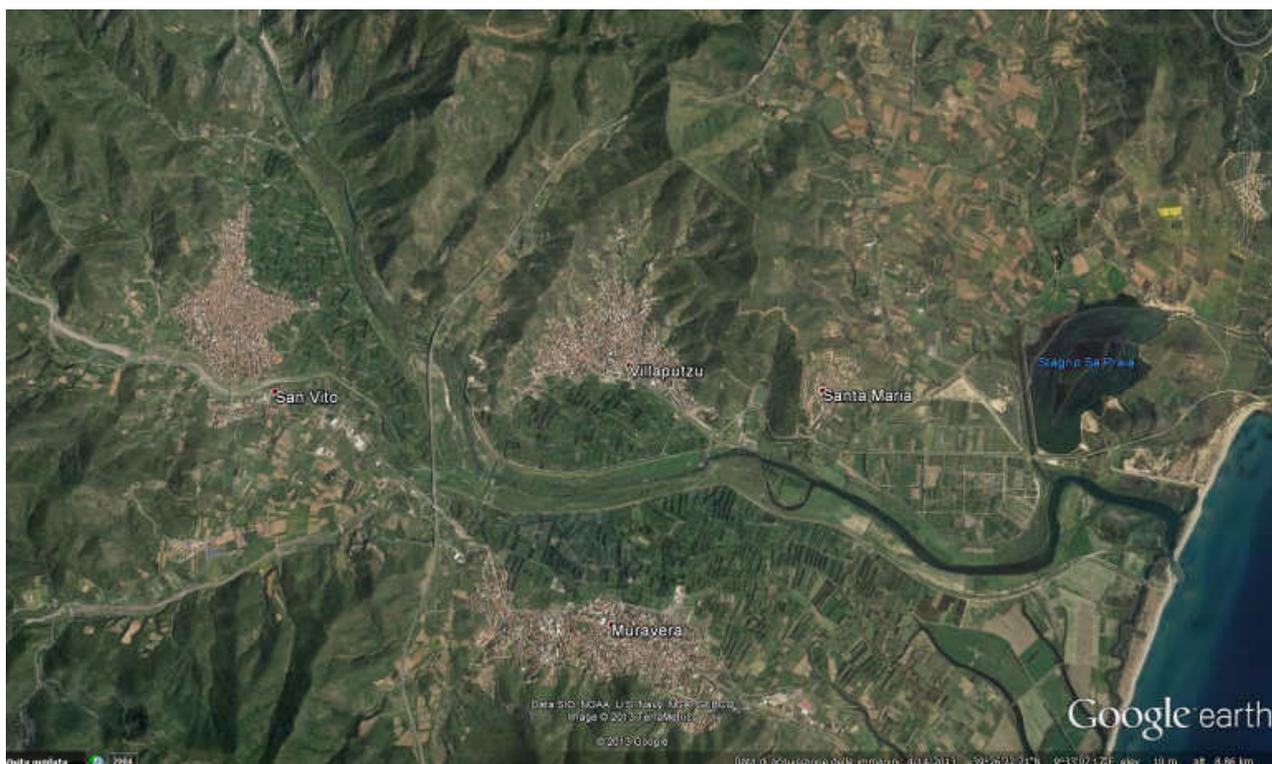


1. Impianto insediativo

1.1 Inquadramento ambientale

La vasta piana alluvionale-costiera del Flumendosa e il sistema insediativo dei centri urbani e degli spazi agricoli di Villaputzu, Muravera e San Vito, dalle zone umide di retrospiaggia e retrodunari, costituiscono l'interfaccia tra la piana e l'adiacente sistema di spiaggia.

La foce del Flumendosa rappresenta il terminale del vasto sistema territoriale sotteso dal sistema idrografico dello stesso fiume, che unisce le popolazioni del Sarrabus, del Gerrei, del Sarcidano, del Gennargentu e dell'Ogliastra. L'origine delle zone umide retrolitorali di San Giovanni e delle nuove foci del Flumendosa è riferibile alla divagazione lungo l'arco costiero del tracciato del fiume, in risposta alle alterne condizioni di predominanza delle dinamiche fluviali e delle dinamiche marino-litorali del cordone sabbioso.



Quest'ultimo, caratterizzato da processi erosivi a causa del diminuito apporto solido da parte del Flumendosa, per la presenza di diversi invasi artificiali a monte della piana, si differenzia a nord dal sistema costiero roccioso di Costa su Franzesu. Il sistema roccioso è scolpito su litologie scistose paleozoiche, che separano nettamente, in termini sia fisici che di dinamiche evolutive, la piana costiera del Rio di Quirra da quella delle foci del Flumendosa.



1.2 Verso le tracce del primo impianto insediativo- il Porto di Sarcapos

Il termine Sarrabus, proprio di una curatoria del Giudicato di Cagliari, trae il nome dalla città di Sarcapos, localizzata, presso la foce del Flumendosa, su un colle detto di Santa Maria, sulla riva sinistra del fiume. L'insediamento è stato identificato con il centro viario di Sarcapos, segnato nell'Itinerarium Antonini tra Porticenses e Ferraria, lungo la via a Portu Tibulas Caralis.

Secondo quanto riportato in un antico documento del III secolo a.C., l'Itinerarium Antoni, Sarcapos era un'importante insediamento commerciale, che veniva utilizzato dai fenici durante la rotta verso l'Etruria, e che in seguito passò nelle mani dei Romani.

Si potrebbe ipotizzare ad una assidua frequentazione stando ai materiali rinvenuti nella zona durante una ricognizione di superficie.



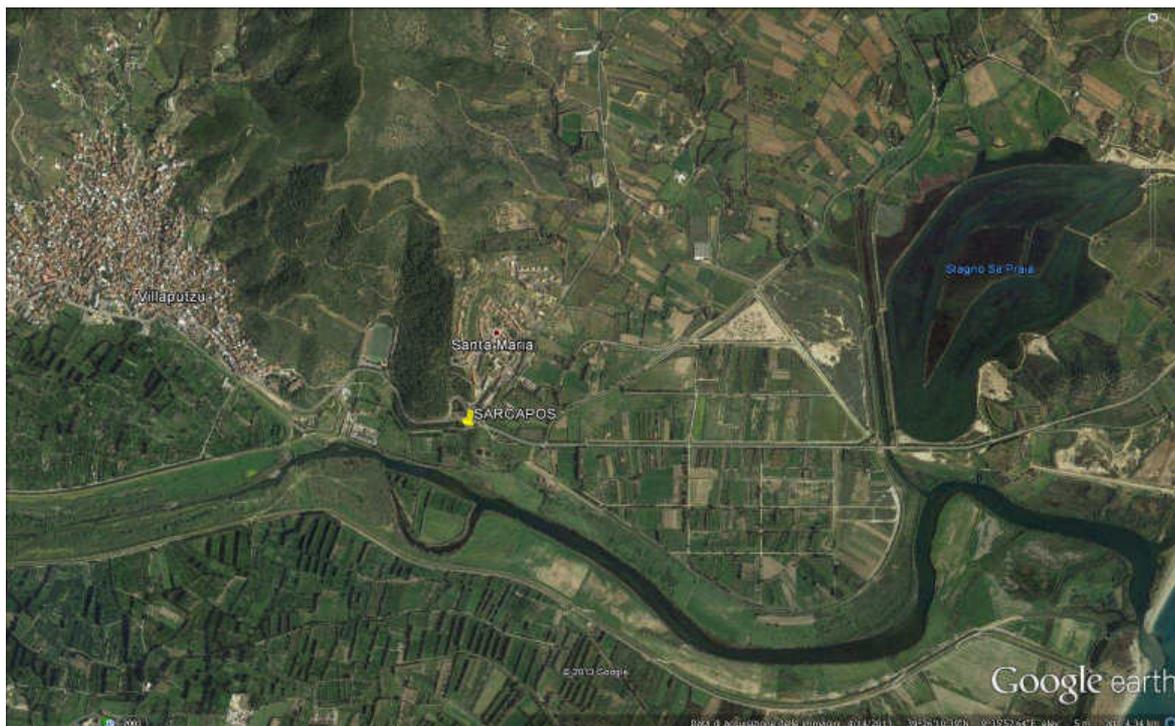
Ritrovamenti Sarcapos

Il sito doveva avere un carattere prettamente commerciale, come si evince sia dalla sua ubicazione, che dai materiali di importazione rinvenuti al suo interno, come ad esempio frammenti di ceramiche etrusche e greco orientali; inoltre il centro doveva fungere da collettore delle risorse minerarie del Flumendosa. Il sito, come quasi tutti gli insediamenti fenici dell'isola subisce un notevole ridimensionamento all'arrivo dei cartaginesi.



1.3 Descrizione del sito del Porto di Sarcapos

Il sito è localizzato sulla sommità del rilievo denominato "Cuccuru Santa Maria", presso una larga ansa del Flumendosa e degradante verso la sponda SUD del fiume, a circa 3 km dalla foce. Il territorio circostante è costituito da un'ampia pianura fluviale limitata a N/O da rilievi.



Le strutture visibili del sito, ascrivibili al periodo fenicio e punico, sono costituite da un edificio quadrangolare di m 6 x 5, probabilmente un tempio.

Le murature sono costruite con blocchi sommariamente squadrati e con schegge di medie e grandi dimensioni. Il sistema costruttivo è in opera a secco, ma non manca una serie di muri realizzati con pietrame minuto cementato con malta di fango.

La posizione dell'abitato rispetto al Flumendosa induce a ipotizzare per l'età fenicia la presenza di un porto fluviale che permetteva alle navi di trovare sicuro rifugio e che consentiva l'imbarco del minerale d'argento proveniente dalle miniere del medio corso del Flumendosa.

A partire dal 540 a.C., periodo della conquista cartaginese della Sardegna, e fino alla prima metà del IV secolo a.C., è riscontrabile un evidente ridimensionamento del sito, percepibile dalla scarsità dei ritrovamenti.

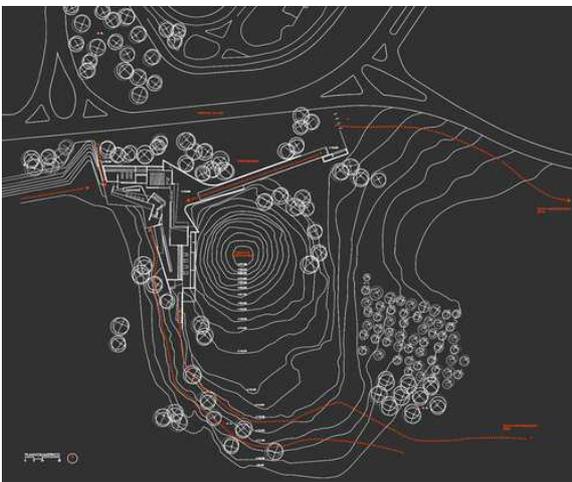
Da tempo gli studiosi tentavano di localizzare la "statio" di Sarcapos menzionata nell'"Itinerarium



Antonimi" (III secolo d.C.) a proposito della strada orientale dell'antica Sardegna. Nel 1966 la ricognizione effettuata dalla Missione congiunta della Soprintendenza alle Antichità di Cagliari e dell'Università di Roma sotto la direzione di Ferruccio Barreca ne indicò la sicura ubicazione.

1.4 La conservazione della memoria del Porto di Sarcapos

Con il bando promosso dal Comune di Villaputzu (aprile 2012) e denominato "DOSA" Museo nel futuro parco archeologico- fluviale di Sarcapos, si è intrapresa la prima iniziativa di valorizzazione dell'antico insediamento, attraverso un articolato edificio museale.



L'edificio proposto è situato lontano dagli scavi correnti, come segno di rispetto per l'attività archeologica, nascosta dopo la Cuccuro di Santa Maria. Rispetto a un'estensione di tale entità archeologiche che sperava di poter essere scavato, si suggerisce di agire come se si trattasse di un archeologo: invece di costruire un edificio emergente, pensiamo in un oggetto nascosto, sepolto, trovato sotto terra, come se il passaggio dei secoli lo aveva nascosto fino al momento presente. Come se fosse nata da un movimento tellurico, l'edificio è in modo che si deposita sul fianco della collina e delle coperture, vegetali, si intendono come le linee naturali del terreno. La sua posizione consente la protezione dall'aggressività del sole da ovest e i venti dominanti (maestrale e scirocco) Sardegna. Inoltre si stabilisce come un nesso di Unione tra il quartiere di Santa Maria, Villaputzu e le rovine, accanto alla spianata della SS 125, che fungerà da parcheggio e l'ingresso nell'area del parco e Museo. La posizione strategica dell'edificio, nascosto al pubblico che visita il parco archeologico, permette la visione dei resti archeologici, senza interruzione di un nuovo edificio che perturbi l'equilibrio della zona archeologica, la riva del fiume, il skyline della montagna e il paesaggio agricolo circostante.



1.5 L'insediamento in epoca medioevale

Le fonti storiche confermano che il monte del Castello di Quirra è stato utilizzato fin dal paleolitico; dall'alto dei suoi 296 metri infatti, garantiva una posizione dominante e strategica e nelle varie epoche venne utilizzato per vari scopi: abitativi, funerari e militari. In alcune aree, nelle vicinanze del castello, sono state ritrovate numerose cavità, dove, in alcune delle quali, sono stati rinvenuti resti di insediamenti umani risalenti al paleolitico e al neolitico antico.

La presenza dell'uomo continua anche, in maniera più o meno uniforme, nelle epoche successive. Il Castello di Quirra, fu edificato nel periodo antecedente il 1296-97, anno in cui fu tolto dal Giudice Nino di Gallura, ai Giudici di Cagliari. Nel 1324, comandati dall'Infante Alfonso, sbarcarono in Sardegna gli Aragonesi, i quali, guidati dal Grande Almirante Francisco Carroz, che aveva ricevuto il compito di conquistare la costa orientale della Sardegna, riuscirono dopo un lungo assedio a conquistare il Castello di Quirra.

Questa operazione militare fu di notevolissima importanza perché proprio questa conquista, forse per la sua rilevanza logistica, costrinse i Pisani ad abbandonare la Sardegna Orientale.

Sempre a causa della sua importanza, politica, militare ed economica, il castello subì numerosi assedi. Avere il controllo del Castello di Quirra, significava avere il controllo non solo della costa, ma anche delle ricche miniere situate all'interno.

Tra le tante storie degne di nota che riguardano il Castello di Quirra vi sono sicuramente quelle che riguardano le due signore più note della famiglia Carroz: Eleonora e Violante, la prima per aver contribuito a sopprimere la diocesi di Suelli e la seconda, più celebre, moglie del vice re Don Nicolò fece condannare a morte, per mezzo dell'impiccagione, il prete Giovanni Castanja.

Donna Violante fu poi arrestata, scomunicata e successivamente, dopo essere fuggita dal carcere e trovato rifugio presso il re in Spagna, fu perdonata sia dalla chiesa che dai parenti del prete.

Dobbiamo infine ricordare due famose leggende che riguardano direttamente il Castello di Quirra, la prima narra che Berengario Carroz che essendosi innamorato perdutamente di Donna Eleonora Manriquez, cugina della regina d'Aragona, fece uccidere la moglie nel castello accusandola falsamente di tradimento.

La seconda leggenda ha come sfondo invece, il percorso che erano soliti seguire i Carroz, per andare al proprio palazzo di Ales; la leggenda vuole che un conte di Mandas, anch'egli



perdutamente innamorato della figlia di un conte di Quirra l'avesse chiesta in sposa pur sapendo di non essere corrisposto.

La giovane donna allora, forse per scoraggiare il conte gli promise che lo avrebbe sposato se costui fosse andato a prelevarla attraverso questo tragitto su una carrozza trainata da 4 cavalli bianchi; la figlia del conte, che conosceva il tragitto, noto oggi come "Sa Scala de Sa Contissa" il quale collegava il castello all'altopiano del Monte Cardiga, sapeva anche che era praticamente impossibile che il conte ci potesse riuscire, vista la larghezza irrisoria e l'elevata pendenza della "scala". Il conte malgrado tutto riuscì nel suo intento e la giovane donna dovette acconsentire a partire con lui, ma quando il cocchio arrivò nuovamente alla "scala", il cuore della giovane donna non resistette alla sofferenza portata dalla partenza e morì tra le sue braccia.



Immagini dei ruderi del Castello di Quirra

1.6 L'insediamento sotto il dominio Spagnolo

La storia della Sardegna sotto il dominio spagnolo si fa comunemente iniziare al 1479. In quell'anno, alla morte di Giovanni II di Aragona, IX re di Sardegna, gli succedeva suo figlio Ferdinando II, il cui matrimonio con Isabella di Castiglia sanciva la nascita, per unione personale dei due regni, della corona di Spagna, di cui il Regno di Sardegna entrava automaticamente a far parte. La fine del periodo spagnolo è convenzionalmente posta al momento del passaggio della corona sarda agli Asburgo, con i trattati di Utrecht e Rastatt (1713 e 1714).

Le incursioni barbaresche intanto diventavano ancora più incessanti e non davano tregua. Per proteggere le popolazioni, come negli altri Stati della Corona, anche il regno di Sardegna si dotò di una rete difensiva costiera, costituita dalle numerose torri costiere.

In particolare la torre oggi conosciuta con il nome di Torre di Porto Corallo venne costruita dalla Reale Amministrazione delle Torri nell'ultimo decennio del XVI secolo. La forma è cilindrica, con un leggero svasamento; l'altezza, dal livello di terra fino alla sommità dello spalamento della terrazza, è di 14 m. L'ingresso al primo piano è aperto a 6,5 m da terra; la



camera interna, circolare, presenta un diametro di 6 m, una volta cupolata e tre troniere. Questo ambiente, detto anche casamatta, cioè la camera interna a prova di bomba, alla destra dell'ingresso, presenta una scala che porta al piano superiore e interna alla muratura. Sempre nel primo piano si possono notare un caminetto e la botola per discendere nella cisterna sottostante. Nel piano superiore, originariamente aperto, detto anche piazza d'armi, era costruita la mezzaluna, una struttura leggera, dalla forma semicircolare, realizzata in canne e coppi, che si appoggiava nel parapetto fronte terra; il suo scopo era quello di proteggere le munizioni e gli uomini della torre per la notte; nel lato mare, invece, la muratura era merlata per l'alloggiamento dei cannoni. La torre, in una relazione del 1720, appare in buono stato; cinquant'anni dopo, il manufatto necessitava di restauro e così, fra il 1777 e il 1778, fu demolita e ricostruita la struttura superiore fino al livello del boccaporto; altri interventi furono realizzati nel 1791 e nel 1798. La torre, nella relazione del 1767 del piemontese Ripol, è indicata come torre di guardia con una piccola guarnigione composta da un alcaide, due soldati e un armamento costituito da due sole spingarde. Nel secolo XIX il piano superiore venne chiuso, fu innalzato tutto il parapetto e tutte le merlature vennero trasformate in finestre; nello stesso periodo venne addossata alla torre una scala in pietra. La torre di Porto Corallo, come scrive Della Marmora, subì l'attacco nel 1812 di una flotta di barbareschi della Tunisia, respinto grazie all'intervento di genti di Villaputzu e Muravera. Attorno agli anni trenta dell'Ottocento la torre venne riparata su progetto dell'architetto Melis; quindi, dopo il 1842, data della soppressione della Reale Amministrazione delle Torri, adibita ad altri scopi. È stata restaurata nel 1984.

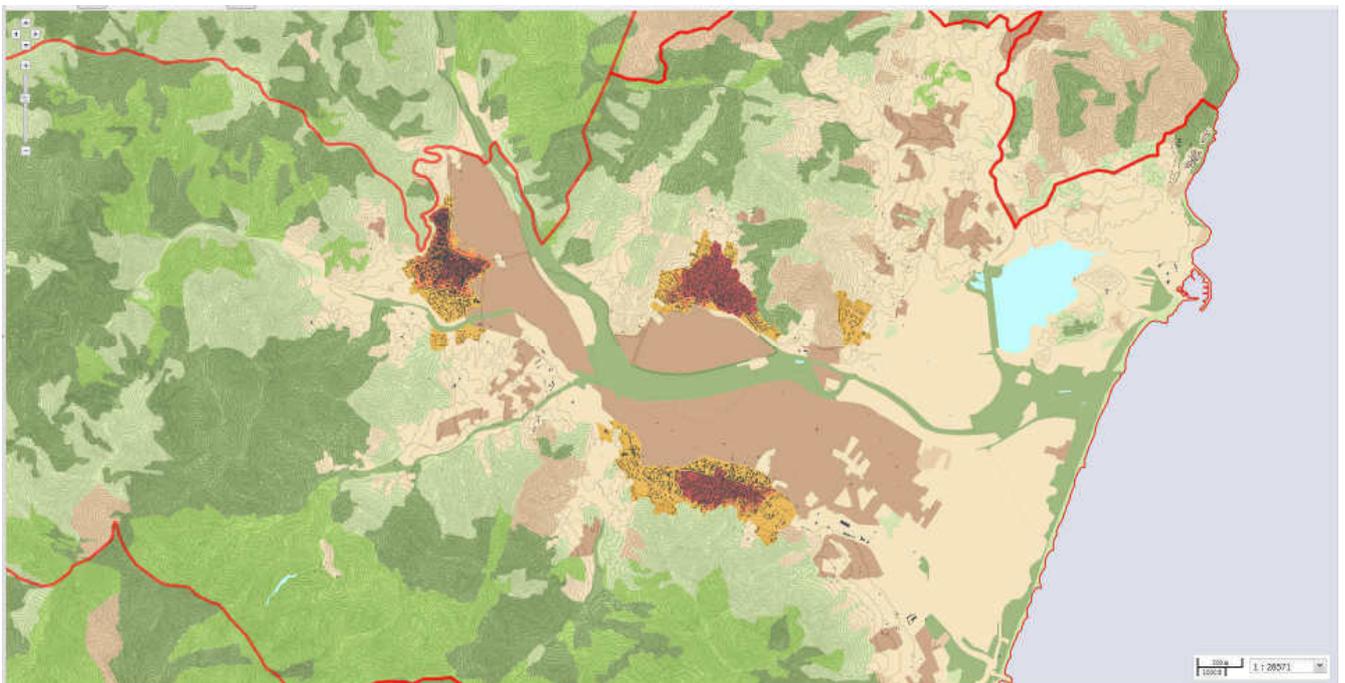


Immagini torri costiere, a destra la torre di Porto Corallo a sinistra la torre di Murtas



1.7 L'insediamento recente

Il sistema urbano di Muravera, San Vito e Villaputzu si è conformato all'andamento e al divagare del corso del fiume, occupando lo spazio delle alluvioni antiche e delle falde pedemontane, appena più alto e sicuro delle alluvioni recenti. Infatti, l'abbondante presenza d'acqua e la fertilità dei suoli alluvionali hanno costituito il fattore di localizzazione storico dell'insediamento, nonostante i rischi connessi alle periodiche esondazioni e alluvioni del Flumendosa e dei suoi affluenti.



L'organizzazione dello spazio e gli usi del suolo risultano profondamente connotati dal modellarsi dell'insediamento sui caratteri ambientali dominanti, tipici di una situazione di transizione tra ambiente fluviale e ambiente marino-costiero, da un lato, e tra sistema idrografico pedemontano e pianura alluvionale dall'altro. Ne risulta un paesaggio che riflette la diversificazione delle attività afferenti ai diversi ambiti: colture permanenti di agrumi e orticole che si legano all'ambiente fluviale e all'abbondanza di acqua dolce, attività di itticoltura e pesca, legate alla gestione degli ambienti salmastri delle foci.

Tale equilibrio è stato sostenuto storicamente dagli apporti di acqua dolce del Flumendosa, che costituiscono la principale fonte di ricarica delle falde acquifere della piana costiera, oggi interessate da processi di intrusione salina che pregiudicano l'uso irriguo e compromettono la qualità dei terreni alluvionali anch'essi soggetti a processi di salinizzazione. I principali elementi



che costituiscono la geometria dei luoghi si possono distinguere in : ambiente-ruralità; storico-culturale ed insediativo.

Costituiscono elementi ambientali del sistema paesaggistico dell'Ambito:

- la piana alluvionale-costiera recente del Flumendosa, che individua un vasto settore della basse valle del Flumendosa e che rappresenta la potente colmata detritica fluvio-costiera, tardo pleistocenica e olocenica, del corso d'acqua;
- le zone umide costiere delle foci del Flumendosa, che rappresentano un complesso di transizione tra le colmate fluvio-alluvionali della piana costiera del Flumendosa e il sistema di spiaggia di San Giovanni-Colostrai-Feraxi, originate dalla divagazione nel settore retrocostiero delle acque del Flumendosa; queste ultime sono periodicamente in comunicazione con il mare attraverso un varco nella stessa spiaggia in occasione delle maggiori portate invernali e degli eventi di piena;
- il sistema di spiaggia di San Giovanni, compreso tra il promontorio di Torre Salinas e Porto Corallo (il cui settore emerso si estende per circa nove chilometri) e facente parte della vasta unità fisiografica costiera di San Giovanni-Colostrai-Feraxi;
- la zona umida dello Stagno Sa Praia, caratterizzato da estese sistemazioni idrauliche e di valorizzazione produttiva, che hanno regolato gli afflussi marini e quelli d'acqua dolce provenienti dal Riu de su Fenugraxiu;
- l'area stagnale delle Saline di Muravera, che occupa una depressione umida stagionale di retrospiaggia, compresa tra il piccolo rilievo di Monte Antoni Peppi-Torre delle Saline e il piede della fascia pedemontana, che divide la piana del Rio Picocca da quella del Flumendosa;
- la spiaggia di Porto su Tramatzu, che rappresenta un piccolo sistema di spiaggia di fondo baia, separato, sia nel settore emerso che in quello sommerso, dal vicino, vasto complesso di spiaggia di San Giovanni-Colostrai-Feraxi dal promontorio roccioso di Porto su Tramatzu;
- la piana alluvionale del Rio Flumini Uri, costituita dalle alluvioni terrazzate e recenti della colmata sedimentaria di uno dei rami di drenaggio alla destra idrografica della piana del Flumendosa;
- il sistema oro-idrografico del Rio Flumini Uri, individuato dalla testata del bacino affluente e dal sistema dei versanti che drenano le acque direttamente nella piana antistante;
- il Rio Pibilia, e bacino idrografico afferente, che presenta da un punto di vista sia morfologico che evolutivo sostanziali analogie con quello del Rio Flumini Uri, differenziandosi per una minore estensione del bacino e per l'influenza, all'interno delle dinamiche morfo-evolutive ed



ambientali, del settore dei vecchi impianti e strutture della miniera dismessa di argento e piombo di Monte Narba;

- la miniera piombo-zincifera dismessa di Monte Narba caratterizzata da una estesa rete di vuoti e gallerie sotterranee, vecchi impianti, abbancamenti detritici dei prodotti di risulta del trattamento mineralurgico del minerale estratto; il sito minerario è compreso all'interno del Parco Geominerario;
- la fascia pedemontana di Muravera, costituisce una superficie a bassa pendenza che definisce la transizione tra la piana costiera alluvionale delle foci del Flumendosa e del Rio Picocca a sud, raccordando il settore orografico di Bruncu Riu Molas – Monti su Zippiri con la fascia di fondovalle e costiera;
- il sistema dei versanti di Villaputzu, che caratterizza le falde meridionali del complesso orografico e che definisce lo spartiacque tra la bassa valle del Flumendosa, i bacini idrografici che afferiscono alla piana costiera di Quirra e il Rio de Su Fenugraxiu;
- le aree costiere (Foce del Flumendosa e stagno di Colostrai) sono di rilevante interesse per lo svernamento, la sosta e la nidificazione degli uccelli acquatici.

Costituiscono elementi del sistema paesaggistico rurale:

- il paesaggio agricolo, che presenta elementi di riconoscimento rappresentati, nelle superfici pianeggianti, da colture pregiate legate all'acqua come ortaggi, agrumi e riso;
- le attività di itticoltura e pesca, legate alla gestione degli ambienti salmastri delle foci.
- il villaggio minerario di Monte Narba, inteso nel suo complesso e specificatamente in relazione alle emergenze della Villa Madama, della laveria e del pozzo maestro, quale insediamento rappresentativo delle attività storiche d'uso del territorio;
- il sito di Sarcapos (Villaputzu) come parte integrante il sistema degli empori costieri;
- i complessi archeologici di Monte Su Crobu-Cuili Piras (sepulture a corridoio, tombe di giganti e un proto-nuraghe) e del nuraghe Scalas ed i complessi megalitici di Piscina Rei e di Baccu di Monte Nai, con i sistemi, isolati o in allineamenti rettilinei o circolari, dei numerosi menhir nel territorio dell'Ambito;
- la Torre delle Saline inserita all'interno del sistema storico di difesa costiera isolano, che si configura come parte del paesaggio litoraneo;
- i centri medievali di Muravera, Villaputzu, San Vito nella loro configurazione di sistema insediativo medievale caratterizzante la struttura territoriale dell'Ambito Costituisce elemento



del sistema insediativo il sistema urbano di Muravera, San Vito e Villaputzu, profondamente connotato dal modellarsi dell'insediamento sui caratteri ambientali tipici di una situazione di transizione tra ambiente fluviale e ambiente marino. I centri abitati occupano lo spazio delle alluvioni antiche appena più alto e sicuro delle alluvioni recenti, conformandosi all'andamento e al divagare del corso del Flumendosa, salvaguardando i suoli fertili delle alluvioni recenti e attuali. La presenza della risorsa idrica e la fertilità dei suoli alluvionali hanno costituito il fattore di localizzazione storico dell'insediamento, nonostante i rischi connessi ai processi idrogeologici caratterizzati da frequenti esondazioni e alluvioni del Flumendosa e dei suoi affluenti.

Il sistema insediativo nel settore costiero si presenta sostanzialmente libero da processi di localizzazione insediativa turistica, gli unici insediamenti sono localizzati ai margini settentrionali e meridionali del settore. In corrispondenza delle infrastrutture portuali e dei servizi turistici di Porto Corallo si segnala il nucleo insediativo turistico di Porto su Tramatzu-Porto Corallo, un secondo nucleo di sviluppo insediativo turistico si localizza presso Torre delle Saline-Colostrai, in relazione al cordone litoraneo a nord del promontorio granitico di Torre delle Saline e Monte Antoni Peppi. Costituiscono ulteriori elementi del sistema insediativo gli impianti e gli insediamenti della miniera dismessa di argento e piombo di Monte Narba, recentemente interessati da interventi di recupero e valorizzazione.

Rappresenta un carattere specifico locale, espressione del rapporto fra uomo e l'elemento geografico-fisico, l'alveo fluviale infrastrutturato da opere di regimazione idraulica in cui ricadono le aree produttive dell'agricoltura, che occupano la piana alluvionale recente del basso corso del Flumendosa e il sistema delle foci, questi elementi sono:

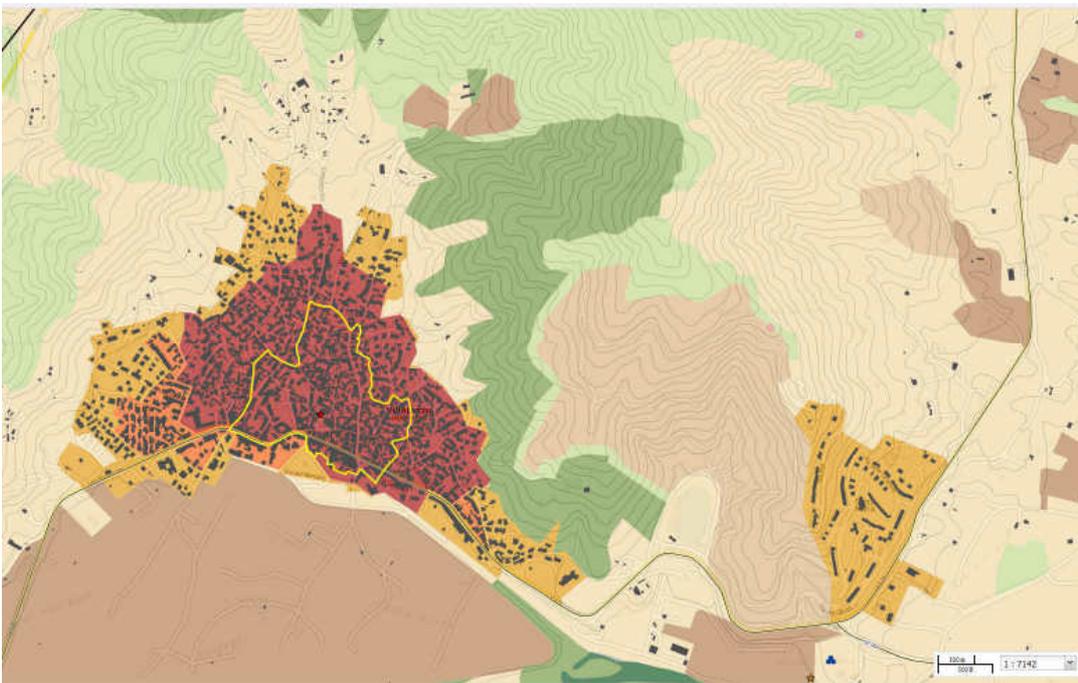
- la risorsa ambientale e produttiva dei giardini frutticoli di San Vito, Villaputzu e Muravera;
- l'organizzazione della trama agricola dei frutteti di Scorrias e Pruscimini;
- gli ambiti di specializzazione agricola risicola nelle foci del Flumendosa.
- la diffusione degli insediamenti localizzati sulla trama agricola delle valli alluvionali antiche del Rio Mannu, Rio Pibilia, Rio Flumini Uri e di Sant'Angelo;

Costituiscono elementi di rilievo del paesaggio insediativo

- gli ambiti agricoli localizzati nella piana costiera del Riu Fenugraxiu e nei versanti dei glaciers lungo la direttrice viaria dell'orientale sarda



L'attuale assetto urbano, oltre essere frutto di antiche vicende sopradescritte, nel passato più recente e precisamente dagli anni '50 ha subito, la classica espansione a macchia d'olio (dal rosso al giallo). L'areale circoscritto in giallo rappresenta invece il perimetro del Centro di antica e prima formazione, che si inserisce nella porzione centrale più bassa. Al centro (sempre nella porzione più bassa) del medesimo si trova la parrocchiale, oltre che luogo di culto ha rappresentato un importante riferimento per la comunità di Villaputzu.



Espansioni recenti centro urbano di Villaputzu (dagli anni '50 rosso; anni '90 -giallo)



1.8 Individuazione delle tracce dell'impianto urbanistico risalente al 1939.

Dalla lettura della carta storica catastale del De Candia, il cui abitato risulta denominato "Villapuzzu" si trova localizzato a nord – est dell'ultimo gomito del Flumendosa.

Sono rintracciabili anche gli antichi tracciati di connessione con San Vito e Muravera, posti in corrispondenza delle sezioni più larghe del Flumendosa.

Si può anche ritrovare appena accentato l'attuale tracciato del ponte metallico, che in passato si trovava a quota del letto del fiume.

Infine, tra le connessioni extra-urbane si ritrova quella che conduceva a Porto Corallo, che a parte qualche modesta modifica corrisponde l'attuale tracciato.

L'abitato presenta una configurazione più densa in corrispondenza del centro diradandosi con una configurazione a corona prevalentemente orientata a nord.



| Archivio di Stato Cagliari - tel. +39 070 667711 - fax +39 070 664601 | | | | | |
|---|-----------|--------|--------|--------|--------|
| Area | Provincia | Comune | Comune | Comune | Comune |
| Area | Provincia | Comune | Comune | Comune | Comune |
| Data Aggiornamento | 2012/08 | Comune | Comune | Comune | Comune |



Tale assetto di sviluppo urbano è riconducibile alla presenza del fiume. In particolare in passato la vasta porzione di territorio compresa tra il fiume e l'abitato rivestiva il ruolo di area di galena, ma poi per effetto delle più moderne tecniche agricole anche introdotte dalla comunità Belga tale area ha ospitato i noti agrumeti che caratterizzano il paesaggio del Sarrabus.

Si è venuto così a creare un ambito di transizione avente una duplice valenza quella: di biotopo e quella produttiva agrumicola ed orticola più in generale.

Tale assetto, anche se con diversi orientamenti geografici, si riscontra a Muravera nel versante nord dell'abitato, ed a San Vito, nel versante est del medesimo. Le motivazioni sono sempre le stesse e sono sempre ascrivibili alla potenza idraulica del Flumendosa.

I numerosi interventi di protezione idraulica che hanno riguardato il Flumendosa, oltre a migliorare la sicurezza dei luoghi da fenomeni alluvionali, hanno inciso sulla cosiddetta zona di transizione, facendo prevalere la valenza urbana su quella della difesa ambientale, ormai non più necessaria. La numerosa letteratura riguardante il Flumendosa e le sue opere di difesa hanno portato alla formulazione del Piano assetto idro-geologico e del Piano stralcio aste fluviali che mostrano come tali ambiti di transizione si siano gradualmente assottigliati per effetto delle opere di difesa. Nel caso di Villaputzu l'interesse urbano è stato a favore dei servizi generali, ed in particolare trovano recente localizzazione la nuova del Comune e dei Carabinieri e degli ampi spazi aperti; slarghi e parcheggi.





1.9 Il Flumendosa: tra risorsa ambientale produttiva e fenomeni distruttivi

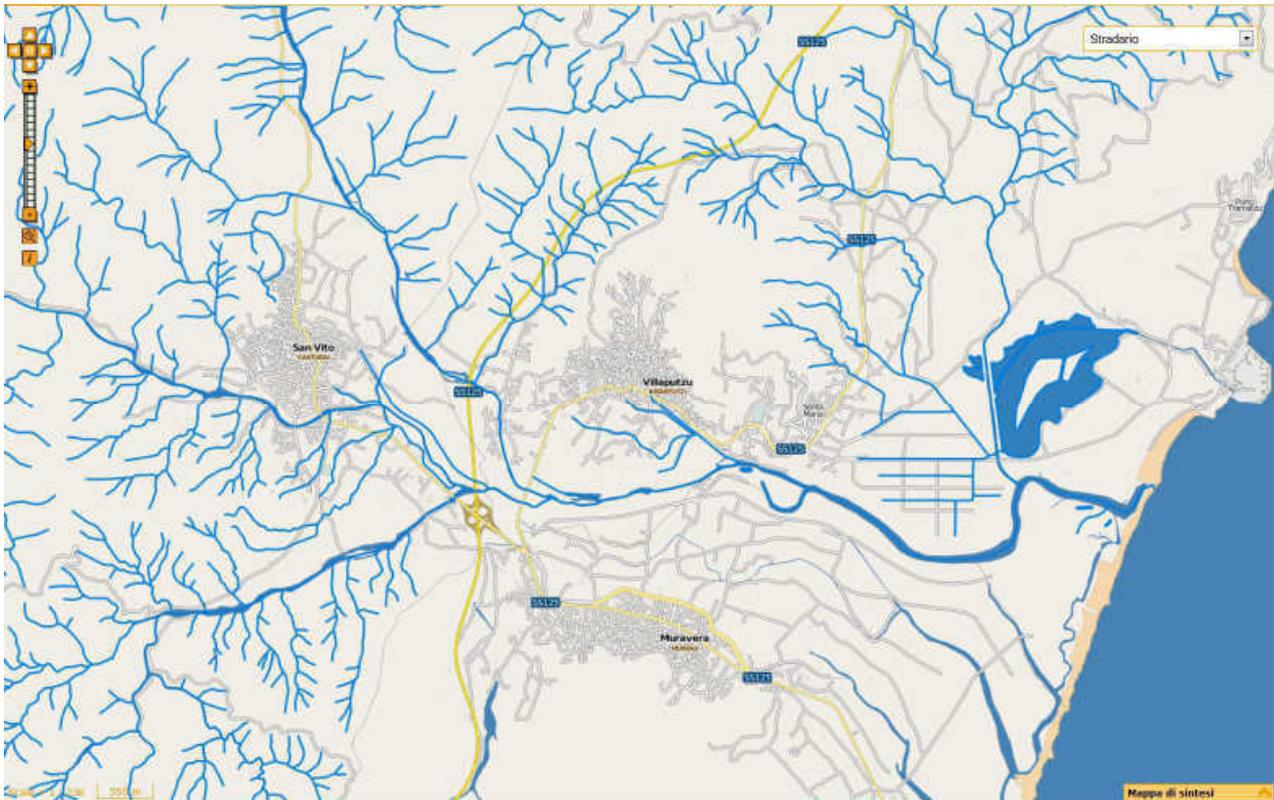
Il Flumendosa, 'Saepirus' per i romani, rappresenta il 'corridoio ambientale' caratterizzante il contesto territoriale di Villaputzu.

E' il primo bacino idrografico della Sardegna, per volume d'acqua ed il secondo, per lunghezza (127 Km). Attraversa il Sarrabus da Nord-Ovest verso Sud-Est, sino alla fertile pianura alluvionale costiera (Sa Forada). E' un fiume a carattere prettamente torrentizio e, conseguentemente, la sua portata è regolata da un sistema di dighe.

In territorio di Villaputzu, dopo aver attraversato la piana alluvionale litoranea, si apre con la sua foce sul mare, creando un sistema stagnale conosciuto con il nome Sa Praia.

Il suo corso ha inciso profondamente sul profilo insediativo dell'intero settore Sud-Orientale dell'isola (Sarrabus-Gerrei) e, più in particolare, del comune di Villaputzu, il cui sviluppo abitativo ha avuto profonde modificazioni a causa della natura torrentizia dei correnti d'acqua che caratterizzano l'interno territorio (Rio Quirra, Rio Corr'e Scerbu e la cascata Is Paulatzas).

Il sistema urbano di Muravera, San Vito e Villaputzu si è conformato all'andamento e al divagare del corso del fiume, occupando lo spazio delle alluvioni antiche e delle falde pedemontane, appena più alto e sicuro delle alluvioni recenti. Infatti, l'abbondante presenza d'acqua e la fertilità dei suoli alluvionali hanno costituito il fattore di localizzazione più recente dell'insediamento, nonostante i rischi connessi alle periodiche esondazioni e alluvioni del Flumendosa e dei suoi affluenti.



Idrologia del sistema Villaputzu, Muravera e San Vito

L'uso del suolo risulta profondamente connotato dai caratteri ambientali dominanti, tipici di una situazione di transizione tra ambiente fluviale e ambiente marino-costiero, da un lato, e tra sistema idrografico pedemontano e pianura alluvionale dall'altro.

Si delinea così un paesaggio semi-antropico di colture permanenti: di agrumi e coltivazioni orticole che si legano all'ambiente fluviale e all'abbondanza di acqua dolce; e dell'attività di itticultura e pesca, legate alla gestione degli ambienti salmastri delle foci.

Allo stesso tempo, il Flumendosa è stato oggetto da cui difendersi. Infatti le alluvioni, cui il Sarrabus è soggetto con frequenza, derivano da eventi meteorologici che si verificano all'inizio dell'autunno, quando in poche ore, si riversano grandi quantità di pioggia nei correnti d'acqua torrentizi. La portata e la violenza delle acque del Flumendosa spesso hanno causato lutti e provocato seri danni al territorio; ma allo stesso tempo è grazie alle inondazioni si è formata la fertile vallata che ha permesso la coltivazione di centinaia di ettari di aranceti.

Nel 1940 il nubifragio scatenatosi nelle montagne dell'Ogliastra, aveva portato via il ponte di ferro ed il mare agitatissimo impediva il deflusso del fiume che invece si allargava nel centro abitato di Villaputzu. Il livello dell'acqua nella parte abitata del centro superava i cinquanta centimetri.



Tutte le case vennero sgomberate ed in particolare quelle di terra cruda cedevano strutturalmente.

Analoga e tragica situazione si verificò nel 1951, 1971, 1992 , anche se sono da sottovalutare i fenomeni di minore entità sopravvenuti sino ai giorni d'oggi.

Nella memoria della gente, come se fosse passato attraverso il DNA, permane un senso

di allerta quando in autunno si verificano le piogge. Tale condizione ha inoltre contribuito a modificare in forma silente l'assetto urbano, preferendo una localizzazione vicina al fiume, ma non troppo; anche dopo aver realizzato le opere di difesa idraulica (dagli anni '80 al 2010).





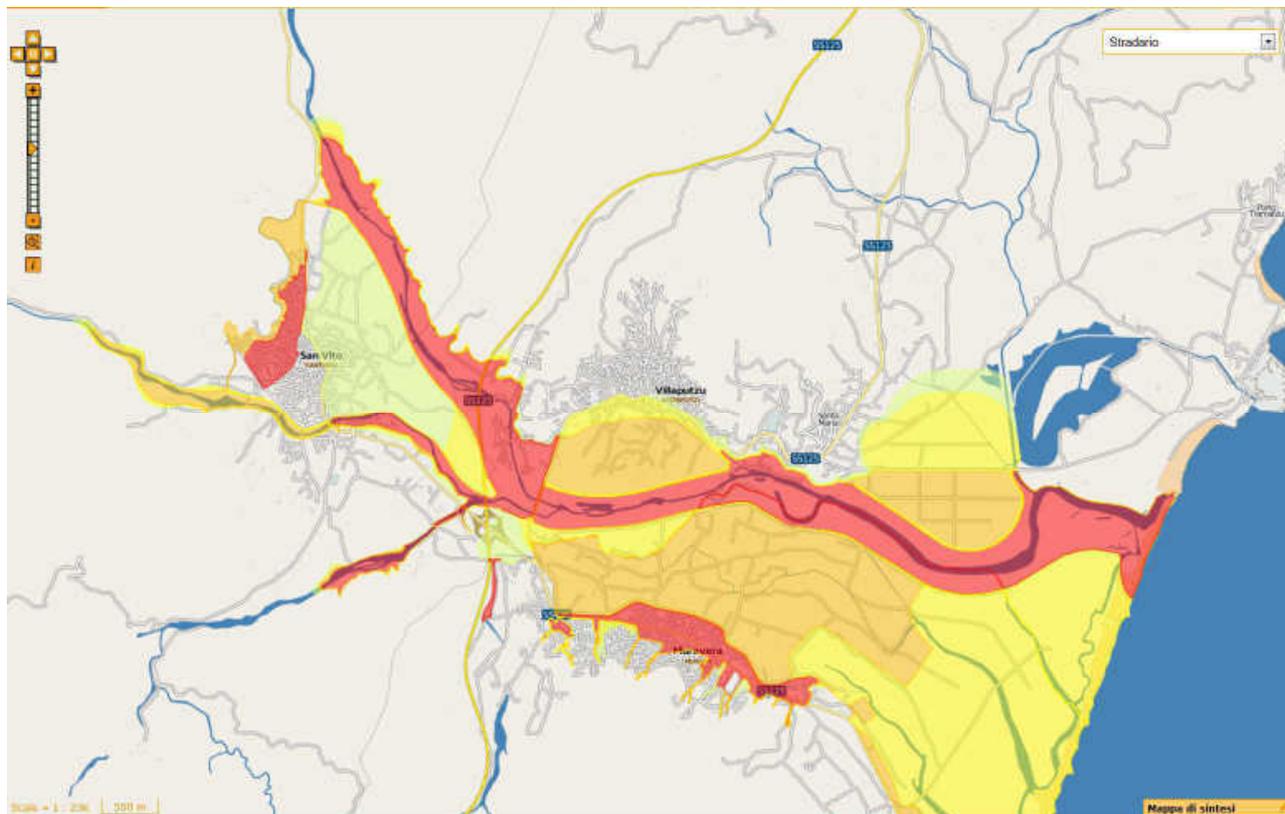
L'attuale rischio idraulico, notevolmente ridotto a seguito degli interventi di difesa, ha conferito al territorio di Villaputzu, una condizione che è ben rappresentata dalla relativa carta del PAI.

Di seguito si riporta uno stralcio relativo all'abitato che evidenzia non vi siano elevati rischi idraulici complessivi. Questo non deve abbassare la guardia, ma senz'altro può essere di stimolo, conferendo maggiore sicurezza per chi risiede o vorrà prendere residenza nel Centro di Antica e prima formazione di Villaputzu.

In altri termini, l'elevato rischio idraulico che ha caratterizzato l'abitato con numerose sostituzioni edilizie, nonché reso necessario la parziale delocalizzazione di Santa Maria (a circa 2,3 km di distanza e 35 m slm); costituisce una condizione del passato. L'attuale è più sicura configurazione



idraulica, conferisce all'abitato la condizione principale per la quale i residenti finalmente trovano conforto.



Rischio idraulico ai sensi del PAI

1.10 Sintesi evoluzione insediativa

Situato alle falde delle colline del Sarrabus, il paese di Villaputzu si innesta in una piana alluvionale del fiume Flumendosa, non lontana da uno splendido tratto costiero della Sardegna sud orientale. Il toponimo deriva dal latino "villa", cittadina, e dal sardo campidanese "putzu", che significa pozzo ed allude all'abbondante presenza di acqua nel suo territorio. Questo conferma la sua antichissima frequentazione umana, documentata dai ritrovamenti dislocati in aree di interesse storico. Il suo territorio è costellato di testimonianze materiali risalenti ad un'epoca antichissima: domus de janas nella località di Torre Murtas, numerosi nuraghi; resti della città fenicia di Sarcapos risalente al 600 a.C.; che dà il nome al territorio del Sarrabus: Il sito di Sarcapos era un importante insediamento commerciale frequentato dai Fenici nella rotta verso l'Etruria, divenendo poi romano, al cui rilevanza fu tale da essere inserita nell'Itinerarium Antonini del II secolo a.C. Fenici e cartaginesi sfruttarono intensamente le ricchezze minerarie. Un'intensa attività metallurgica, sia



estrattiva che fusoria, è testimoniata dal punto di vista archeologico, presso i ricchi giacimenti metalliferi del Sarrabus, costituiti da minerali composti da ossidi e solfuri di ferro, rame e piombo. Nel Medioevo fece parte della curatoria di Tolostrai, nel giudicato di Calari; in un secondo momento entrò a far parte, insieme con il castello di Quirra, nei possedimenti di Giovanni Visconti, signore della Gallura. Infine divenne feudo dei Carroz. L'abitato si articola in una rete di stradine che gravitano intorno alla parrocchiale di Santa Caterina di Alesandria e su cui si ritrovano pochi esemplari della cosiddetta "Casa del Sarrabus".

Il centro urbano si possono ammirare le chiese di S. Giorgio Martire, S. Brigida, S. Vittoria e S. Caterina. E' però nel territorio circostante che si trovano importanti testimonianze di antiche civiltà locali, come i nuraghi, le domus de janas e le tombe megalitiche; dell'Età medievale con il Castello di Quirra, quello di Malvacino e di Gibas, le Torri costiere di Porto Corallo, di San Lorenzo, la Torre Murtas, la Torre Motta e la notevole chiesa di S. Nicola di Quirra, situata ai piedi dell'omonimo Castello.

In sintesi costituiscono sistema del paesaggio storico-culturale:

- il sito di Sarcapos (Villaputzu) come parte integrante il sistema degli empori costieri;
- il villaggio minerario di Monte Narba
- i complessi archeologici nuragici;
- la Torre di Porto Corallo inserita all'interno del sistema storico di difesa costiera isolano, che si configura come parte del paesaggio litoraneo;
- il sistema urbano del Sarrabus (Villaputzu, Muravera e san Vito) nel suo complesso



1.11 Verifica integrità impianto insediativo

L'attuale posizione del centro di Villaputzu risulta l'ultimo dei numerosi spostamenti della comunità riconducibili a motivazioni di difesa ambientale, come pure per frazione di Santa Maria. Infatti, gli insediamento urbani nel territorio di Villaputzu hanno subito sia delle rilocalizzazioni ma anche cambiato le funzioni prevalenti, passando da centro per lo scambio ed il commercio (Sarcapos) localizzato a Sud del fiume, per poi gradualmente caratterizzarsi centro agricolo produttivo posto a NORD del Flumendosa.

Infine, si aggiunge l'attuale configurazione bipolare urbana (Villaputzu - Santa Maria) che si connota per i servizi e le produzioni agricole.

In sintesi, la sequenza storica degli eventi unita ai numerosi eventi calamitosi portano a confermare che l'attuale localizzazione dell'abitato sia frutto di continue rilocalizzazioni e pertanto non coincide con i primi insediamenti storici.



2.0 La casa del Sarrabus

2.1 Premessa

Il gesto elementare dell'appropriazione dello spazio attraverso il tracciamento di un recinto protettivo genera il tipo abitativo a corte che è stato alla base della formazione dei tessuti della città antica dell'Europa meridionale, dell'Africa settentrionale e del Vicino Oriente. La casa a corte sembra anzi esprimere, concretamente e simbolicamente, le stesse radici comuni delle civiltà che si sono affacciate sulle rive del Mediterraneo, attraverso cellule murarie che si avvolgono intorno ad una corte centrale.

Se la sua forma chiusa indica, l'atto di difendere lo spazio contenuto, la struttura interna della casa a corte comunica accoglienza e ospitalità. L'elemento ricorrente è l'orientamento comune del costruito all'interno del recinto, o isorientamento, determinando una forma di occupazione dell'area interna che varia al variare delle condizioni espositive. I materiali di approvvigionamento sono in generale sono cosiddetti "di prossimità", nonché caratterizzati dal loro semplice lavorazione ed impiego.

2.2 Principali caratteristiche

Nella regione del Sarrabus ed in particolare nei centri di San Vito, Muravera e Villaputzu, si sviluppa un tipo di casa molto simile a quella del Campidano meridionale che tuttavia presenta rispetto alcune differenze.

La casa del Sarrabus è essenzialmente a corte singola, di norma antistante e di medie-grandi dimensioni. Anche nel Sarrabus, ricorrono gli elementi che definiscono il tipo a corte: il loggiato, il portale, l'organizzazione distributiva dei corpi di fabbrica variamente specializzati attorno al perimetro murario. La principale distinzione che si riscontra tra le case del Sarrabus e quelle del Campidano meridionale è da attribuirsi ad una maggiore connotazione rurale con la forte presenza di arcaismi nei linguaggi costruttivi.



Nei centri di Villaputzu, Muravera e San Vito il sistematico orientamento a sud, sud-ovest e, più frequentemente a sud-est, dei corpi di fabbrica residenziali costituisce la principale regola di invariante strutturale del tessuto edilizio.

I tre centri però, sono espressione di livelli di organizzazione urbana differenti, infatti se Villaputzu e in misura minore Muravera, presentano case e lotti di dimensioni e forme variabili con una maglia viaria in cui la gerarchia fra i percorsi è di difficile lettura, San Vito al contrario appare il risultato di una straordinaria forma di pianificazione. Qui, in modo molto simile alle strutture delle medine nord-africane, un percorso principale costituisce l'asse viario portante su cui si attesta un sistema di vicoli spesso ramificato, che consente l'accesso alle proprietà. Il tessuto è estremamente regolare, impostato su una griglia sostanzialmente ortogonale in cui i lotti e le case hanno dimensioni confrontabili. La complessa articolazione di vicoli su cui si affacciano e si concentrano i portali di ingresso alle corti, diventa l'elemento identitario di maggiore forza alla scala urbana per questo centro.



La presenza e la vicinanza alla foce del Flumendosa hanno profondamente caratterizzato la Casa del Sarrabus. In particolare per quelle di Villaputzu si riscontrano dei basamenti murari e di fondazione realizzati con pietra provenienti dal letto del fiume, così come il fango utilizzato per i mattoni dei paramenti murari ed i coppi di copertura e gli incannucciati dei solai.



Dalle operazioni di pulizie del letto del fiume provenivano numerosi materiali impiegati sistematicamente per la costruzione o ricostruzione dell'abitato. Infatti, i rischi idraulici e la sequenza di inondazioni hanno conferito al centro urbano di Villaputzu una maggiore arcaicità rispetto ad esempio alla tipologia riscontrabile a San Vito. Infine, la presenza di suoli altamente produttivi ha connotato l'insediamento nel senso agricolo produttivo, privilegiando sobrietà ed essenzialità architettonica.

Infatti, nell'abitato si possono distinguere delle tipologie edilizie riconducibili ad un ceto medio ed uno più basso.

Si possono riscontrare i :

o Palazzi (fabbricati molto vasti e complessi, con ampie corti e locali di servizio destinati alle varie fasi lavorative dell'attività agropastorale), appartenenti ai ricchi proprietari terrieri (noti come: su proprietariu mannu), o grossi commercianti;

o Case comuni, costituite da modesti vani abitativi, con annesso baracche per la conservazione delle sementi e delle scorte alimentari, con altre coperture per il bestiame e per il fienile, possedute sia dal mezzadro (noto come: su messaieddu), che dai servi pastori;

Le edificazioni si sono sviluppate nel corso degli anni attorno agli edifici per il culto e delle istituzioni, la Chiesa col Monte Granitico ed il Palazzo Municipale con la Piazza, (sa prazza manna), rappresentavano per l'intera comunità, il riferimento ed il luogo d'incontro della vita quotidiana e delle attività medesime.

Le abitazioni più signorili disponevano di ampi cortili, (o corti), magazzini, pozzo privato, ambienti per la preparazione del pane, laboratori per la mola per macinare il grano e le olive, alloggi per i servi e gli animali da lavoro e una serie di locali (staueddus) per la legnaia, la custodia del maiale e di altri animali da cortile. Queste abitazioni sorgono, solitamente, su due piani; sono arricchite da rifiniture accurate, con intonaco, pittura e camere pavimentate.

Al cortile principale, abbellito con alberi e fiori, era possibile accedere da un portale, che, già esso da solo, caratterizzava l'appartenenza dell'immobile .

Le case del contadino semplice e del mezzadro erano manufatti realizzati, di solito, su un piano, con numero limitato di camere, rifiniture povere o incomplete e cortile delimitato da piante di fichi d'india o di altro tipo, ma comunque fatiscenti. Il passo carraio era accessibile da un cancello modesto (s'ecca) costituito da stecche in legno di essenza dura, scarsamente lavorato.



Queste case avevano di solito, oltre alla cucina, una camera da letto padronale e un'altra per i figli, arredate con modesti letti o, in molti casi, con le stuoie. L'approvvigionamento idrico avveniva dai pozzi comuni, presenti nel rione, spesso assai distanti dall'abitazione, tramite l'uso delle brocche in terracotta.

In generale, le due tipologie si distinguevano, anche, per gli elementi costruttivi usati: pietre, mattoni, legno lavorato e calce per le prime; elementi di fango (ladiri), fango, legno grossolanamente lavorato e, se pure raramente, calce per gli intonaci, per le seconde.

Gli uni e gli altri risultano, tuttavia, materiali reperibili esclusivamente in zona al loro stato naturale o scarsamente lavorati.

Le murature portanti poggiano, solitamente, direttamente sul terreno, penetrandovi per poche decine di centimetri. La mancanza di vere e proprie fondazioni era dovuta, oltre alla riscontrata portanza del terreno, alle caratteristiche fisiche e dimensionali delle murature, che raggiungevano, di solito, 40-80 cm.



I tramezzi venivano realizzati tessendo un doppio cannucciato, montato su un telaio di travicelli in legno e intonacato con malta di calce.

L'orditura dei tetti era molto elementare; la capriata era costituita da un semplice tronco con una forma tale da consentire, con pochi accorgimenti, la realizzazione di una struttura portante principale di un tetto a due falde. Il legno utilizzato per tali capriate (su cuaddu) era di tipo duro come il ginepro o l'olivastro. Seguiva l'orditura secondaria, il cannucciato e le tegole tipo coppi.





I solai intermedi, che fungevano pure da pavimento ai piani superiori, venivano realizzati con struttura portante formata da travi in legno con buone doti di resistenza, lavorati in modo grossolano, che sorreggevano un tavolato lavorato da esperti artigiani.

Nelle case signorili, la realizzazione della ferramenta per azionare gli infissi veniva affidata ad esperti maniscalchi che, di solito, curavano, oltre alla perfetta funzionalità, anche l'aspetto stilistico di ogni singolo pezzo.

Le pitture venivano eseguite con l'utilizzo di calce idraulica miscelata con acqua.

Solo verso la metà del secolo scorso, con la fine della guerra, le tecniche di costruzione e i materiali usati, cambiano in modo significativo. I Villaputzesi, alla pari di tanti altri meridionali, emigrano verso paesi europei e in continente, spinti dalle scelte politiche nazionali e dal miraggio del posto fisso.

Si assiste, a partire dagli anni cinquanta, al fenomeni di grossi flussi migratori per trovare lavoro nelle miniere in Germania e Belgio, o nelle fabbriche del nord Italia.

Il fenomeno, purtroppo esistente ancora oggi pur se in misura ridotta, è continuato per tanti abitanti di Villaputzu fino agli anni novanta, in modo particolare verso la Libia.

I risparmi ricavati dal lavoro di tanti emigrati, ha portato a un discreto aumento dell'attività edilizia, concentrata esclusivamente nell'edificazione di case di civile abitazione.

La realizzazione delle nuove abitazioni ha comportato, anche, la demolizione di tante case antiche, ritenute, dagli interessati, non compatibili con interventi di ristrutturazione e non più funzionali alle nuove esigenze.



Veduta complessiva dalla quale si scorge il campanile della parrocchiale ed il vecchio Municipio

Tuttavia, nonostante i notevoli interventi di demolizione e di ammodernamento effettuati nel corso degli anni, pur considerando le nuove necessità della popolazione, si ritiene assolutamente importante provvedere a tutelare, mantenere e preservare tutti gli edifici che rappresentano la memoria storica e l'evoluzione culturale dell'intera comunità.

3.0 Analisi complessiva di contesto

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 ascrivibili alle inondazioni.

A riguardo è interessante valutare la carta catastale del 1939 riferita all'attuale centro matrice di antica e prima formazione. In particolare si possono riconoscere i principali assi viari (Via Nazionale e Via Sulis). In particolare quest'ultima coincide con il canale del Rio Sulis.

Infatti, l'abitato di Villaputzu a sud lambisce il Flumendosa per poi estendersi nelle porzioni più collinari estese a nord ed inglobando il compluvio naturale del Rio Sulis.



Tale prossimità ai corsi d'acqua oltre a rappresentare la principale risorsa idraulica di approvvigionamento ha rappresentato il principale fattore di rischio, che spesso si è tradotto in eventi distruttivi.

Da un'attenta valutazione del costruito, basata sull'interpretazione ortofotografica e dai numerosi sopralluoghi, mostra come il centro matrice presenta una porzione più densa compresa che circonda la parrocchiale in direzione Nord. L'impianto fondiario è fondato sulla casa a corte i cui orientamenti rispondono pienamente ai requisiti di soleggiamento e di adattamento all'orografia del terreno. Le tipologie a corte presentano una distribuzione anche di tipo dimensionale: quelle grandi circondavano la Parrocchiale; quelle medie sono poste a nord e ovest, quelle piccole a sud ed est.

Tale distribuzione è anche rappresentativa del ceto di appartenenza; infatti il versante est insieme a quello sud erano quelli maggiormente esposti a fenomeni di allagamenti e pertanto richiavano la localizzazione dei meno facoltosi, che preferivano localizzarsi in luoghi più sicuri e soprattutto più centrali come appunto la Parrocchiale.

Questa configurazione si poi evoluta fino all'attuale configurazione; molto densa al centro e meno ai margini. Detta attuale configurazione urbana risulta principalmente ascrivibile alle ripartizioni ereditarie e successivamente fondiarie, spesso perdendo gli elementi prevalenti dello spazio libero prevalente.



Raffronto
+ Carta Catastale 1939
+ Ortofoto



Via Nazionale 

Via Sulis 

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), per i motivi in precedenza evidenziati. 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").



1. 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

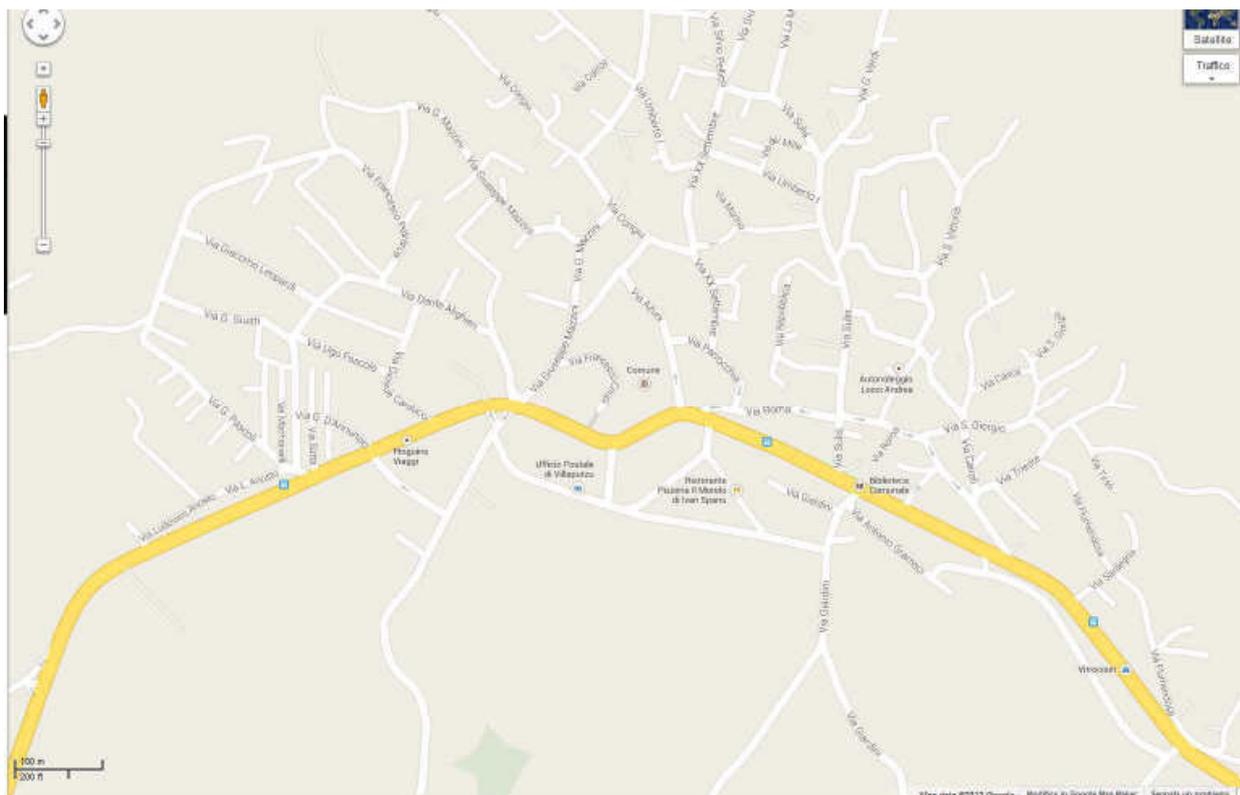


2. Tavola 7: planimetria servizi pubblici e attività produttive.



4.0 Il tessuto viario

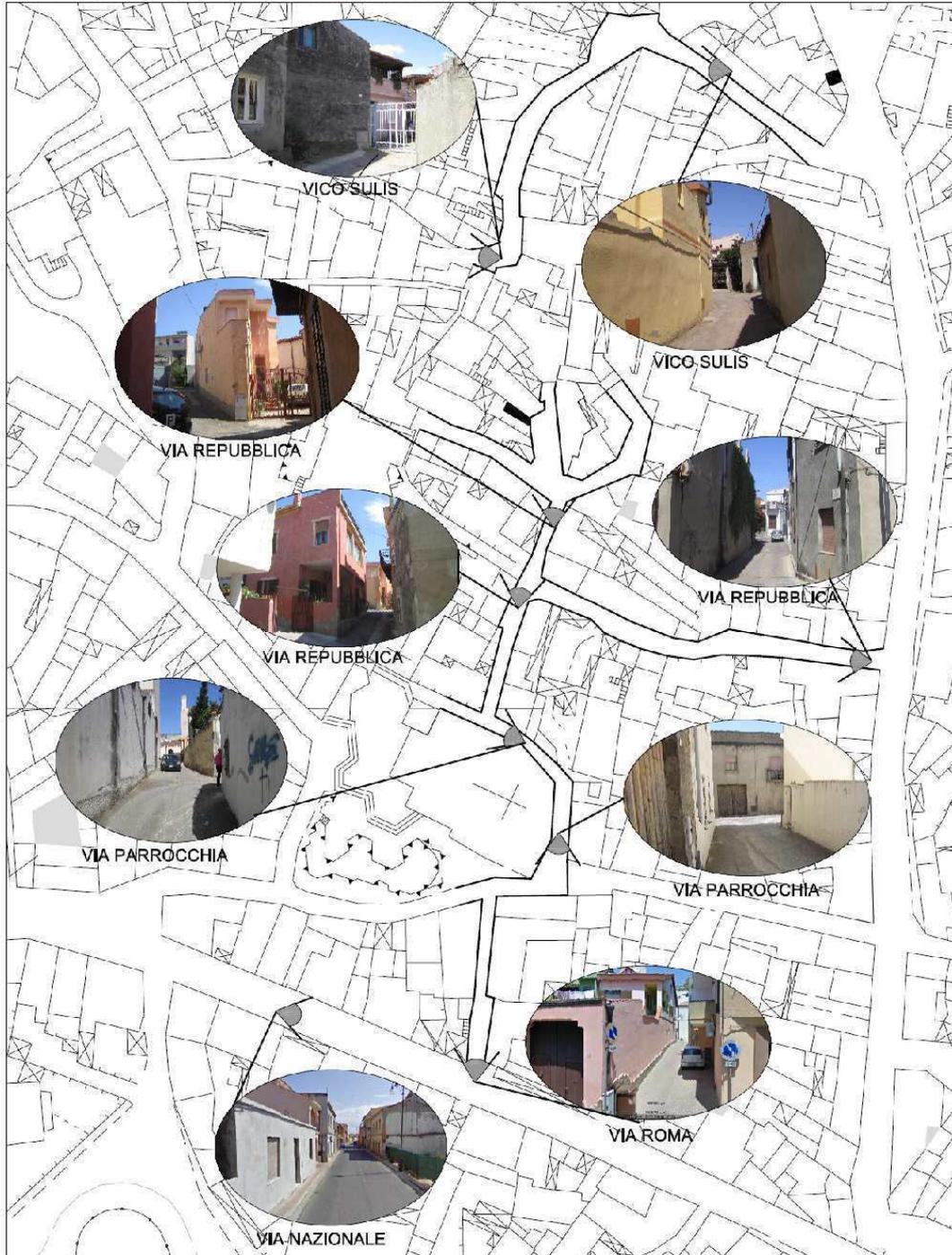
Il tessuto viario è costituito da due strade principali che si intersecano e dalle quali si diramano le vie secondarie. La strada principale che taglia longitudinalmente il centro matrice, lungo l'asse nord-sud, è la via Sulis, interamente pavimentata con lastroni in calcestruzzo.



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.

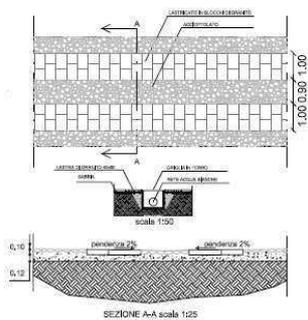
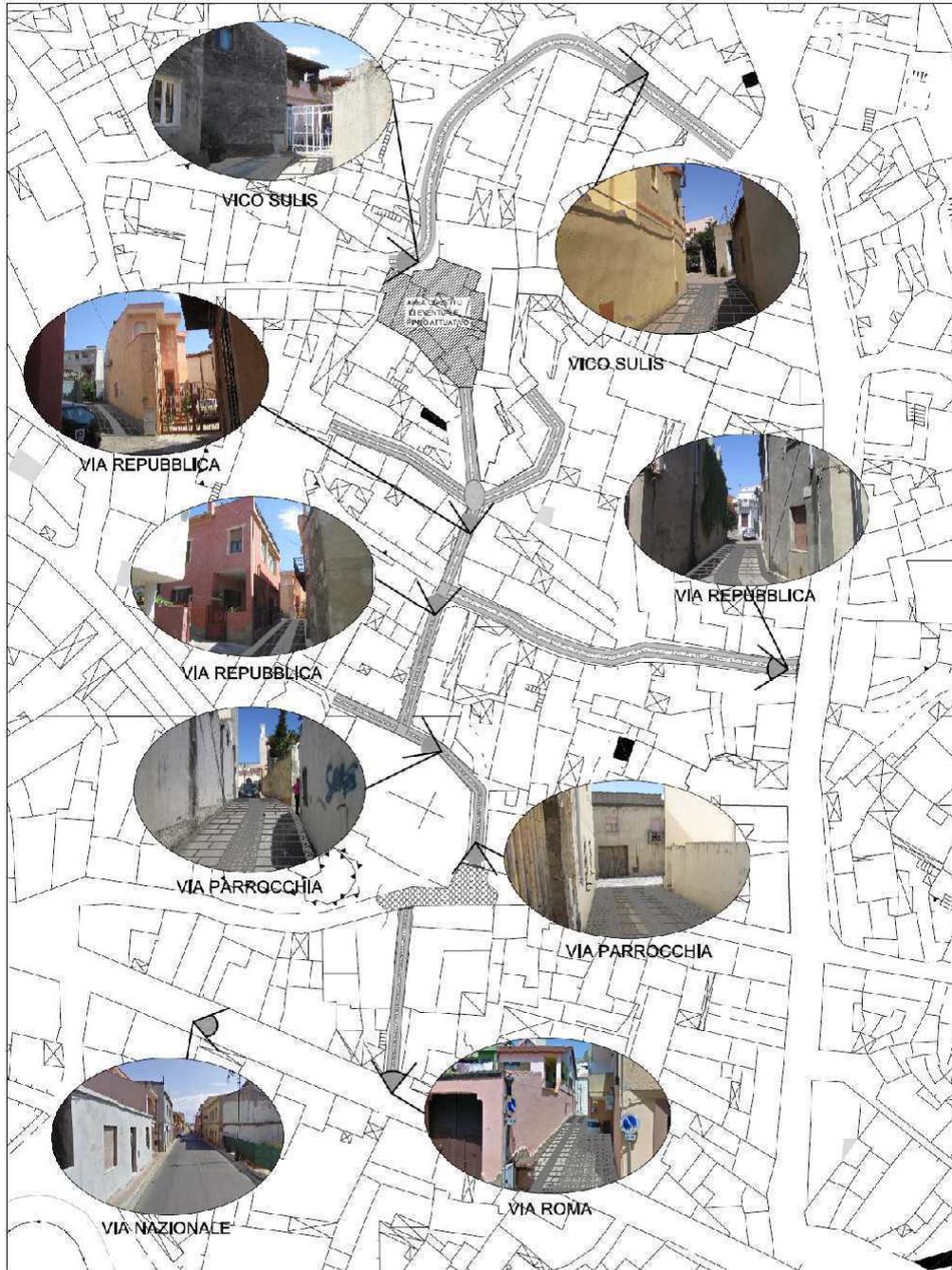


INDIVIDUAZIONE PERCORSI SUI QUALI INTERVENIRE CON LA NUOVA PAVIMENTATAZIONE





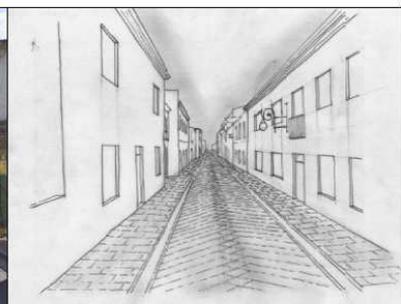
INDIVIDUAZIONE PERCORSI A SEGUITO DELL'INTERVENTO DI NUOVA PAVIMENTAZIONE



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).



5.0 Dati urbanistici

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 |
| 21 | 3.361,00 | 1.956,46 | 112,79 | 2.069,25 | 1.291,75 | 61,57 | 38,43 | 11.443,18 | 3,40 |
| 21 B1 cm 1 | | | | | | | | | |
| 1 | 3.513,00 | 2.023,17 | 400,10 | 2.423,27 | 1.089,73 | 68,98 | 31,02 | 12.469,55 | 3,55 |
| 22 | 1.167,00 | 606,55 | 27,25 | 633,80 | 533,20 | 54,31 | 45,69 | 3.488,47 | 2,99 |
| 23 | 567,00 | 388,91 | 64,36 | 453,27 | 113,73 | 79,94 | 20,06 | 1.693,92 | 2,99 |



Come si può desumere dalla tabella i 23 isolati del Centro Matrice coprono complessivamente una superficie fondiaria di 110.337,91 mq (42.907,47 per il cm1 e 67.430,44 per il cm2).

L'indice fondiario medio relativo all'intera area è di 3.24 mc/mq (3,46 per il cm1 e 3,09 per il cm2).

5.2 Altezza degli edifici e profili regolatori

La planimetria illustrata nella tavola n°4 del Piano Particolareggiato del Centro Matrice di Villaputzu riporta l'altezza, in termini di numero di piani, delle unità edilizie.

I profili degli isolati con l'indicazione delle altezze degli edifici sono rappresentati nelle tavole 8.1 – 8.2 – 8.3 – 8.4 – 8.5 riportate nelle pagine successive.

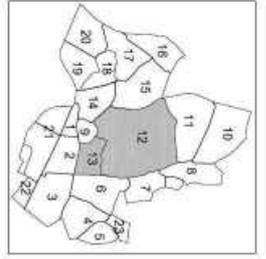


I profili regolatori introdotti nel PP di Villaputzu, e di seguito riportati per avere una visione complessiva, costituiscono il limite superiore edificabile che per essere realizzato richiede la verifica dell'indice di copertura e dell'indice fondiario. In generale i profili regolatori sono frutto di una composizione dei prospetti orientata al completamento dell'esistente in linea con la zona omogenea di riferimento. Inoltre si precisa che non si vogliono creare le condizioni di massima elevazione, ovvero se in dato isolato vi sono edifici a tre piani, questi non costituiscono il riferimento



da raggiungere. Bensì si vuole garantire un completamento urbano intermedio orientato al raggiungimento del secondo livello.

I prospetti così avrebbero un coronamento che varia tra due e tre livelli, conferendo all'abitato compatezza ed allo stesso tempo senza conferire appiattimento dei profili, tipico della città dell'ottocento. Infatti, l'obiettivo è quello di ottenere sequenze armoniche di altezze, aventi come differenza prevalente un solo livello, la cui distinzione deve essere ulteriormente marcata dal colore e dagli elementi costruttivi, secondo le indicazioni riportate nei relativi repertori del colore e degli elementi costruttivi.

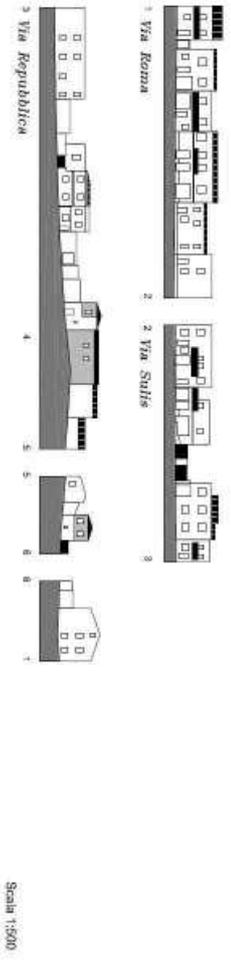
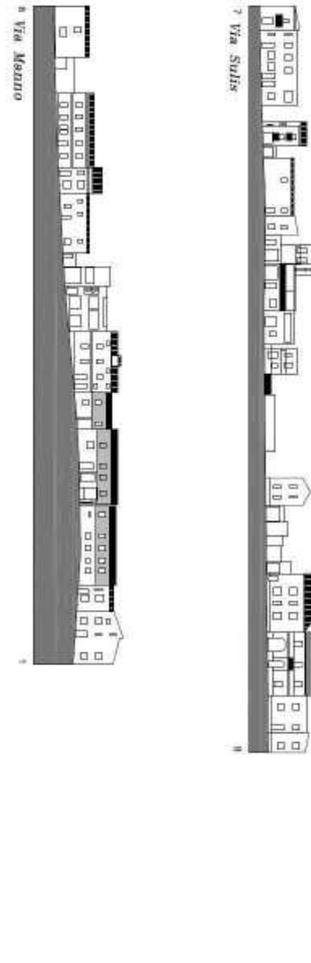
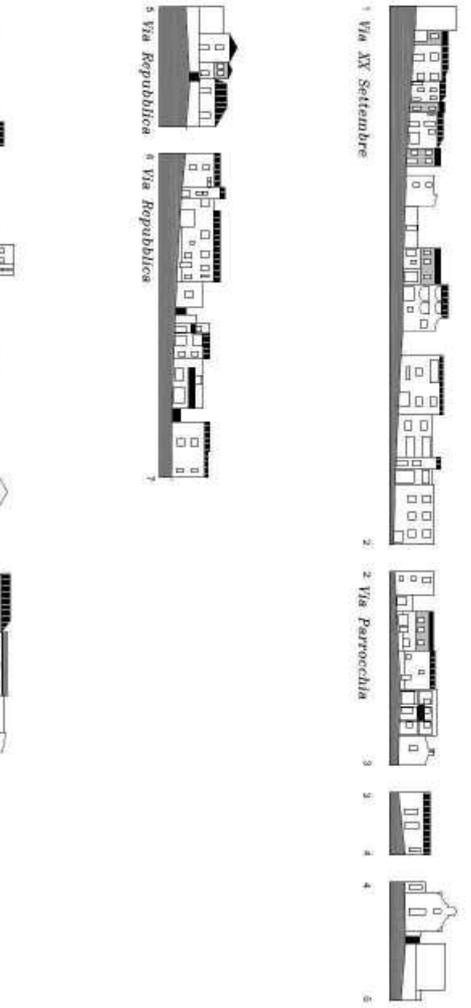


LEGENDA

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

LEGENDA PROFILI

- Profilo rappresentativo



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. 27241 del 05/09/2013)

PROGETTO DEFINITIVO

PROFILI ISOLATI 12 - 13

8.3

Coordinatore: ING. GINEVRA BALLETO
Progettisti: ING. ALSACHARA BERGANINI - ING. FRANCESCO LECIS COCCO-ORTU - ARCH. DANIELE MADEDDU

ING. GINEVRA BALLETO
ING. ALSACHARA BERGANINI
ING. FRANCESCO LECIS COCCO-ORTU
ARCH. DANIELE MADEDDU

Scale: 1:500

Coordinate: UTM
Datum: WGS 84
Sistema: UTM
Fuso: 32N
Datum: WGS 84
Sistema: UTM
Fuso: 32N



COMUNE DI VILLAPUTZU

PROVINCIA DI CAGLIARI

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO MATRICE DI VILLAPUTZU

In adempimento alle prescrizioni dell'articolo del
prov. 27/04 del 02/06/2010

PROGETTO DEFINITIVO

Scale: 1:500
PROFILI ESISTENTI 19 - 20 - 21 - 22 - 23

Coordinate: **8.5**

Progettista: **ING. ALBACHARA BERGAMINI - ING. FRANCESCO LEGER COCCO-ORTU - ARCH. DANIELE MADEDDU**

Coordinatore: **ING. GINERVA BALLETO**

Redazione: **via dell'Industria n. 19 - CAGLIARI**

LEGENDA

- Edifici in scala - piano zero
- Edifici a due livelli - piano primo
- Edifici a tre livelli - piano secondo
- Edifici a quattro livelli - piano terzo

LEGENDA PROFILI

- Pavimenti espressionistici

Scala 1:5000

1 Via Nazionale

Isolaio 19

2 Via Nazionale

Isolaio 20

3 Via Crispi

Isolaio 21

4 Piazza Martirini

Isolaio 22

5 Via Crispi

Isolaio 23

6 Via Crispi

Isolaio 24

7 Via Mazzini

Isolaio 25

8 Via Crispi

Isolaio 26

9 Via Crispi

Isolaio 27

10 Via Crispi

Isolaio 28

11 Via Crispi

Isolaio 29

12 Via Crispi

Isolaio 30

13 Via Crispi

Isolaio 31

14 Via Crispi

Isolaio 32

15 Via Crispi

Isolaio 33

16 Via Crispi

Isolaio 34

17 Via Crispi

Isolaio 35

18 Via Crispi

Isolaio 36

19 Via Crispi

Isolaio 37

20 Via Crispi

Isolaio 38

21 Via Crispi

Isolaio 39

22 Via Crispi

Isolaio 40

23 Via Crispi

Isolaio 41

24 Via Crispi

Isolaio 42

25 Via Crispi

Isolaio 43

26 Via Crispi

Isolaio 44

27 Via Crispi

Isolaio 45

28 Via Crispi

Isolaio 46

29 Via Crispi

Isolaio 47

30 Via Crispi

Isolaio 48

31 Via Crispi

Isolaio 49

32 Via Crispi

Isolaio 50

33 Via Crispi

Isolaio 51

34 Via Crispi

Isolaio 52

35 Via Crispi

Isolaio 53

36 Via Crispi

Isolaio 54

37 Via Crispi

Isolaio 55

38 Via Crispi

Isolaio 56

39 Via Crispi

Isolaio 57

40 Via Crispi

Isolaio 58

41 Via Crispi

Isolaio 59

42 Via Crispi

Isolaio 60

43 Via Crispi

Isolaio 61

44 Via Crispi

Isolaio 62

45 Via Crispi

Isolaio 63

46 Via Crispi

Isolaio 64

47 Via Crispi

Isolaio 65

48 Via Crispi

Isolaio 66

49 Via Crispi

Isolaio 67

50 Via Crispi

Isolaio 68

51 Via Crispi

Isolaio 69

52 Via Crispi

Isolaio 70

53 Via Crispi

Isolaio 71

54 Via Crispi

Isolaio 72

55 Via Crispi

Isolaio 73

56 Via Crispi

Isolaio 74

57 Via Crispi

Isolaio 75

58 Via Crispi

Isolaio 76

59 Via Crispi

Isolaio 77

60 Via Crispi

Isolaio 78

61 Via Crispi

Isolaio 79

62 Via Crispi

Isolaio 80

63 Via Crispi

Isolaio 81

64 Via Crispi

Isolaio 82

65 Via Crispi

Isolaio 83

66 Via Crispi

Isolaio 84

67 Via Crispi

Isolaio 85

68 Via Crispi

Isolaio 86

69 Via Crispi

Isolaio 87

70 Via Crispi

Isolaio 88

71 Via Crispi

Isolaio 89

72 Via Crispi

Isolaio 90

73 Via Crispi

Isolaio 91

74 Via Crispi

Isolaio 92

75 Via Crispi

Isolaio 93

76 Via Crispi

Isolaio 94

77 Via Crispi

Isolaio 95

78 Via Crispi

Isolaio 96

79 Via Crispi

Isolaio 97

80 Via Crispi

Isolaio 98

81 Via Crispi

Isolaio 99

82 Via Crispi

Isolaio 100



Descrizione sintetica dell'intervento del PPCM

6.1 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. 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 costituzione 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 all'individuazione e all'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.

6.2 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.



6.3 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 elaborati 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 (allegato E1, relazione generale). Per essi è disponibile dunque una scheda di rilevamento (allegato E.2, schede rilevamento unità edilizie) redatta dal Comune di Villaputzu nella quale dettagliatamente sono richiamati: il codice identificativo dell'isolato e dell'edificio (lettera (B ... R) e numero), l'indirizzo, il numero civico, il foglio e mappale, lo stralcio aerofotogrammetrico, i proprietari e i dati urbanistici. Tutte le unità edilizie individuate sono facilmente individuabili nella tav 5.1. 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 e nella tav. 10C 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 (tav. 8.1.8.2,8.3,8.4,8.4 per l'intero centro matrice e tav. 9 per la zona B1 C.M.1) a supporto della progettazione di ampliamenti e nuove costruzioni.

Di estrema utilità risultano le linee guida (allegati C e D) a supporto della progettazione dell'edificato e del colore, che utilizzano un linguaggio informale che consentirà un accesso agevole a tutta la collettività interessata. Inoltre per gli spazi pubblici 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.



BREVE DESCRIZIONE DEGLI ELABORATI

L'attività di rappresentazione e rilievo del Centro di Antica e Prima Formazione, consiste nell'individuazione e rilevamento delle unità edilizie superstiti (schede di rilevamento) e nella descrizione e rappresentazione degli elementi costruttivi, etc. Tale attività è stata espletata nel maggio 2008 dall'Ufficio Tecnico Comunale nella persona dell'ing. Loi coadiuvata per i rilievi e le schede dai tecnici geometri Lussu Alessandro e Atzori Enrico e per la normativa dall'arch. Daniele Madeddu (approvazione Piano Particolareggiato del centro Matrice con delibera del CC n.4 del 04/03/2009). In particolare gli elaborati allegati sono:

Rilevamento unità edilizie centro matrice:

- E1 Relazione generale
- E2 Schede rilevamento unità edilizie
- E3 Relazione tecnica sugli abachi degli elementi costruttivi
- E4 Abaco degli elementi costruttivi

Rappresentazione cartografica del Centro di antica e prima formazione, consiste in una sequenza di tavole dove sono rintracciabili gli elementi che caratterizzano lo stato di fatto e le proposte progettuali in tutte le sue declinazioni. In particolare si riportano le tavole che descrivono lo stato di fatto del centro di antica e prima formazione

- tav 1 Corografia, stralcio PUC, stralcio catasto fabbricati;
- tav. 1 bis Geografie dei luoghi: relazioni storiche ambientali: relazioni storiche ambientali
- tav 2 Planimetria individuazione isolati,(volumi isolati);
- tav 3 Planimetria superfici coperte e spazi liberi, (tabelle superfici);
- tav 4 Planimetria B1 C.M.1 con numero piani edifici;
- tav 5.1 Planimetria edifici storici rilevati e individuati ma non rilevati;
- tav 5.2 Planimetria isolato tipo (4) impianti tipologici del centro matrice;
- tav 6 Planimetria delle coperture edifici e delle pavimentazioni stradali;
- tav 7 Planimetria servizi pubblici ed attività produttive;

Si riporta l'elenco delle tavole che descrivono lo stato di fatto congiuntamente ai possibili scenari progettuali:

- tav 8.1 Profili regolatori; isolati 1-2-3-4-5-6
- tav 8.2 Profili regolatori; isolati 7-8-10-11
- tav 8.3 Profili regolatori; isolati 12-13
- tav 8.4 Profili regolatori; isolati 14-15-16-17-18
- tav 8.5 Profili regolatori; isolati 19-20-21-22-23
- tav 9 Profili regolatori degli isolati ricadenti nella zona B1 C.M.1



In particolare si segnala che l'analisi degli edifici superstiti ha portato ad effettuare una campagna di rilievi (edifici storici rilevati), ma laddove non è stato possibile, per mancanza di autorizzazione dei proprietari, si è proceduto all'individuare cartografica (edifici storici individuati). Sia per edifici storici rilevati e sia per quelli individuati si è proceduto a definire gli interventi ammessi nonché definite le prescrizioni. Si riporta nell'elenco degli elaborati che descrivono quanto appena riportato:

- tav 10a Interventi ammessi sugli edifici storici rilevati
- tav 10b Interventi ammessi sugli edifici storici rilevati
- tav 10c Prescrizioni edifici storici rilevati
- tav 10d Interventi ammessi sugli edifici storici individuati
- tav 10e prescrizioni edifici storici individuati

Gli scenari progettuali riferibili agli spazi collettivi pubblici, destinati all'uso pedonale e carrabile, nonché ad accogliere le reti tecnologiche rivestono un importante ruolo all'interno del centro di antica e prima formazione. In particolare si riportano i seguenti elaborati:

- tav 11 Simulazione pavimentazioni stradali;
- tav 12 Planimetria delle reti tecnologiche;
- tav 13 Planimetria di individuazione dei percorsi pedonali;
- tav 14 Spazi pubblici: piazza Chiesa;
- tav 15 Spazi pubblici: piazza Manzoni;

Rappresentazione e stato giuridico consiste nella definizione delle norme tecniche a corredo del piano particolareggiato del centro matrice, descrivendo interventi ammessi e modalità attuative.

Allegato A Norme tecniche di attuazione

Rappresentazione di compatibilità paesaggistica, consiste nella descrizione della compatibilità paesaggistica del progetto del Piano particolareggiato con il paesaggio.

Allegato B Relazione paesaggistica

Firma del richiedente

Firma del progettista



ELENCO ELABORATI

- Allegato A Norme tecniche di attuazione
- Allegato B Relazione paesaggistica
- Allegato C Linee guida colore
- Allegato D Linee guida elementi costruttivi
- Allegati E **Piano particolareggiato del centro matrice (11/2008-02/2009):**
 - Allegato E.1 relazione generale schede tipologiche degli edifici
 - Allegato E.2 Schede rilevamento unità edilizie
 - Allegato E.3 relazione tecnica sugli elementi costruttivi
 - Allegato E.4 abaco degli elementi costruttivi

- Tavole:
 - tav 1 Corografia, stralcio PUC, stralcio catasto fabbricati;
 - tav 1bis Geografie dei luoghi: relazioni storiche e ambientali;
 - tav 2 Planimetria individuazione isolati,(volumi isolati);
 - tav 3 Planimetria superfici coperte e spazi liberi, (tabelle superfici);
 - tav 4 Planimetria B1 C.M.1 con numero piani edifici;
 - tav 5.1 Planimetria edifici storici rilevati e individuati ma non rilevati;
 - tav 5.2 Planimetria isolato tipo (4) impianti tipologici del centro matrice;
 - tav 6 Planimetria delle coperture edifici e delle pavimentazioni stradali;
 - tav 7 Planimetria servizi pubblici ed attività produttive;
 - tav 8.1 Profili regolatori; isolati 1-2-3-4-5-6
 - tav 8.2 Profili regolatori; isolati 7-8-10-11
 - tav 8.3 Profili regolatori; isolati 12-13
 - tav 8.4 Profili regolatori; isolati 14-15-16-17-18
 - tav 8.5 Profili regolatori; isolati 19-20-21-22-23
 - tav 9 Profili regolatori degli isolati ricadenti nella zona B1 C.M.1.
 - tav 10a Interventi ammessi sugli edifici storici rilevati
 - tav 10b Possibili interventi sugli edifici storici rilevati
 - tav 10c prescrizioni edifici storici rilevati
 - tav 10d Interventi ammessi sugli edifici storici individuati
 - tav 10e prescrizioni edifici storici individuati
 - tav 11 Simulazione pavimentazioni stradali;



- tav 12 Planimetria delle reti tecnologiche;
- tav 13 Planimetria di individuazione dei percorsi pedonali;
- tav 14 Spazi pubblici: piazza Chiesa;
- tav 15 Spazi pubblici: piazza Manzoni;