



COMUNE DI VILLAPUTZU

Provincia di Cagliari

PIANO URBANISTICO COMUNALE

RELAZIONE GENERALE

Coordinatore: Ing. Italo Meloni, Ing. Ginevra Balletto

Assetto ambientale: Dott. Geol. P. Valera, Dott. M. Casti, Dott. Agr P. Mulè

Assetto insediativo: Ing. G. Balletto, Ing. A. Milesi, Ing. G. Mei, Arch. G. Figus

Assetto storico culturale: Dott.ssa F. Collu, Ing. A. Milesi, Arch. G. Figus

PUL: Ing. G. Balletto, ing. A. Milesi, Arch G. Figus, N. Castangia

Sistema informativo territoriale e Gis: ing. A. Putzu, ing. A. Garau

Comitato scientifico: prof. R. Ciccu, prof. M. Ghiani, prof. G. Massacci, ing. M. Figus

MAGGIO 2013

INDICE

PREMESSA

Inquadramento geografico . territoriale:

Riferimenti geografici

Riferimenti territoriali

1. IL PIANO URBANISTICO COMUNALE VIGENTE E IL RELATIVO STATO DI ATTUZIONE

1.1 Il sistema residenziale

1.2 Gli insediamenti stagionali turistici

1.3 Il sistema produttivo

1.4 I Servizi generali

1.5 Il territorio extraurbano

2. OBIETTIVI GENERALI DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE DI VILLAPUTZU

2.1 Obiettivo strategico del Piano Urbanistico Comunale di Villaputzu

2.1 Obiettivi specifici del Piano Urbanistico Comunale di Villaputzu

3. ANALISI DELLE DINAMICHE DEMOGRAFICHE E DEL FABBISOGNO ABITATIVO E DEI SERVIZI

3.1 Introduzione

3.2 Cenni metodologici

3.3 I dati utilizzati

3.4 I risultati

3.4.1 Il quadro regionale e provinciale

3.4.2 Il Sistema Urbano Sarrabus: Villaputzu-Muravera-S. Vito-Castiadas-Villasimius

3.4.3 Articolazione della popolazione per sesso e classi di età: il Sistema Urbano Sarrabus (SUS)

3.4.4 Articolazione della popolazione per sesso e classi di età: il Comune di Villaputzu

3.5 Il fenomeno della coabitazione

3.6 Variazione della composizione dei nuclei familiari

3.7 Capacità attrattiva del Comune in funzione delle attività presenti e dell'attuazione degli obiettivi del PUC

4. IL DIMENSIONAMENTO DEL PUC PER FINI RESIDENZIALI E IL DIMENSIONAMENTO DEI SERVIZI DI INTERESSE COMUNALE

- 4.1 Stima del fabbisogno abitativo
- 4.2. Il dimensionamento dei servizi di interesse sovracomunale
- 4.3 La capacità insediativa ai fini turistici
- 4.4. Il dimensionamento delle aree a fini produttivi

5. IL PROGETTO DEL PUC

- 5.1 Il sistema residenziale
- 5.2 Il sistema turistico
- 5.3 Il sistema produttivo
- 5.4 I Servizi generali
- 5.5 I Progetti guida

PREMESSA

Il presente Piano urbanistico riferito al territorio di Villaputzu, nasce dall'esigenza di adeguare il vigente PUC (2005) alle disposizioni relative al PPR.

In questo senso è stata compiuta un'importante opera di rilettura del territorio, secondo le sue componenti ambientali, produttive e sociali, per cercare di estrapolare le potenzialità territoriali attualmente poco espresse.

Tale processo si è poi profondamente incrociato con le disposizioni contenute nel PPR, ottenendo come prodotto finale uno strumento che si ritiene possa contribuire positivamente alla conciliazione dello sviluppo economico – territoriale con il suo ambiente di riferimento.

A conferma di ciò basti pensare alla particolare attenzione prestata ai contesti rurali produttivi, agli habitat di massima salvaguardia introducendo elementi in grado di favorire lo sviluppo economico locale.

Inoltre, particolare attenzione è stata posta al ridisegno funzionale urbanistico sia in corrispondenza dell'abitato storico e sia nelle porzioni più recenti, favorendo la razionalizzazione dei servizi e delle infrastrutture di trasporto.

Il tutto è poi stato tradotto nel PUC sia mediante le carte a supporto dello stesso, sia mediante un impianto normativo di riferimento che fosse di semplice consultazione e di immediata interpretazione, al fine di ottenere uno strumento agevole per la Pubblica Amministrazione e per i cittadini coinvolti nel processo di trasformazione.

Attraverso tali principi si articola il nuovo PUC, che assume oltre alla principale valenza di pianificazione del territorio, un importante e fattivo ruolo nello sviluppo economico.

Inquadramento geografico . territoriale

Riferimenti geografici

Il paese di Villaputzu è situato nella regione sud orientale della Sardegna (Latitudine 39°26'31"56 N Longitudine 09°34'29"64 E), denominata Sarrabus. Da un punto di vista strettamente geografico Villaputzu è l'ultimo paese della provincia di Cagliari, raggiungibile da Cagliari percorrendo la SS 125.

Il comune di Villaputzu conta oltre 5000 abitanti, ed è situato a 8 metri sul livello del mare. Il territorio del Comune si estende per Ha. 17.429 e confina con i Comuni di Muravera, San Vito, Tertenia e Perdasdefogu.

Il centro urbano si articola in un breve tratto pianeggiante creato da depositi alluvionali della foce del Flumendosa, per poi elevarsi nel tratto collinare posto a nord del fiume Flumendosa, che rappresenta la principale asta fluviale di tutto il Sarrabus, dove si trovano i vasti giardini orticoli e agrumicoli che caratterizzano il vasto paesaggio della valle.

Tali fattori concorrono alla formazione dell'alto valore paesaggistico del contesto che ha trovato anche pieno riconoscimento dei Siti di Interesse Comunitario (SIC) degli Stagni di Murtas e S'Acqua Durci (Decreto di approvazione n. 4 del 28-02-2008); della foce del Flumendosa e di Sa Praia (Decreto di approvazione n. 9 del 28-02-2008) e le numerose spiagge.

La costa di Villaputzu infatti si caratterizza oltreché per la presenza di numerose spiagge anche per gli estesi promontori rocciosi, da cui hanno origine piccole ma suggestive insenature. Non a caso l'ambiente costiero rappresenta uno degli elementi che rendono il territorio di Villaputzu un'affascinante meta di destinazione turistica per gli appassionati della natura incontaminata ed in alcuni tratti ancora selvaggia.

Il territorio di Villaputzu rappresenta un sistema ambientale complesso. La macchia mediterranea, che fa da cornice alle sue coste, comprende numerose varietà di piante (lentisco, cisto, lavanda marina, corbezzolo, mirto, fillirea, ginestra e erica), che creano odori e colori altrove irripetibili.

Anche le fitte formazioni boschive, che caratterizzano i paesaggi dell'entroterra, conservano un fascino antico, rimasto inalterato nel tempo. Lo sviluppo di una vegetazione rigogliosa e la presenza del Flumendosa, hanno contribuito a creare l'habitat ideale per la sopravvivenza di numerose specie animali, che vivono in modo stanziale nell'area (conigli, lepri, cinghiali, volpi, donnole, etc).

Inoltre la presenza di un ecosistema stagnale costiero, esteso e vitale, contribuisce ad arricchire il patrimonio di biodiversità.

Sono assai interessanti anche i depositi fossiliferi di calcare del periodo Siluriano e le discariche delle miniere di Gibas e S' Acqua Arrubia, attive nei primi anni di questo secolo per la coltivazione di argento e galena argentifera. Non mancano le grotte (Castello di Quirra e Buddidroxia), visto il territorio particolarmente ricco di acque.

Riferimenti territoriali

Il Comune di Villaputzu insieme ai Comuni di: Burcei, Castiadas, Muravera, San Vito costituiscono la regione storica del Sarrabus, situata nella parte orientale della regione che corrisponde alle antiche curatorie, quella omonima del Sarrabus e quella di Colostrai.

Il territorio del Sarrabus confina a nord con il Salto di Quirra e il Massiccio del Cardiga, a ovest con il Gerrei, a est con il Mar Tirreno a sud con il Massiccio dei Sette Fratelli, il Monte Arbu, ed il Monte Minniminni.

A fronte della vastità del territorio, la zona è poco popolata con una densità di molto inferiore a quella nazionale (25 abitanti/km²).

Caratteristica peculiare della zona è la grande varietà di caratteri geo-morfologici: da punte come il Massiccio dei Sette Fratelli (1.023 m) o a quella del Cardiga (676 m), si arriva rapidamente, attraverso valli boschive al livello del mare o con scarpate scoscese o con spiagge, stagni, piccole pianure alluvionali.

Nelle aree pianeggianti costiere di origine alluvionale si incontrano anche numerosi stagni di varia grandezza tra i quali il più importante è quello di Colostrai.

Il Flumendosa è il fiume principale ed attraversa il Sarrabus da nord-ovest verso sud-est, con la sua valle, prima stretta e incassata tra i monti, poi distesa in una fertile pianura alluvionale (Sa Forada). Questa conformazione si ripete costantemente, seppure più in piccolo, per tutti i corsi d'acqua, che hanno carattere torrentizio (Rio Quirra, Rio Picocca).

Il Flumendosa, l'antico Saeprus dei romani, è il secondo fiume della Sardegna per lunghezza (127 km) ed il terzo per ampiezza di bacino (1.826 km²). La sua portata è incostante ed è regolata da un sistema di dighe. In passato erano tristemente famose le sue piene, con inondazioni che hanno causato grandi danni alle persone e alle cose. Gli altri corsi d'acqua, non altrettanto regolati, danno luogo a periodici allagamenti, che in anni particolarmente piovosi, assumono ancora la fisionomia di vere e proprie alluvioni, specie nella valle del Rio Quirra e nella pianura di Castiadas.

Le vie di comunicazione terrestri ricalcano le vecchie strade Puniche e Romane; la strada statale 125 partendo da Cagliari, attraversa il Sarrabus passando per i centri di Muravera e Villaputzu e dirigendosi verso l'Ogliastra. Su questa strada si innesta la S.S. 384 che attraversando San Vito si dirige verso il Gerrei, mentre Castiadas è raggiungibile mediante la Provinciale per Villasimius.

Le vie di comunicazione marittime, un tempo attive nello scalo fluviale sul Flumendosa di Sarcapost (l'attuale Santa Maria di Villaputzu), di epoca punico-romana e più recentemente di Porto Corallo a

Villaputzu dove era in funzione uno scalo commerciale collegato alle attività estrattive delle prospicienti miniere.

In particolare alla variabilità morfologica del territorio di Villaputzu corrisponde una grande varietà del paesaggio rurale. Le aree agricole sono collocate in corrispondenza della vallata del Flumendosa, mentre quelle pastorali dominano quasi esclusivamente le aree collinari – montuose.

L'attuale articolazione fondiaria collegata al paesaggio agricolo è frutto, analogamente agli altri contesti della Sardegna, al fenomeno della parcellizzazione fondiaria. È infatti possibile riscontrare nella valle del Flumendosa una scacchiera orticola e agrumicola che nonostante la modesta dimensione fondiaria dei singoli lotti continua a generare reddito e più in generale a contribuire positivamente nei bilanci economici familiari.

Tale parcellizzazione ha inoltre contribuito in maniera significativa al progressivo abbandono delle colture cerealicole a vantaggio di quelle specializzate (orti, agrumi, olivi, etc.).

L'innovativa articolazione fondiaria introdotta dall'ETFAS (Ente di trasformazione agraria sarda), costituita da una quota agri-silvo-pastorale di circa 10.000 ha (Le vie d'Italia, la conquista del Sarrabus, R. Albanese, 1956), oggi non risulta più rintracciabile, sia per effetto della parcellizzazione fondiaria, ma anche per il graduale abbandono delle campagne verificatosi negli anni '60.

Per quanto riguarda invece l'evoluzione della forma degli abitati è stato possibile riscontrare un graduale fenomeno di saldatura urbana, che ha principalmente interessato i centri abitati di Villaputzu, Muravera e San Vito; che di fatto costituiscono la principale massa critica della regione storica, con una popolazione di circa 13.400 abitanti (ISTAT, 2001) che costituisce circa il 76% dell'intera popolazione del Sarrabus.

In altri termini è prevalsa la configurazione urbana tripolare prospiciente il mare rispetto alle piccole polarità più interne. Tale configurazione, peraltro prevedibile, anche alla luce di analoghe situazioni regionali, ha seguito la direttrice stradale della SS 125, costituendo di fatto il principale fattore di saldatura urbana.

Inoltre, tale organizzazione urbana multipolare presenta importanti servizi sia di livello comunale (istruzione primaria, mercati civici, ...) sia di livello extra-locale (istruzione secondaria, ospedale, portualità turistica) che conferiscono al sistema una dimensione tale da essere considerata "optimum city size" (CRENOS, 2007).

1.IL PIANO URBANISTICO COMUNALE VIGENTE E IL RELATIVO STATO DI ATTUAZIONE

Il Comune di Villaputzu è disciplinato, dal punto di vista urbanistico, da un Piano Urbanistico Comunale (PUC) approvato nel 2004; il suddetto PUC è entrato in vigore, ai sensi della L.R. 22 dicembre 1989, n.45 il 21/10/2005, giorno della pubblicazione del relativo avviso nel B.U.R.A.S.

Il territorio comunale di Villaputzu comprende al suo interno estese aree interessate da servitù militari, localizzate in parte a ridosso della costa e in parte nel territorio interno montano.

Il PUC è stato redatto in conformità al Piano Territoriale Paesistico (PTP) n. 13, ormai decaduto.

1.1 Il sistema residenziale

Le previsioni del PUC

La popolazione residente nel Comune di Villaputzu è concentrata nel centro urbano e nella limitrofa ma distinta area di espansione residenziale ubicata in località Santa Maria.

All'interno del centro urbano il PUC individua le seguenti zone omogenee:

- Zona omogenea A – sottozone A1, A2 e A3;
- Zona omogenea B – sottozone dalla B1 alla B9;
- Zona omogenea C – sottozone dalla C1 alla C4
- Zona omogenea CF – sottozone dalla CF1 alla CF12

Nell'insieme il tessuto edilizio non è facilmente riconoscibile come centro storico perché è stato interessato nel tempo da numerosi interventi di sostituzione, tuttavia al suo interno sono state individuate la trama dei principali percorsi storici (via Roma, via Sulis, ecc.), con gli edifici pubblici storici (chiesa di San Giorgio - XII secolo, montegratico e cappelle - XVIII secolo, chiesa parrocchiale e municipio - XIX secolo) i principali immobili privati di interesse storico, architettonico e ambientale, i monumenti e i portali ornamentali che sono stati classificati come zona A (A1, A2, A3). Le zone omogenee classificate A, di limitata estensione, comprendono quindi alcuni degli edifici pubblici di valore storico e alcuni palazzetti di interesse storico architettonico.

Le zone omogenee B1, B2, B3 sono le parti più antiche dell'edificato urbano e risultano totalmente edificate.

Le zone omogenee B4, B5, B6, B7 e B8 sono le parti totalmente o parzialmente edificate ed urbanizzate in epoca più recente.

La zona B9 è la parte del tutto edificata a seguito di un intervento pubblico reso necessario a causa di una calamità naturale, che richiede un più urgente intervento di ristrutturazione urbanistica e/o di rilocalizzazione.

La destinazione delle zone CF è di tipo mista residenziale e turistica, quest'ultima sia riferita a funzioni ricettive e sia abitazioni stagionali.

Al fine di avere un visione complessiva di quanto espresso in precedenza, si riporta il seguente quadro di sintesi.

Tabella 1. Distribuzione degli abitanti nelle zone omogenee A e B secondo le previsioni del PUC vigente

ZONA OMOGENEA	SUERFICIE ha	VOLUMETRIA mc	Densità territoriale mc/mq	ABITANTI PUC
A1,B1	4,52	81.032	1,79	270
B4	4,36	77.575	1,78	270
B8	11,52	236.412	2,05	784
B9	1,46	28.464	1,95	44
Totale	21,86	423.483	1,94	1.368
A2,B2	7,57	187.012	2,47	550
B7	13,72	192.439	1,4	837
Totale	21,29	379.451	1,78	1.387
A3,B3	6,67	138.527	2,08	440
B5	2,82	63.472	2,25	194
B6	9,71	149.785	1,54	684
Totale	19,2	351.784	1,83	1.318
TOTALE	62,35	1.154.718	1,85	4.073

Stato di attuazione delle zone A e B.

Per quanto concerne lo stato di attuazione nel centro storico (zona A) e nelle zone omogenee B la situazione risulta pressoché immutata, infatti il tessuto urbano risulta saturo, anche se gli abitanti residenti risultano in numero leggermente inferiore rispetto alle previsioni del PUC, che prevedeva 4073 abitanti a fronte di una configurazione attuale di 4.000 abitanti.

Tale situazione conferma pienamente le previsioni del PUC vigente, nonché il rapporto tra volumetria edificata in zona A e zona B e la popolazione insediata che risulta pari a circa 270 mc/ab.

Tale rapporto infatti non è mutato nel tempo perché fortemente legato a fattori topologici – costruttivi ed in minor misura a fattori legati a comportamenti e tradizioni tipiche della comunità di Villaputuzu.

In particolare i fattori tipologici – costruttivi tipici del contesto territoriale di riferimento si possono sintetizzare nel seguente modo:

- Relativi alle strutture portanti – ovvero murature di ampi spessori e spesso tra loro giustapposte in caso di ampliamenti edilizi;

- Relativi all'altezza utile dei vani interni – riconducibile ai metodi costruttivi, nonché per garantire la salubrità dei luoghi; ed in generale strettamente collegati anche all'acclività del terreno.
- Relativi all'ampia dimensione dei vani interni – riconducibile alla tipologia ed alla condizione sociale della proprietà. Difficilmente frazionabile a seguito dell'organizzazione interna e delle sopravvenute leggi in materia.

Invece i fattori relativi ai comportamenti ed alle tradizioni si possono sintetizzare nel seguente modo:

- Relativi all'accoglienza ed ospitalità – riconducibile alla numerosa dimensione familiare che spesso ha trovato occupazione in altri contesti (vedi fenomeni migratori) che si ricongiungono al nucleo per motivi legati a festività e tradizioni locali;
- Relativi alla presenza di vani di appoggio quali forni a legna, magazzini, depositi, cantine etc..

Quelli appena riportati rappresentano i principali e sintetici fattori di dipendenza del rapporto volumetria edificata (zona A e B) e popolazione ivi insediata del Comune di Villaputzu che risulta analoga a quella dei paesi vicini, sia per analogie sociali e produttive. Infatti, il contesto del Sarrabus, a parte una breve parentesi legata alla produzione mineraria, ha sempre avuto una connotazione agro-pastorale.

Stato di attuazione delle zone C.

Per quanto concerne l'attuazione delle zone C pianificate dallo strumento vigente si registra la seguente situazione.

centro urbano: soltanto i comparti C1 e C2 hanno trovato attuazione mentre nessuna delle zone CF ha portato a termine la rispettiva pianificazione attuativa (inserire dato mancante) ;

Santa Maria: tutte le aree di espansione previste dal PUC sono interessate da un piano di lottizzazione; in particolare la zona omogenea C7, denominata Santa Maria, è interessata da un Piano per l'edilizia economica e popolare (PEEP).

Di seguito si riporta una tabella riassuntiva che mostra nel dettaglio i principali parametri urbanistici dei piani di lottizzazione in essere ed il relativo stato di attuazione.(tabella 2).



Tabella 2 – Piano di lottizzazione e relativo stato di attuazione (capacità residua)

Zona omogenea	PdL	Superficie territoriale mq	Indice territoriale mc/mq	Indice fondiario residenziale mc/mq	Indice fondiario produttivo mc/mq	Volume totale mc	Volume servizi mc	Volume residenziale mc	Superficie per standard mq	Dotazione spazi pubblici mq/ab	Abitanti insediabili	Stato di attuazione %
C1	Su Meriagu	13.407	1,50	2,24	-	20.057	2.006	18.051	3014,00	15,10	125	57
C2	Piddori	21.707	1,00	1,58	-	21.707	2.171	19.536	4871,00	22,42	136	36
C5	La Rocca	24.200	0,97	1,50	-	23.430	3.630	19.800	7750,00	33,10	146	84
C6	La Peonia	36.913	1,00	1,43	2,45	36.913	3.692	33.221	9843,00	26,70	231	37
C6	Carboni	9.907	1,00	-	-	9.907	991	8.917	3262,41	32,60	62	0,00
C7	Santa Maria (PEEP)	107.500	1,21	2,53	1,50	129.740	15.600	114.140	40630,00	31,30	811	100,00
TOTALE		213.634				241.754	28.090	213.665			1.511	

È interessante notare che dall'entrata in vigore del PUC vigente (21/10/2005 pubblicazione nel BURAS) sino al conferimento dell'incarico di adeguamento del PUC al PPR hanno trovato attuazione i soli comparti di zona C, diversamente è accaduto per i comparti di zona CF. In particolare sono stati presentati n. 2 piani di attuazione relativi alle zone CF1 (Lottizzazione Piddori) e CF2 (Lottizzazione Casteddu). Ciò è principalmente riconducibile al fatto che tali zone fossero una novità per il Comune di Villaputzu, soprattutto per il mix-funzionale introdotto per la prima volta in un contesto territoriale tradizionalmente sottoposto a destinazioni urbanistiche di tipo tradizionale (zona A, B, C, D, E....).

Tuttavia il vigente PUC ha creato un evidente impulso rispondendo in particolar modo sia alla richiesta abitativa e sia alla richiesta di residenza stagionale ed alberghiera.

In particolare le previsioni volumetriche del PUC vigente relativamente alle zone C ammontano a 241.754 mc, da cui scaturiscono, applicando il parametro di 100 mc/abitante (D.A. 2266/U/83), 2.415 abitanti potenzialmente insediabili.

Attualmente la volumetria residua non ancora realizzata risulta pari a 59.428 mc che analogamente al caso precedente, consente di avere circa 595 abitanti potenzialmente insediabili.

Tuttavia occorre precisare che il parametro 100 mc/abitante che scaturisce dal D.A. 2266/U/83 non risponde pienamente alla densità abitativa del Comune di Villaputzu.

Infatti, analogamente alle zone A e B anche l'attuazione delle zone C ha risentito dei fattori relativi ai comportamenti ed alle tradizioni.

A tal proposito basti notare come l'attuazione in particolare l'attuazione della zona C7 (Piano di edilizia economico popolare) di Santa Maria (tabella 2) non rispetta il requisito dei 100 mc/abitante.

Il piano di lottizzazione in questione risulta completamente realizzato per una volumetria totale di **129.740 mc**. Secondo il modello insediativo previsto dal decreto Floris avrebbero dovuto risiedervi ben 1.249 abitanti; tuttavia i dati ISTAT riferiti al Censimento della popolazione e delle abitazioni dal 2001 vi risiedono circa 635 a cui corrisponde un parametro pari a circa 200 mc/abitanti.

Ciò a dimostrazione che tale parametro non risponde pienamente alle aspettative abitative del comune di Villaputzu, e più in generale dei centri minori della Sardegna. Infatti, nei centri urbani quanto più la dimensione demografica diminuisce quanto più l'insediamento residenziale risulta meno denso, dovuto al fatto che vi siano anche altre funzioni in generale legate al mondo agro-pastorale. Infatti, è molto frequente riscontrare la presenza di cantine, depositi, magazzini etc. tipici della vita a cavallo tra l'urbano ed il rurale.

In virtù di quanto detto appare alquanto improbabile che la capacità residua insediativa del PUC vigente relativamente alle zone C, stimata secondo il parametro dei 100 mc/ab, risponda ad una previsione verosimile. Pertanto si ritiene necessario applicare un parametro che rispecchi la reale situazione del Comune di Villaputzu che si è riscontrato aggiri intorno a 160 mc/abitanti. Pertanto, utilizzando tale nuovo parametro l'insediabilità residua nelle zone C risulta pari a 371 abitanti insediabili.



1.2 Gli insediamenti stagionali turistici

Le previsioni del PUC

Il PUC stima la capacità massima connessa alla frequentazione della costa in base all'articolo 3 del DA 2266/U/83 che è stata determinata in 23.560 posti/bagnante, di cui 10.600 relativi alla parte di costa libera da servitù militari.

In base alla disciplina dei PTP solo metà della volumetria massima ammissibile poteva essere localizzata entro i 2.000 m dalla linea di battigia marina, pertanto il PUC distribuisce la stessa in parte dentro la fascia dei 2.000 m dalla linea di battigia marina, in parte oltre detta fascia e in parte, come precedentemente visto, nelle zone CF a ridosso del centro urbano secondo un modello insediativo che vede in sinergia la residenzialità permanente con quella fluttuante stagionale

La zona costiera è divisa in quattro comparti di attuazione:

- Nord, comprendente le aree della lottizzazione VATUR (Fva) e del PRP comunale (Fc);
- Centrale, comprendente il porto Corallo e il campeggio comunale (G8) e le aree pianeggianti in gran parte ex comunali, fino al nuovo canale (Fp);
- Sud, comprendente la miniera e il colle di Gibas (Ak1), la torre di Porto Corallo, il campo comunale per i campers (G8) e le aree dal nuovo canale fino al limite Sud (Ft);
- Ovest, comprendente le aree comunali della valle di Su Franzesu, a monte della strada comunale di Pranu Portu (Ff).

Le zone F localizzate nell'interno (Fm – Santa Maria Est, Fn – Monte Nei e Fcr – Crobeccadas) hanno carattere di quartiere-giardino e vi possono essere ammesse destinazioni per:

- - attività ricettive alberghiere ;
- - attività ricettive extralberghiere;
- - abitazioni stagionali;
- - urbanizzazioni primarie e secondarie in armonia con gli adiacenti insediamenti C di residenza permanente, D produttivi o G per servizi di interesse generale;
- - parco e verde attrezzato, ecc.

L'ulteriore capacità insediativa localizzabile solo all'interno è divisa principalmente tra il recupero del vecchio centro e del complesso minerario di Baccu Locci (AK2).

Lo stato di attuazione.

Le zone F interessate da un piano attuativo risultano quelle di seguito riportate, per maggiori dettagli si veda tabella 3:

- Pranu Portu;
- Vatur;
- Marsico.

Come risulta dalla tabella 3 i PdL sopra citati sono localizzati in località Porto corallo.



In particolare il Piano di lottizzazione Vatur è quasi completamente realizzato, il PdL Pranu Portu è in corso di realizzazione mentre il PdL Marsico risulta tra quelli fatti salvi dalle norme transitorie del Piano Paesaggistico regionale i cui lavori non risultano ancora avviati.

Inoltre, occorre precisare che la stessa amministrazione comunale di Villaputzu è proprietaria di alcune porzioni territoriali dove si erogano servizi turistici: una in località di Porto Corallo, in corrispondenza dell'omonimo porto turistico, identificabile nel campeggio; l'altra sempre nella stessa località ma più a sud del porto, identificabile in un'area attrezzata per camper.

Si tratta di servizi turistici che oltre ad aver stimolato la formazione del turismo nel territorio di Villaputzu hanno anche garantito un'occupazione stabile da oltre vent'anni. Inoltre allo stato attuale offrono un'importante possibilità anche ai fini della rilettura ambientale ai sensi del PPR e dello sviluppo turistico sostenibile.



Tabella 3 - Piani di lottizzazione e relativo stato di attuazione

Zona omogenea	Denominazione PdL	Superficie territoriale mq	Indice territoriale mc/mq	Volume totale mc	Volume servizi mc	Volume turistico ricettivo mc	Volume turistico residenziale mc	Dotazione spazi pubblici mq/pl	Abitanti insediabili	Stato attuazione %
Ff	Pranu Portu	654.500	0,15	87.800	18.700	27.900	41.200	71,6	1.463	35,4
Fva	Vatur	436.267	0,16	137.900	14.600	30.805	92.495	192,5	2.298	85
Fma	Marsico	72.497	0,26	18.849	6.177	12.672	-	171,3	314	0
TOTALE		1.163.264		244.549	39.477	71.377	133.695		3.761	

1.3 Il sistema produttivo

Le zone di seguito descritte sono destinate agli insediamenti produttivi a carattere artigianale, industriale e turistico, nonché alle attività e ai depositi commerciali e simili, con le seguenti specificazioni:

- Zona D1 - Insediamenti produttivi a carattere artigianale e industriale e i relativi servizi pubblici, a supporto delle attività della base di difesa militare e finalizzati alla creazione di un polo delle trasformazioni industriali e della commercializzazione dei prodotti agricoli e ittici;
- Zona D2 - Insediamenti produttivi pesanti per materiali e manufatti per l'edilizia e simili, comprese anche le attività nocive e moleste, purché non inquinanti per l'ambiente.
- Zona D3 - Insediamenti produttivi per trasformazione dei prodotti agricoli, nonché depositi commerciali, attività commerciali all'ingrosso o spazio-esigenti e simili, piccole attività artigianali e i relativi servizi pubblici, a supporto delle attività e delle esigenze dei residenti e dei fluttuanti.
- Zona D4 - Insediamenti produttivi a carattere industriale-artigianale e relativi depositi e uffici.

Per quanto concerne lo stato di attuazione di tali zone solo parte della zona D1 risulta attualmente interessata da un Piano di lottizzazione per la sola parte che ospita la Vitrociset, azienda a servizio della limitrofa zona militare.

La zona D4, sorta con concessione edilizia diretta in attuazione di un Piano territoriale, ospita un'unica attività commerciale (materiale per l'edilizia).

Tabella 4 - Piani di lottizzazione e concessioni dirette attuati

Zona omogenea	Denominazione PdL	Superficie territoriale mq	Indice territoriale mc/mq	Indice fondiario produttivo mc/mq	Volume totale mc	Rapporto di copertura mq/mq	Altezza massima* m	Dotazione spazi pubblici mq	Dotazione spazi pubblici %
D1	Avioelettronica	187.727	2,93	3,47	550.004	0,50		29.005	15,5
D4	Eringiana	Concessione singola esclusivamente in attuazione dell'intervento finanziato con il Patto Territoriale "Sarrabus - Gerrei"							
TOTALE D2 attuate		187.727			550.004			29.005	



1.4 Servizi generali

Le principali caratterizzazioni dei servizi previsti nelle varie zone omogenee G sono:

- **G1** – campo sportivo comunale, palestra polifunzionale e parco della pineta di Canali;
 - servizi di interesse generale, servizi religiosi e assistenziali;
 - promozione di prodotti tipici;
- **G2** – servizi centrali polifunzionali; viale parco urbano, impianti tecnologici e nuovo Municipio;
- **G3** – parco territoriale di Monte Omu e del crinale / versante meridionale;
- **G4** – parco territoriale di Monte Omu e del crinale / versante settentrionale;
- **G5** – parco territoriale di Malvicino e cimitero comunale;
- **G6** – servizi pubblici generali di Santa Maria Nord;
- **G7** – parco archeologico di Sarcapos;
- **G8** – servizi pubblici e assistenza nautica di Porto Corallo:
 - sottozona **G8c**, centrale - Fronte del porto (a valenza turistica);
 - sottozona **G8w**, verso ponente - Canale di marea;
 - sottozona **G8s**, verso Sud - Torre spagnola (a valenza turistica);
- **G9** – parco territoriale e marino di Monte Rosso (da Su Franzesu a Capo San Lorenzo e isolette di Quirra);
- **G10** – poligono sperimentale interforze di Capo San Lorenzo;
- **G11** – parco archeologico del Castello di Quirra;
- **G12** – santuario e foresteria (cumbessias) di San Nicola di Quirra;
- **G13** – parco territoriale dei boschi e falesia di Scala Maista/Quirra;
- **G14** – parco territoriale di Monte Cardiga / Su 'ngurtidorgiu;
- **G15** – parco territoriale dei boschi e falesia di Bacherutta.

Per quanto concerne le zone omogenee G sopraelencate si registra che solo la G2 – servizi centrali polifunzionali; viale parco urbano, impianti tecnologici e nuovo Municipio risultano interessate da edificazione: sull'area sorgono gli impianti sportivi situati in posizione baricentrica rispetto al centro urbano di Villaputzu e alla zona di espansione di Santa Maria; sono inoltre presenti il nuovo municipio, l'istituto tecnico professionale ed è in fase di realizzazione la nuova stazione dei carabinieri.

Per quanto riguarda le zone G8c e G8s, poiché hanno valenza di servizi turistici, sono state analizzate precedentemente in relazione ai servizi turistici.

1.5 Il territorio extraurbano

Le zone E sono individuate in funzione dei tipi definiti dalla Direttiva regionale per le zone agricole (DPR 228/94):

- E1 – “Aree caratterizzate da una produzione tipica e specializzata”:
 - a) le fasce pedecollinari franche della valle di Quirra e di San Giovanni;
 - b) le piane alluvionabili dei Giardini e di Presciumini a Nord del Flumendosa.
- E2 – “Aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva”:



- a) pascoli, pascoli cespugliati e pascoli arborati;
- b) forestazione produttiva.
- E4 – “Aree per l’organizzazione di centri rurali”:
 - a) nucleo abitato di Quirra.
- E5 – “Aree di stabilità ambientale”:
 - a) fasce attorno agli abitati e agli insediamenti produttivi;
 - b) fasce attorno ai corsi d’acqua;
 - c) fasce dei pendii instabili.

Nella zonizzazione del PUC si sono individuate inoltre le zone di tutela secondo i seguenti criteri:

- **Hn** – aree costiere, siti comunitari per la biodiversità naturalistica franchi dal rischio idrogeologico;
- **Hb** – aree boscate, con boschi di lecci e altre specie endemiche costituenti o tendenti a costituire il climax proprio della costa orientale e dell’altipiano di Quirra;
- **Hg** – aree litoranee di particolare interesse per la collettività, con attrezzature balneari e di parco litoraneo;
- **Hi** – aree fluviali e lagunari soggette a rischio idrogeologico/ambientale.



2. OBIETTIVI GENERALI DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE DI VILLAPUTZU

2.1 Obiettivo strategico del Piano Urbanistico Comunale di Villaputzu

Il nuovo PUC di Villaputzu in adeguamento al PPR si pone come obiettivo strategico il perseguimento della **“Continuità urbana, tutela e valorizzazione ambientale”**.

Prima di descrivere nel dettaglio l’obiettivo strategico occorre tuttavia fare una breve premessa relativamente all’attuale assetto urbano del Comune di Villaputzu.

Da un’attenta lettura del sistema territoriale, scaturita sia da analisi cartografiche, socio-demografiche e sia dai numerosi sopralluoghi, è stato possibile constatare come l’assetto urbano sia caratterizzato da due polarità, una posta nell’entroterra (abitato) e l’altra sulla costa (porto corallo) .

In particolare nell’entroterra possiamo distinguere l’abitato dominante di Villaputzu e la sua frazione di Santa Maria, mentre sulla costa possiamo distinguere l’importante infrastruttura di trasporto turistico, il porto di Villaputzu, e le estese lottizzazioni in località denominata “Porto Tramatzu”.

Questo assetto **policentrico** di tipo disperso costituisce un elemento di discontinuità territoriale che produce nel suo complesso effetti negativi sia in termini ambientali e sia in termini socio-economici.

Tra i principali effetti ambientali basta considerare l’elevato consumo di suolo sia direttamente interessato dalla localizzazione urbana ed infrastrutturale, ma anche il consumo differito che scaturisce dal prelievo estrattivo di materiali (R. Camagni, M. Cristina Gibelli, P. Rigamenti, 2002). Infatti, più una configurazione urbana risulta dispersa e più questa richiede elevate quantità di energia ed elevate quantità di materiali (G. Balletto, 2005) che derivano dall’estrazione mineraria (sabbia, ghiaia, rocce ornamentali etc.).

Tra i principali effetti socio – economici che scaturiscono a cascata dagli effetti ambientali di cui sopra possiamo citare:

- elevati costi individuali e collettivi della mobilità;
- elevati costi pubblici per infrastrutture e trasporti
- elevati costi di urbanizzazione

Infatti è noto che la discontinuità territoriale incida in maniera sostanziale sul costo collettivo, sia in termini diretti che indiretti. In particolare per costi diretti si intendono i costi della mobilità, mentre per costi indiretti si intendono i costi che la società deve sopportare, necessari per la costruzione di infrastrutture o per lo sdoppiamento dei servizi.

Entrambi questi costi presentano, come segnalato in precedenza, anche delle implicazioni sia ambientali e sia sociali. In particolare quelle ambientali sono dovute all’effetto della mobilità, nonché al maggior consumo di suolo dovuto alla rete di infrastrutture e servizi. Invece dal punto di vista sociale la discontinuità territoriale costituisce un’impedenza nelle relazioni e nell’integrazione sociale con conseguente riduzione delle opportunità di miglioramento delle condizioni socio-economiche.



Infatti, molto frequentemente le frazioni urbane, analogamente al caso di Villaputzu, presentano una destinazione residenziale riconducibile alle iniziative di edilizia economica popolare che, anche per effetto della discontinuità territoriale, non migliorano la loro condizione socio-economica. (R. Camagni, M. C. Gibelli, P. Rigamonti; 2002).

Analizzando nel dettaglio la situazione del polo urbano di Villaputzu e quello di Santa Maria si evince che quest'ultimo nasce allo scopo di rispondere all'ingente domanda di edilizia economica popolare secondo il modello degli anni '60-'70 della delocalizzazione dal centro urbano prevalente.

Tale situazione, che perdura già da diverso tempo, richiede un'attenta politica territoriale finalizzata sia all'integrazione sociale e sia a contenere i costi individuali e collettivi che derivano dalla sua configurazione urbana.

Il tutto tenendo anche conto del modello previsionale demografico utilizzato a base dell'elaborazione del PUC, nonché delle opportunità economiche derivanti dalle attività turistiche e artigianali – industriali del territorio in esame.

Per quanto riguarda la tutela e la valorizzazione ambientale si intende attivare numerose iniziative volte a tutelare le vaste porzioni territoriali caratterizzate da elevati valori ambientali – paesaggistici impedendo la loro compromissione, ma anzi favorendo la loro valorizzazione mediante le iniziative tipiche del turismo attivo.

Inoltre, particolare cura sarà data nel riconoscere le porzioni di territorio agricolo-pastorale produttivo in grado di garantire un'importante economia locale nonché un valido presidio territoriale.

Infatti, è stato possibile constatare che il Sarrabus, e quindi anche il territorio di Villaputzu, presenta un forte radicamento con il territorio e ciò è confermato dai numerosi giardini orticoli e frutteti presenti nella valle del Flumendosa, nonché dai pascoli ovini e caprini presenti nei versanti collinari – montuosi.

Queste importanti attività oltre a caratterizzare il paesaggio in termini di cromatismo che muta con le stagioni, incidono positivamente anche nei bilanci familiari. Infatti, spesso tali attività agricole pastorali sono a conduzione familiare ed assolvono anche a tenere occupata una componente sociale in età compresa tra i 50 e 65 anni che diversamente non troverebbe nessun altro interesse.

Non è infatti casuale che nella zona vi sia un'elevata longevità che senz'altro scaturisce dalla qualità della vita e da una corretta alimentazione riconducibile anche alla pratica dell'attività svolte all'aperto.

In altri termini, l'obiettivo strategico del nuovo PUC di Villaputzu vuole orientarsi verso una configurazione territoriale più sostenibile sia in termini ambientali e sia economici, senza modificare le condizioni ambientali che allo stato attuale concorrono all'elevata qualità della vita riconducibile alla nota longevità¹, attraverso i seguenti obiettivi specifici.

¹ Attualmente sono operativi numerosi studi di livello internazionale che riconoscono un'evidente della longevità di alcuni contesti della Sardegna, tra i quali l'Ogliastra ed il Sarrabus ed alcuni di questi risultati sono stati pubblicati nella prestigiosa rivista "Nature".



2.2 Obiettivi specifici del Piano Urbanistico Comunale di Villaputzu

L'obiettivo strategico del nuovo PUC di Villaputzu si articola ulteriormente in due obiettivi specifici:

1 potenziamento delle politiche di welfare volte al miglioramento delle condizioni socio-economiche

2 valorizzazione delle risorse ambientali e contenimento dei consumi energetici

Relativamente al **primo obiettivo** specifico rientrano i seguenti sub-obiettivi:

- 1.1 mantenimento delle condizioni che concorrano ad un'elevata qualità della vita urbana;
- 1.2. offerta formativa professionale finalizzata all'occupazione locale e più in generale ad un'economia locale;
- 1.3. capacità di richiamare popolazione con particolare riferimento a quella lavorativa.

Relativamente al **secondo obiettivo** specifico rientrano:

- 2.1. Il contenimento degli impatti ambientali relativamente ai nuovi interventi;
- 2.2 La riduzione dei consumi energetici sia per le nuove costruzioni che per quelle esistenti;
- 2.3 Il miglioramento della sostenibilità ambientale delle opere pubbliche.

In particolare il primo sub-obiettivo specifico, ovvero qualificare le condizioni socio-economiche, rappresenta l'elemento ispiratore della scelta di creare un assetto urbano continuo in grado di eliminare il senso di marginalità che talvolta la popolazione accusa, spesso rivendicando la possibilità di richiedere una piena autonomia amministrativa. La continuità territoriale produce un duplice effetto, quello di garantire maggiori relazioni sociali e quindi maggiori opportunità di scambi di informazioni anche relativamente alle opportunità lavorative, nonché un evidente contenimento delle spese dovuto alla minore dipendenza dai veicoli privati per accedere ai servizi.

In questo sub-obiettivo specifico rientra certamente la configurazione per giardini orticoli nella valle del Flumendosa nonché i vasti territori dedicati a pascolo posti a nord del territorio che, come visto in precedenza, concorrono alla definizione di un paesaggio che si trova in equilibrio tra sfruttamento delle risorse locali e condizioni socio-economiche da esse derivanti.

Ci troviamo di fronte ad una particolare condizione, quella di intervenire per mantenere l'attuale qualità della vita che richiede da una parte interventi di saldatura urbana tra il principale centro abitato e la vicina frazione, e dall'altra la tutela delle produzioni locali, sia quelle riferite ad una conduzione familiare e sia quelle aventi organizzazioni complesse.

In altri termini con il nuovo PUC si intende perseguire uno sviluppo locale in grado di attivare filiere produttive corte che sia di supporto anche ad uno sviluppo extra-locale (turistico, artigianale, industriale ...etc.) rivolto a mercati globali (G. Bottazzi, 2009).

Il secondo sub-obiettivo ovvero "offerta formativa professionale finalizzata all'occupazione locale" si intende raggiungerlo mediante una importante dotazione collegata alla formazione professionale di tipo turistico-alberghiera, in grado di formare e/o specializzare non solo la fascia demografica in età scolastica, ma anche riqualificare la formazione per chi si ritrova a cercare di nuovo lavoro dopo i 40



anni. In particolare, si ritiene che l'intervento su tale condizione sociale, possa costituire un'importante fattore di richiamo di popolazione sia riferito alla componente regionale e sia riferito a componenti extra – regionali (popolazione muti etnica) .

A tal proposito, si ricorda l'importanza che riveste il saldo demografico migratorio relativamente alla crescita demografica ed al suo ruolo che avrà nel tempo. L'attuale trend della popolazione regionale non fornisce dei dati confortanti, infatti sempre più spesso vi sono iniziative di riaccorpamento di numerosi servizi che vanno dall'istruzione alla sanità passando per i trasporti pubblici.

Questa condizione risulta molto marcata nei territori interni alla Sardegna mentre in ambito costiero si verifica una condizione differente. Seppure vi sia una generalizzata crescita demografica in ambito costiero questa, se non accompagnata da politiche territoriali finalizzate ad uno sviluppo economico – ambientale sostenibile, non è in grado di contrastare le iniziative di riaccorpamento dei servizi, lasciando scoperte vaste zone del territorio.

Il terzo sub-obiettivo ovvero “la capacità di richiamare popolazione con particolare riferimento a quella lavorativa” risulta legato al secondo sub-obiettivo ma anche alle attività tipiche del luogo e più in generale allo sviluppo locale come ad esempio l'agrumicola, l'itticoltura e la pastorizia.

Per quanto concerne il secondo obiettivo specifico ed in particolare il primo sub-obiettivo “il contenimento degli impatti ambientali relativamente ai nuovi interventi” costituisce un'importante strategia per garantire un armonico sviluppo delle iniziative urbanistiche. In particolare è intendimento del PUC quello di ridurre gli impatti ambientali e di non creare interferenze potenziali con il sistema ambientale in senso lato. Particolare attenzione sarà posta in riferimento alla difesa del suolo nonché alla riduzione dei rischi idrogeologici, unitamente alla difesa degli usi rurali compatibili con le caratteristiche pedologiche dei suoli.

Per quanto concerne invece il secondo sub-obiettivo “la riduzione dei consumi energetici sia per le nuove costruzioni che per quelle esistenti” ci si rifarà principalmente al D.Lgs. n. 311/2006 che introduce il concetto di certificato energetico. In particolare questo sarà obbligatorio dal 1 luglio 2009. Inoltre, tale decreto legislativo sancisce che, nel caso di edifici di nuova costruzione o in occasione di nuova installazione di impianti termici o di sostituzione di quelli esistenti, l'impianto di produzione di energia termica sia progettato in modo da coprire almeno il 50% del fabbisogno annuo di energia primaria richiesta per la produzione di acqua calda sanitaria con l'utilizzo delle fonti rinnovabili. Tale limite è ridotto al 20% per gli edifici situati nei centri storici. Le modalità applicative ad oggi devono tuttavia ancora essere definite, per cui in attesa del decreto attuativo tale obbligo nella pratica non è definitivo.

Infine con l'ultimo sub-obiettivo si intende “migliorare la sostenibilità ambientale delle opere pubbliche”. In altri termini è intendimento del PUC quello di garantire e perseguire mediante diverse azioni la sostenibilità ambientale delle opere pubbliche, secondo le cinque azioni fondamentali di tutela e valorizzazione definite dalla RAS – Progetto Galapagos:



1. rete ecologica
2. risorsa idrica
3. difesa del suolo
4. rifiuti
5. energia

Tali azioni richiederanno a seconda dell'opera pubblica specifiche sub-azioni in relazione alla natura dell'opera ed al contesto di riferimento nel quale verrà localizzato.

In conclusione gli obiettivi specifici alla base del nuovo PUC costituiscono gli elementi ispiratori del progetto di Piano, strettamente legato alla suscettività naturale del suolo che ha rappresentato la principale invariante.



3. ANALISI DELLE DINAMICHE DEMOGRAFICHE E DEL FABBISOGNO ABITATIVO

La principale finalità di tale analisi è quella di descrivere analiticamente il quadro di riferimento socio-economico del Comune di Villaputzu.

Tale analisi, unitamente a caratteri storico – ambientali e paesaggistici del territorio in esame costruiscono la base di riferimento per la redazione del nuovo PUC.

I dati utilizzati si riferiscono a fonti ufficiali, oltre a quelle tradizionali (ISTAT, Osservatorio Industriale della Sardegna, Confindustria Sardegna) sono stati utilizzate anche quelle non convenzionali, ma altrettanto autorevoli.

Tale paragrafo è articolato in una prima parte in cui saranno analizzate le caratteristiche della popolazione residente mentre i possibili scenari di previsione della stessa, valutati sulla base delle tendenze e sul potenziale contributo del Progetto di Piano saranno presente in un apposito paragrafo relativo alla **“Potenzialità esogena”**.

Le analisi di seguito riportate scaturiscono inoltre dalla necessità di dimensionare il Piano urbanistico Comunale sulla base di riferimenti oggettivi, e in osservanza di quanto disposto dalla L.R. 22 dicembre 1989, n. 45, “Norme per l’uso e la tutela del territorio regionale”, che all’art. 19 comma 1 specificamente recita:

“il piano urbanistico comunale prevede:

- a) un’analisi della popolazione con l’indicazione delle possibili soluzioni assunte a base della pianificazione;*
- b) le attività produttive insediate nel territorio comunale con la relativa dotazione di servizi;*
- c) la prospettiva del fabbisogno abitativo;*
- (...) omissis”*

Tale indicazione comporta in primo luogo la determinazione dei seguenti elementi:

- l’orizzonte temporale del PUC o termine di validità tecnica;
- la consistenza della popolazione residente stimata nell’orizzonte temporale di riferimento per il dimensionamento del piano;
- la consistenza della popolazione non residente richiamata per motivi di lavoro;
- la ripartizione per fasce d’età al fine di definire la domanda di servizi (scuole, sport, ecc.).

In riferimento alla Legge 17 agosto 1942, n. 1150 (così detta Legge Urbanistica) e precisamente all’art. 11 *“il piano urbanistico generale ha valore a tempo indeterminato”*.



Tuttavia le previsioni di piano riferite al fabbisogno abitativo devono riferirsi ad un intervallo temporale almeno decennale (art. 74, comma 1, lettera a), delle norme di attuazione del PPR, con partenza dal momento di elaborazione dello piano stesso, pertanto si è scelto di riferire tutte le analisi demografiche di seguito riportate al periodo 2007-2021

3.1 Analisi dell'andamento demografico

Prima di valutare il trend demografico alla base del dimensionamento del nuovo PUC risulta opportuno mostrare quale sia stato l'andamento demografico articolato sia a livello di sistema urbano di appartenenza (Sarrabus) e sia a livello comunale per un arco temporale di 20 anni.

3.2 Valutazione dell'andamento demografico del Comune di Villaputzu e del sistema urbano del Sarrabus :

A tal riguardo occorre fare un'importante premessa relativa alla distribuzione della popolazione in Sardegna, segnalando che questa non ha sempre seguito una distribuzione conforme alle configurazioni istituzionali amministrative intermedie di tipo provinciale, soprattutto nell'ultimo decennio.

Queste ultime, infatti, scaturiscono inizialmente dall'accorpamento delle regioni storiche e poi dalle circoscrizioni diocesane per poi cambiare sulla base della L.R. 12 luglio 2001, n. 9 (Istituzione nuove province della Sardegna).

In altri termini la distribuzione della popolazione nell'ultimo decennio si è ripartita secondo una configurazione da sistema urbano, anche a cavallo tra più province, costituita da più centri urbani aventi autonomia amministrativa secondo uno schema a rete ed avente uno o due poli di riferimento principale.

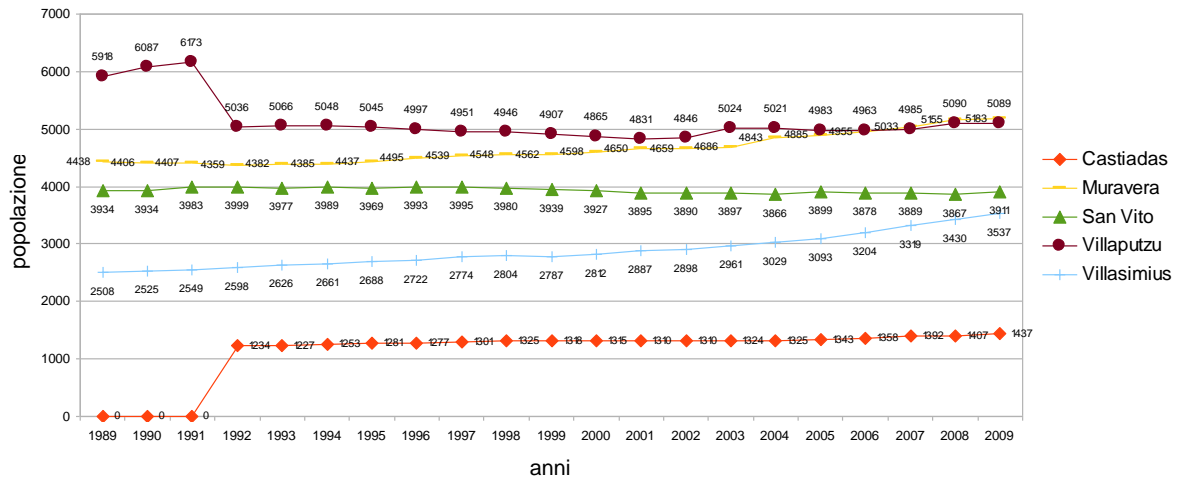
Analogamente anche nel Sarrabus si è verificata una configurazione da sistema urbano (prevalentemente di tipo costiero) costituita dai Comuni di Villaputzu, Muravera, San Vito, Castiadas e Villasimius, con forti relazioni di appoggio da parte dei Comuni di Ballao, Armungia, Escalaplano e Silius; soprattutto per quanto riguarda le dotazioni dei servizi all'istruzione e alla sanità

La configurazione del sistema urbano del Sarrabus è anche in linea con gli intendimenti della provincia di Cagliari per l'adeguamento del Piano Urbanistico Provinciale (PUP) al PPR, ritenendo tale sistema urbano ottimale anche per la definizione delle attività produttive e dei servizi turistici di interesse sovracomunale, nonché l'ambito territoriale al quale riferirsi in materia di rischio idrogeologico.



Di seguito si riporta l'andamento demografico relativo al sistema urbano di riferimento:

Andamento demografico del Sistema urbano del Sarrabus



È doveroso segnalare che in data 1986 ha raggiunto l'autonomia amministrativa il Comune di Castiadas (10.270 ha) a fronte della cessione di territorio da parte dei Comuni di Muravera (8514 ha), Villaputzu (975 ha) e San Vito (787 ha).

Tuttavia è importante segnalare come il maggiore travaso di popolazione sia avvenuto a scapito del Comune di Villaputzu che tra il 1991 ed il 1992 perdeva una popolazione pari a 1110 unità che corrispondono a più del 90% della popolazione residente nel Comune di Castiadas relativamente allo stesso periodo.

È interessante poi notare che, dopo circa cinque anni da questo netto calo dovuto ad un trasferimento di residenze, il Comune di Villaputzu ha avuto un graduale calo demografico sino al 2001, principalmente riconducibile al fatto che i trasferiti verso il Comune di Castiadas hanno interessato prevalentemente una popolazione in età riproduttiva.

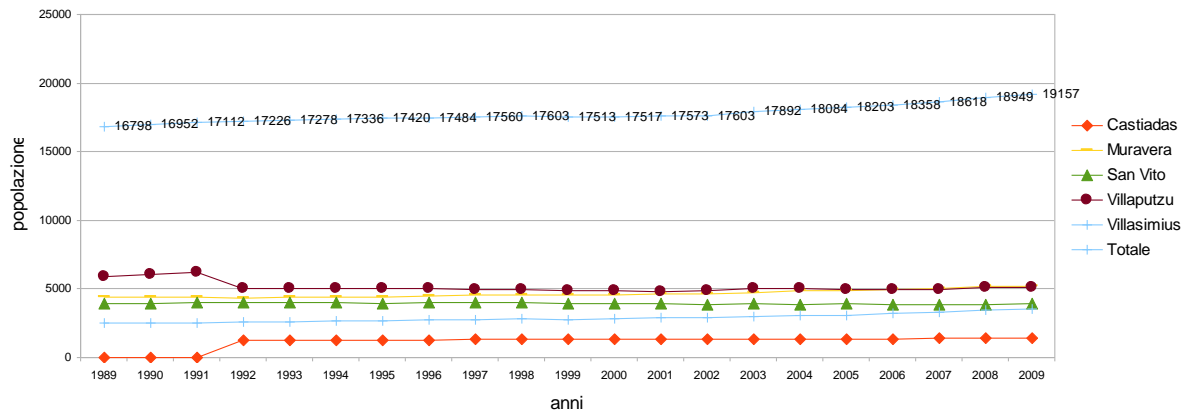
Attualmente il Comune di Villaputzu si trova in una fase di graduale crescita demografica che ha avuto dopo il 2005, anno in cui è stato approvato il PUC ma anche di apertura di alcuni tratti della SS 195.

Si ricorda che la nuova SS195 risulta classificata di primo livello analogamente alla SS131 sulla base del rapporto del sistema viario regionale gerarchia delle reti.

Dalla numerosa letteratura (E. Musso, C. Burlando, 1999) in merito all'importanza della dotazione dello strumento urbanistico e delle infrastrutture di trasporto strategiche, possiamo confermare che costituiscono i principali fattori che concorrono alla formazione sia degli insediamenti residenziali e sia produttivi e più in generale dello sviluppo socio-economico del territorio interessato.



Andamento demografico del Sistema urbano del Sarrabus



Per quanto riguarda invece il sistema urbano del Sarrabus possiamo affermare che nell'arco degli ultimi 20 anni ha avuto un andamento di crescita demografica a dimostrazione che il sistema risulta avere sia un contributo positivo dei saldi naturali e sia di quelli migratori in parte riconducibili alle zone interne ed in parte alle attività produttive e dei servizi presenti, come la base militare, l'ospedale, i porti turistici e le infrastrutture turistiche di Villassimius e Villaputzu.

In particolare nel periodo 2001-2009 il sistema urbano in oggetto ha avuto un incremento assoluto pari a 1640 unità che corrisponde ad un incremento percentuale pari 8,6%.

Tale crescita è anche confermata dall'autorevole studio del CRENOS (Previsioni demografiche dei Comuni della Sardegna 2006/2016 di Matteo Bellinzas 2007) anche per il periodo compreso tra il 2011-2016.

3.3 Il modello demografico previsionale (Potenzialità endogena)

La pianificazione urbanistica necessita sempre più di una base di previsione demografica che permetta di interpretare correttamente le caratteristiche e le esigenze del territorio nel quale si opera. In tal senso appare di notevole importanza articolare una previsione demografica il più dettagliata possibile. L'intento è quello di fornire una base di dati che possano essere utili, ma soprattutto indispensabili, per un corretto dimensionamento del Piano Urbanistico Comunale.

Le previsioni della popolazione residente nei diversi Comuni della Sardegna sono oggetto di studio da parte di numerosi istituti di ricerca tra cui il Crenos che ha stilato a riguardo un Quaderno di lavoro dal titolo "Previsioni demografiche dei Comuni della Sardegna 2006-2016" (autore Matteo Bellinzas – 1° semestre 2007). È rilevante far notare come in tale studio si sia tenuto conto sia degli aspetti legati alla natalità e mortalità e sia di quelli legati alla mobilità nonché ai trasferimenti di residenza. Questo approccio della modellizzazione demografica scaturisce da precedenti accreditati lavori².

Tuttavia occorre precisare che per il dimensionamento di un piano urbanistico occorre sì basarsi su un modello previsionale che si fonda principalmente su una potenzialità endogena al territorio, ma anche sulla base delle considerazioni evidenziate in precedenza, valutare quantitativamente anche gli aspetti esogeni al territorio, nonché gli effetti potenziali delle dotazioni infrastrutturali.

² Terra Abrami (1998); Hinde (1998); Bonneuil (1997)



In tal senso il modello previsionale valuta la cosiddetta potenzialità endogena, mentre la valutazione della capacità attrattiva del PUC e delle potenzialità infrastrutturali si terrà conto anche degli effetti esogeni.

In altri termini il dimensionamento del nuovo PUC si basa sia sugli effetti diretti (saldo naturale e migratorio endogeno) e sia sugli effetti indiretti (saldo migratorio esogeno).

3.4 Cenni metodologici

Il modello previsionale utilizzato per la stima della popolazione comunale si riferisce a due specifiche componenti:

1. dinamica naturale della popolazione;
2. fenomeno migratorio interno alla regione ed esterno.

Il modello previsionale si può riassumere nella seguente formula:

$$\mathbf{Pop}_{t+1} = \mathbf{Pop}_t + \mathbf{SN}_t + \mathbf{SM}_t$$

Dove:

Pop è la popolazione residente nel comune nell'anno t,

SN è il saldo naturale nel comune per l'anno t;

SM è il saldo migratorio nel comune nell'anno t

Per il calcolo del **SN** e del **SM** sono stati impiegati due diversi modelli, per il primo si fa riferimento alla letteratura di Terra Abrami (1998) e Bellinzas (2007), per il secondo si fa riferimento a Bellinzas (2007) che si basa sulla letteratura consolidata secondo la quale esisterebbe una dimensione demografica ottimale alla quale le città cercano di tendere (Optimum city size) la cui dimensione scaturisce dalla struttura urbana e dalle caratteristiche socio economiche. La complessità di tale modello unitamente all'indisponibilità di dati, ha portato alla definizione del saldo migratorio sulla base delle iscrizioni e cancellazioni dell'anagrafe riferite al periodo 1999-2005.

3.5 I dati utilizzati

Per la proiezione della popolazione residente nei comuni della Sardegna e specificamente per il caso di Villaputzu sono stati utilizzati i dati provenienti dalle seguenti fonti:

3. la popolazione residente per classe di età e per genere del 2001 (fonte ISTAT);
4. il numero di nati vivi per classi di popolazione fertile negli anni 1995-2001-2002 (fonte ISTAT);
5. la probabilità di sopravvivenza per genere e provincia di residenza (fonte ISTAT www.istat.it);
6. il numero di cancellati e iscritti all'anagrafe per genere, classe di età e nazionalità, (fonte ISTAT www.istat.it).

Si fa presente che non sempre vi è la congruenza tra i dati forniti dall'anagrafe e quelli forniti dall'ISTAT.



Tale incongruenza è dovuta alla differente modalità di conteggio dei cittadini. In particolare per il censimento si considera la popolazione residente presente entro il mese di ottobre, mentre per l'anagrafe si considerano i cittadini residenti nel Comune entro il 31 dicembre.

3.6 I risultati

Al fine di ottenere una previsione demografica il più attendibile possibile si è provveduto a valutare il trend demografico a livello regionale, provinciale e di sistema urbano, intendendo come sistema urbano in ambito regionale sardo quell'organizzazione urbana territoriale costituita da più centri secondo uno schema a rete caratterizzato da uno o due poli.

Nel caso specifico il sistema urbano in questione è quello costituito dai Comuni di Villaputzu, Muravera, San Vito, Castiadas e Villasimius.

Tale scelta scaturisce dal voler valutare il trend demografico all'interno di una visione più ampia per meglio pianificare gli interventi ricompresi nel territorio del Comune di Villaputzu in riferimento al territorio circostante. In tal modo si è anche in linea con i principi fondativi del PPR che cerca di superare i limiti amministrativi e mirare ad una pianificazione unitaria degli interventi.

La stima della popolazione residente è influenzata, come evidenziato in precedenza, da due componenti: la dinamica naturale per età e sesso e il trend dei trasferimenti.

In particolare per la prima componente si assiste ad un progressivo invecchiamento della popolazione principalmente ascrivibile al calo della natalità e ad una concentrazione della popolazione in classi di età sempre più vecchie.

Per la seconda componente si assiste invece ad un generale spostamento della popolazione dai comuni più piccoli verso quelli di maggiori dimensioni.

Nel complesso si assiste ad un incremento della popolazione sarda per effetto del saldo migratorio positivo. In particolare tale dinamica migratoria è caratterizzata da diverse tipologie di classi di età, secondo la seguente articolazione:

1. la componente migratoria proveniente dall'estero rientra nella classe di età compresa tra i 20 e i 54 anni con una quota consistente di popolazione giovane (0-19 anni);
2. una quota di popolazione compresa tra i 20 e i 24 anni che si sposta in altri comuni di Italia o all'estero;
3. le persone che compiono un cambio di residenza interno alla regione o provengono da altre regioni d'Italia appartengono alla classe di età che va dai 35 ai 44 anni e dai 50 ai 64 anni seguiti da una minore quota di bambini di età compresa tra i 0 e i 14 anni.

Da una prima interpretazione di tali risultati si evince l'esistenza di un fenomeno migratorio interno orientato verso i comuni di maggiori dimensioni rispetto ai comuni di origine nonché ad un arrivo/ritorno di coppie con figli.

La combinazione della dinamica naturale unitamente a quella dei trasferimenti di residenza evidenzia l'acuirsi dello spopolamento e dell'invecchiamento dei comuni più piccoli e isolati, a fronte di un incremento dei centri maggiori che contribuisce a limitare la disparità tra popolazione anziana e giovane.



Tralasciamo il caso di Cagliari e della sua area urbana poiché rappresenta un caso a sé, mentre concentriamo l'attenzione negli ambiti interni nei quali si assiste ad un progressivo spopolamento a favore delle zone costiere.

Questo comporta un progressivo invecchiamento della popolazione dei sistemi urbani interni diversamente da quelli costieri che invece mantengono una discreta quota di popolazione giovane.

Gli indicatori utilizzati nel modello previsionale sono i seguenti:

1. indice di vecchiaia: rapporto tra popolazione con età superiore ai 65 anni e popolazione con età inferiore ai 15 anni moltiplicato per 100. Valori intorno al 100 indicano un equilibrio tra le classi di età mentre valori superiori indicano una preponderanza della componente anziana;
2. indice di ricambio: rapporto tra la classe di età 60-64 anni e la classe di età 15-19 anni, moltiplicato per 100;
3. indice di dipendenza: rapporto tra la somma delle classi 0-14 anni e >65 anni con le rimanenti 15-64 anni, moltiplicato per 100. Valori prossimi al 100 indicano un forte peso delle classi non produttive su quelle attive.

3.6.1 Il quadro regionale e provinciale

Per comprendere le attuali dinamiche demografiche regionali è necessario valutare l'andamento della natalità riferito ad un periodo di tempo relativamente ampio, quello compreso tra il dopoguerra e metà degli anni 70. Tale periodo è caratterizzato dal boom della natalità che ha avuto il suo culmine tra gli anni 60 e 75 e continua ancora oggi a caratterizzare la struttura demografica nazionale, regionale e provinciale.

La fascia di popolazione nata negli anni del boom demografico rappresenta nel 2001 la fascia demografica più consistente (25-40 anni). Con l'avanzare dell'età e con l'allungamento della speranza di vita questa classe sta progressivamente perdendo il suo predominio. Un ulteriore effetto è quello del calo generalizzato della natalità dovuto sia al basso tasso di fertilità che alla sempre più esigua popolazione in età riproduttiva.

A tale situazione si aggiunge l'esodo dalle zone interne verso i sistemi costieri forti confermando un trend positivo in particolare nella zona nord-orientale della Sardegna (da Santa Teresa ad Orosei), nella costa sud occidentale e nella costa sud orientale che, dopo un periodo di crisi degli anni '80 mostra una progressiva ripresa, con un trend demografico positivo.



Tabella 5 - Popolazione e indici demografici – valori assoluti e variazioni percentuali

(Fonte Crenos – Bellinzas 2007)

Sardegna Valori Assoluti	2001	2006	2011	2016
Popolazione	1.634.795	1.653.670	1.673.165	1.677.798
Vecchiaia	112	149	183	221
Ricambio	88	108	141	168
Dipendenza	42	44	47	51
Sardegna Variazione %		2001-2006	2006-2011	2011-2016
Popolazione	-	1,15	1,18	0,28
Vecchiaia	-	33,30	22,71	20,92
Ricambio	-	22,56	29,96	19,04
Dipendenza	-	4,55	5,84	8,99

Come si può notare la popolazione complessiva della Sardegna registra un incremento, passando da 1.634.795 unità nel 2001 a 1.677.798 nel 2016, che tuttavia non si ripartisce uniformemente tra le varie classi di età. Dall'analisi degli indicatori emerge infatti il cambiamento generazionale nella composizione della popolazione per età. Un altro fattore che influisce sulla crescita demografica è dato dalla componente di immigrati che risulta ricompresa nella fascia di età a maggiore fertilità.



Tabella 6 - Popolazione valori assoluti e variazione percentuale – ripartizione per province
(Fonte Crenos – Bellinzas 2007)

Cagliari	2001	2006	2011	2016
Popolazione	543.014	547.907	558.437	563.767
Variazione %		0,90	1,92	0,95
Carbonia-Iglesias	2001	2006	2011	2016
Popolazione	132.868	133.180	132.520	130.953
Variazione %		0,23	-0,50	-1,18
Medio Campidano	2001	2006	2011	2016
Popolazione	106.113	106.700	105.926	104.212
Variazione %		0,55	-0,73	-1,62
Nuoro	2001	2006	2011	2016
Popolazione	164.650	165.957	164.464	161.541
Variazione %		0,79	-0,90	-1,78
Ogliastra	2001	2006	2011	2016
Popolazione	58.550	59.017	58.879	58.244
Variazione %		0,80	-0,23	-1,08
Olbia-Tempio	2001	2006	2011	2016
Popolazione	137.858	143.051	151.184	158.054
Variazione %		3,77	5,69	4,54
Oristano	2001	2006	2011	2016
Popolazione	168.539	168.542	168.378	166.861
Variazione %		0,00	-0,10	-0,90
Sassari	2001	2006	2011	2016
Popolazione	323.203	329.315	333.378	334.166
Variazione %		1,89	1,23	0,24

Dalla tabella 6 è facile notare che la provincia di Cagliari avrà un graduale e progressivo incremento demografico con un incremento percentuale massimo pari a circa il 2%.

Questo modello previsionale demografico articolato su due componenti richiede una particolare attenzione in riferimento non solo alle dinamiche migratorie intercomunali di difficile previsione, ma soprattutto in riferimento a quelle internazionali, vista la rapidità con cui variano le leggi sull'immigrazione nonché gli assetti economici e politici a livello euromediterraneo.

La non prevedibilità del fenomeno migratorio porta a sottovalutarne la portata e quindi a sottostimare il modello previsionale. In particolare si ribadisce come la composizione demografica immigratoria sia caratterizzata da una prevalenza delle classi di età comprese tra i 20 e i 45 anni.



3.6.2 Il Sistema Urbano Sarrabus: Villaputzu-Muravera-San Vito-Castiadas-Villasimius

A seguito della valutazione del modello previsionale a livello regionale e provinciale si è provveduto ad elaborare il modello per il sistema urbano del Sarrabus così come precedentemente definito.

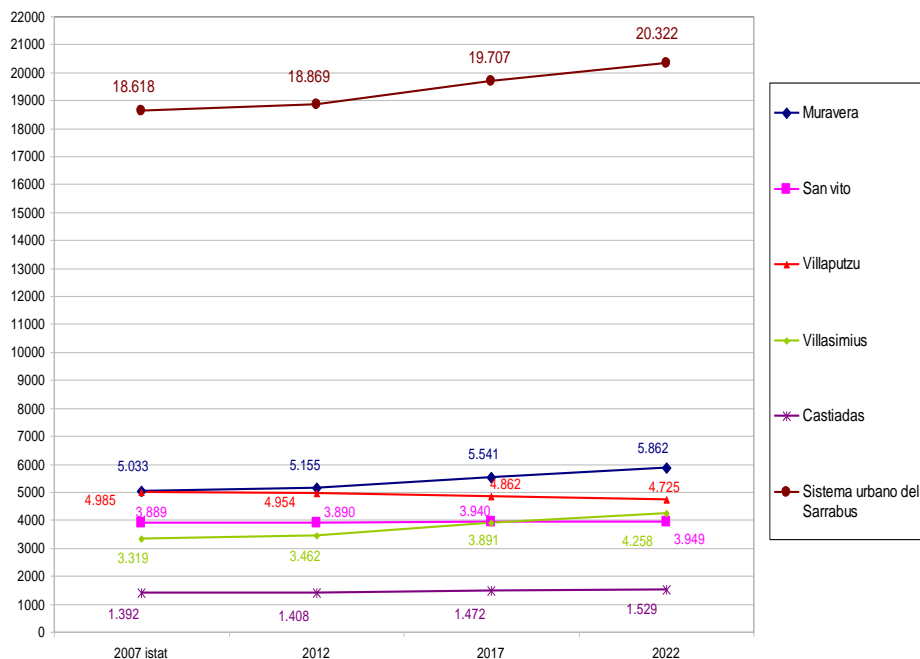
La scelta di utilizzare il sistema urbano piuttosto che il singolo comune di Villaputzu, scaturisce dalla teoria dell'*optimum city size* che specificamente in Sardegna trova un notevole riscontro. Basti pensare al sistema urbano ogliastrino costituito dai centri di Lanusei- Tortolì ed Arbatax ed a quello del Sulcis-Iglesiente costituito dai centri Carbonia - Portoscuso - Iglesias.

Tale configurazione urbana scaturisce dal risultato degli assetti storici ed è attualmente confermata dagli assetti relativi ai servizi. Infatti, una caratteristica peculiare dei sistemi urbani è quella di cooperare per quanto concerne le dotazioni dei servizi all'istruzione, alla sanità ed ai trasporti.

Da una attenta analisi degli stessi è possibile confermare che il sistema urbano del Sarrabus costituisce una realtà matura in termini demografici e dei servizi e che nel prossimo decennio avrà un graduale accrescimento demografico. Tale modello, analogamente a quello regionale e provinciale, è basato sul saldo naturale e su quello migratorio. Tuttavia, analogamente al quadro regionale e provinciale, non è facile prevedere l'andamento del trend migratorio; in tal senso particolare attenzione va posta alle politiche dell'offerta lavorativa in quanto quest'ultima rappresenta il principale elemento in grado, oltre che di evitare la "fuga" della componente di popolazione in età lavorativa, di fungere da attrattore di popolazione nel contesto del Sarrabus.

Tabella 7

PREVISIONI DEMOGRAFICHE SISTEMA URBANO SARRABUS
elaborazione su fonte CRENOS 2008





Dall'analisi delle previsioni demografiche si evince che il sistema urbano è un sistema in crescita; infatti la popolazione residente passa dai 18.618 nel 2007 ai 20.322 al 2021.

A tale dato va aggiunta la componente immigratoria extracomunitaria che il modello utilizzato precedentemente non considera in quanto si tratta di una popolazione fluttuante. Tale componente tuttavia merita una ulteriore riflessione che scaturisce dai recenti studi sull'immigrazione in Italia.

Dalla letteratura di riferimento e dai dati riportati dal Rapporto Caritas sull'immigrazione (2007) si evince che nel 2006 la media percentuale di immigrati dall'estero ammonta a circa l'1,5% sulla popolazione totale. Dai Rapporti degli anni precedenti inoltre si evince che si tratta di un trend in crescita e pertanto da non sottovalutare in fase di dimensionamento di piano, in particolare per la dotazione di servizi.

Pertanto confermando il valore medio percentuale di 1,5% sulla popolazione totale, che va a sommarsi al dato precedentemente ottenuto, si ottiene una popolazione complessiva di 20.626 unità al 2021 che corrisponde ad un incremento di popolazione nel sistema urbano considerato pari a 2008 unità.

Inoltre poiché esiste una mobilità interna al sistema urbano si ipotizza che ogni singolo comune partecipi in egual misura all'incremento demografico di tutto il sistema. Ciò è dovuto anche al fatto che all'interno del sistema urbano non esiste un unico polo attrattore totalmente prevalente sugli altri, ma si tratta di un tipico esempio di sistema urbano i cui poli sono tra loro complementari in termini sia di servizi all'istruzione, sanitari e opportunità di lavoro.

In sintesi si può dedurre che il comune di Villaputzu abbia avuto un incremento di popolazione riferito in data 01.01.2021 pari a 402 unità.

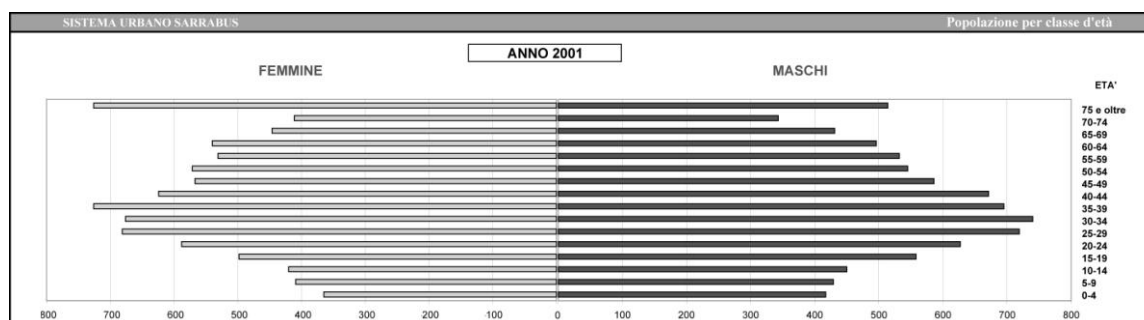
3.6.3 Articolazione della popolazione per sesso e classi di età:

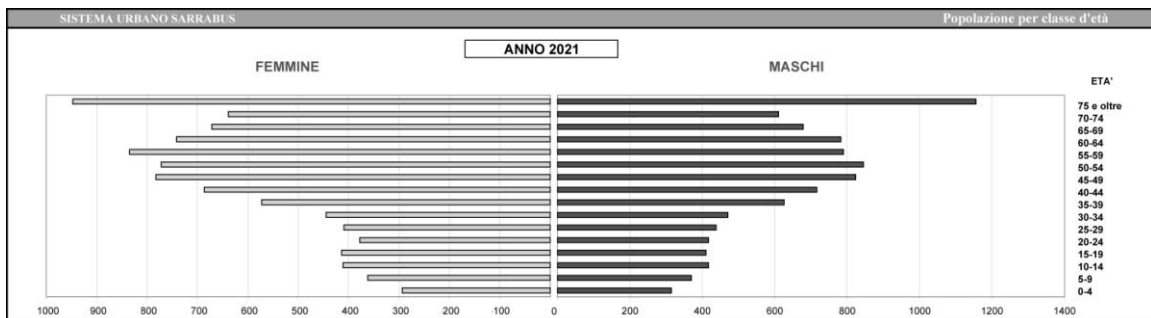
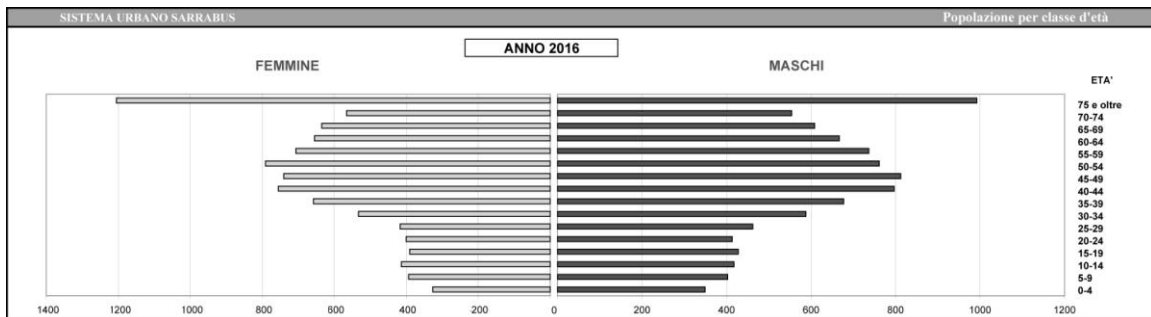
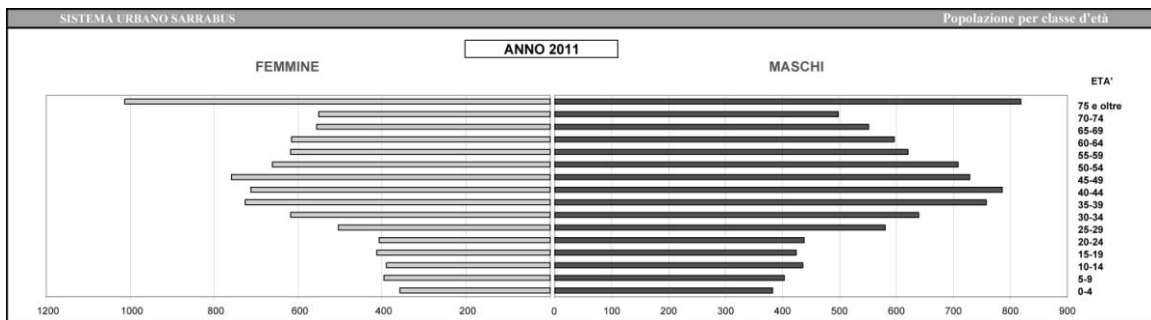
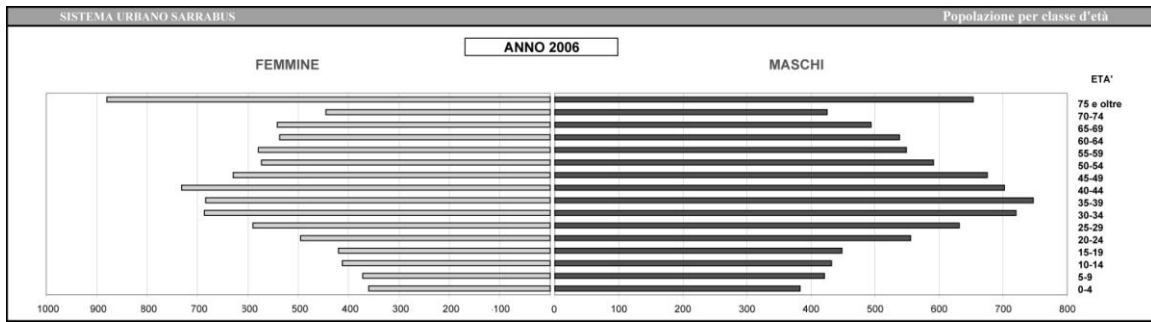
il Sistema Urbano Sarrabus (SUS)

Un dato importante per capire le nuove esigenze del territorio è quello riferito alla composizione della popolazione per classi di età e per sesso.

Per meglio capire tale andamento si è scelto di riportare i dati riferiti agli anni 2001, 2006, 2016 e 2021.

Tabella 8 - Composizione della popolazione del Sistema Urbano Sarrabus per classi di età e per sesso





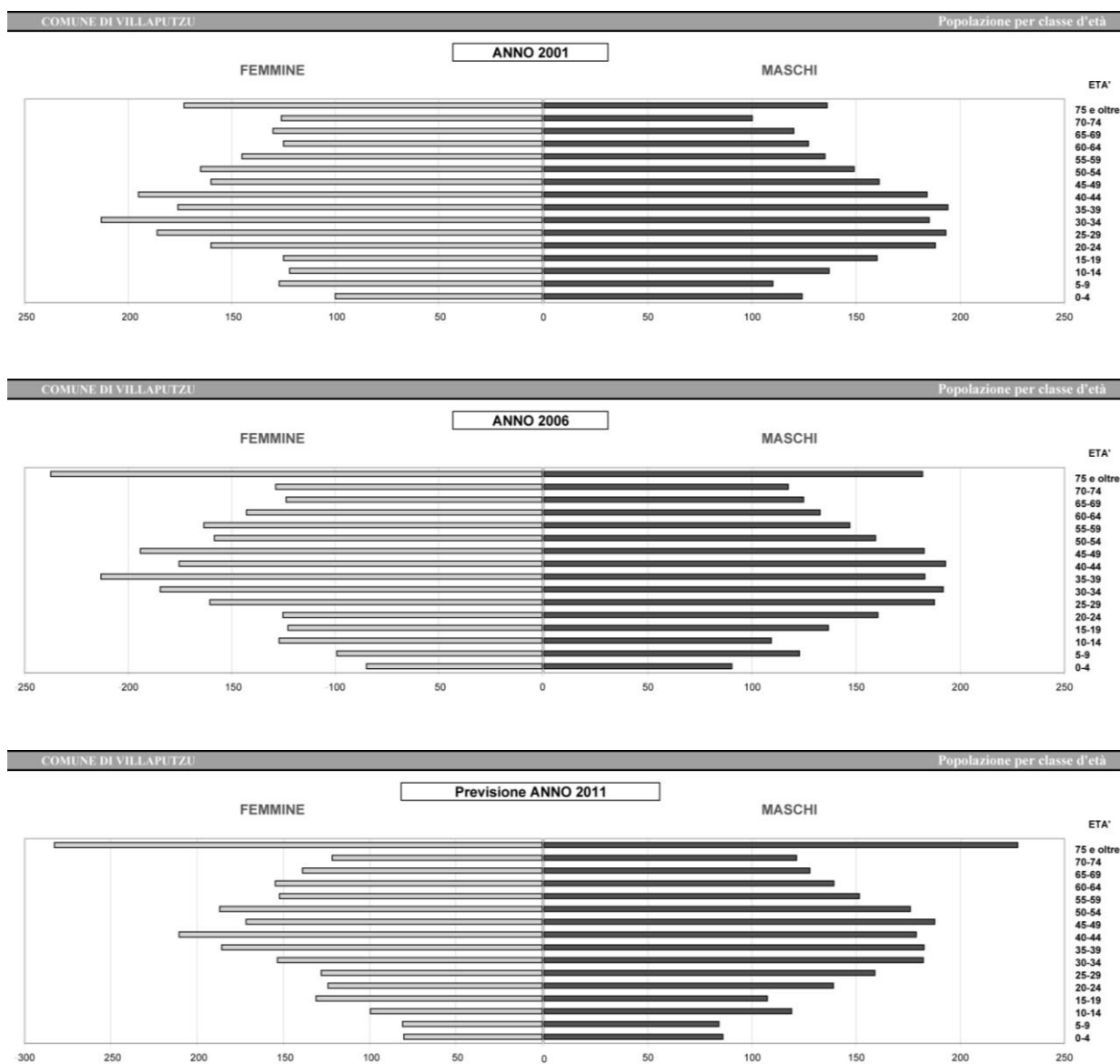
Da una attenta analisi del modello previsionale riferito al 2021 si evince come la campana riferita alle classi di età sia sbilanciata verso le classi comprese tra 30 e i 65 anni. Tale condizione seppur non delle più felici lascia margini per agire sulla fascia di età tra i 20-45 anni che rappresenta la fascia in grado di garantire la continuità.

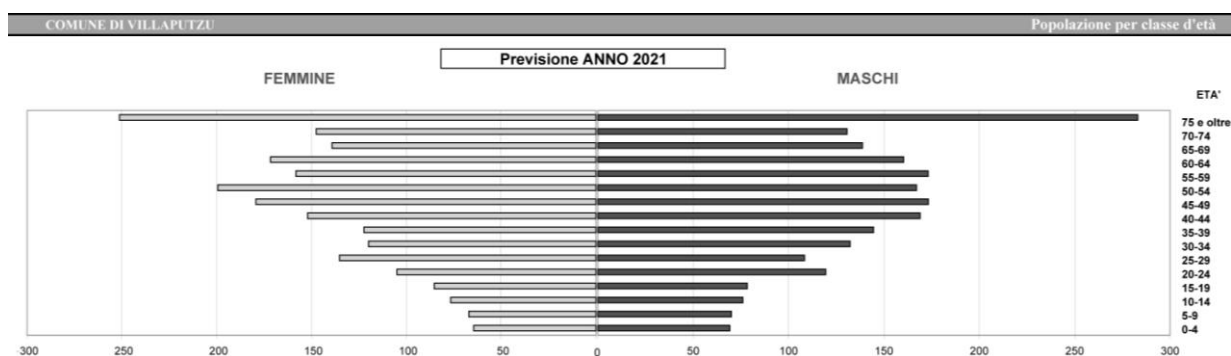
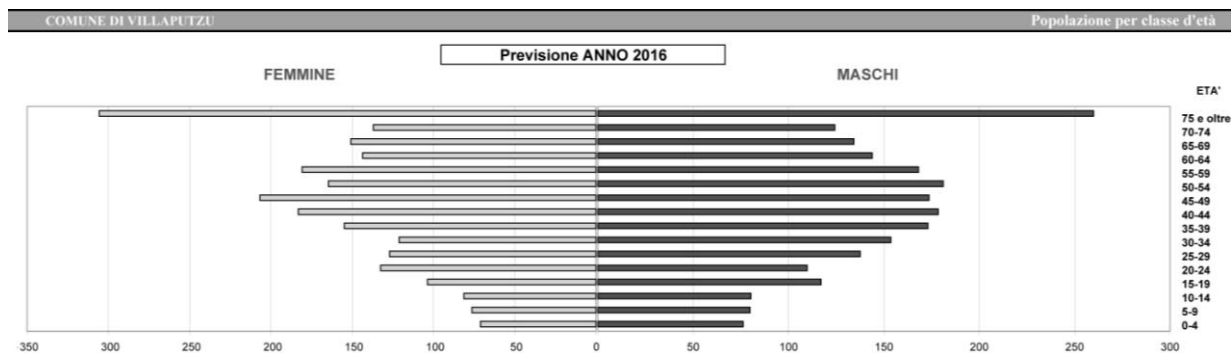


3.6.4 Articolazione della popolazione per sesso e classi di età: il Comune di Villaputzu

Dall'analisi dell'articolazione della popolazione per sesso e classi di età relativamente al Comune di Villaputzu si evince analogia similitudine con il trend regionale cioè un graduale invecchiamento della popolazione e limitate nascite.

Tabella 9 - Composizione della popolazione del Comune di Villaputzu per classi di età e per sesso





Analogamente a quanto è emerso dal modello previsionale riferito al sistema urbano per il 2021 anche in questo caso la campana riferita alle classi di età risulta sbilanciata verso le classi comprese tra i 35 e i 65 anni. Tale condizione lascia tuttavia margini per agire sulla fascia di età tra i 20-45 anni che rappresenta la fascia in grado di garantire la continuità generazionale.

La politica del lavoro associata a quella della formazione rappresentano l'unica possibilità affinché il Comune di Villaputzu, possa esprimere una vitalità socio-economica.

Tale condizione conferma la fondatezza dell'analisi del singolo Comune congiuntamente con quella del sistema urbano a cui si riferisce.

Infine, possiamo affermare che le politiche da mettere in campo a livello locale sono coerenti con quelle del sistema urbano, diversamente da quanto accade per altri sistemi urbani come quello di Cagliari, dove esiste un polo prevalente che perde popolazione a favore dei vicini comuni.

3.6.5 Il fenomeno della coabitazione

Le abitazioni occupate da persone residenti risultano, al 2001 (dati ISTAT) essere pari a 1.701 mentre il numero di famiglie risulta essere pari a 1.707, pertanto solo 6 famiglie risultano vivere in coabitazione, considerando il numero della popolazione anziana possiamo affermare che nel comune di Villaputzu non esiste il fenomeno della coabitazione.

3.6.7 Variazione della composizione dei nuclei familiari

Secondo il dato ISTAT 2001 il Comune di Villaputzu registra al 31 dicembre 4.831 abitanti e un numero di famiglie pari a 1.707 per una media di 2,8 componenti per nucleo familiare.



La media del sistema urbano per quanto concerne il numero medio di componenti familiari si attesta intorno alle 2,66 unità, superiore a quello medio nazionale pari a 2,59 (fonte Sardegna statistiche).

Considerando al 2021 una popolazione pari a 5.127 unità, si avrà un numero di famiglie pari a 1.831 ottenuto considerando che la media di componenti per famiglia rimanga pari a 2,8. Poiché la tendenza, sia nazionale che di sistema urbano è quella di una diminuzione del numero di componenti del nucleo familiare, è realistico supporre che tale valore si allinei alla media del sistema urbano che risulta pari a 2,66 componenti per famiglia. In questo modo si ottengono 1.927 famiglie con un incremento del numero dei nuclei familiari rispetto al caso precedente, pari a 96 che corrispondono a 255 nuovi abitanti.

3.7 Capacità attrattiva del Comune di Villaputzu in funzione delle attività presenti e dell'attuazione degli obiettivi del PUC (Potenzialità esogena)

Come in precedenza accennato per il dimensionamento del nuovo PUC si terrà anche conto degli effetti potenziali esogeni che scaturiscono dalla dotazione infrastrutturale, nonché degli effetti potenziali relativi all'attuazione del PUC in esame.

In particolare per valutare gli effetti potenziali derivanti dal PUC si è stabilito di tener conto principalmente degli effetti derivanti dall'attuazione del Progetto di Piano che concorre al raggiungimento sia dell'obiettivo strategico in precedenza definito come:

“Continuità urbana, tutela e valorizzazione ambientale”

e sia dei relativi obiettivi specifici:

“Potenziare le politiche di welfare volte al miglioramento delle condizioni socio-economiche” e

“Valorizzazione delle risorse ambientali e contenimento dei consumi energetici”

Infatti, se gli obiettivi di cui sopra costituiscono le fondamenta su cui si basa il nuovo PUC di Villaputzu, è altrettanto vero che questi produrranno i principali effetti di sviluppo socio-economico del territorio.

Infatti, l'attuazione del nuovo PUC presenta una indubbia capacità di richiamo socio-economico che in sintesi possiamo stabilire scaturisca principalmente:

- dal potenziamento dell'infrastruttura portuale e nuove strutture ricettive;
- dalla dotazione di un polo di istruzione secondaria finalizzata alla creazione di personale specializzato da impiegare nel settore alberghiero e para-alberghiero;
- dalla tutela e valorizzazione del settore orticolo ed agroalimentare.

Inoltre, vi è da aggiungere la nuova dotazione infrastrutturale della SS 125 in grado di creare una rapida connessione veicolare verso Cagliari e Tortolì ed in futuro verso il fiorente sistema urbano di Olbia.



Tale capacità di richiamo socio-economico occorre poi tradurla in termini quantitativi ed in particolare si userà il parametro degli abitanti equivalenti stabilito ai sensi dell'art.74 comma 1 lett. A. del D.Lgs. 152/06, adattandolo al contesto urbanistico di riferimento.

Il modello di riferimento proposto da L. Masotti si riferisce al dimensionamento degli impianti di depurazione, ma è possibile anche applicarlo per il dimensionamento relativo alla potenzialità di richiamo demografico equivalente derivante dalle principali funzioni presenti nei Piani Urbanistici.

In altri termini, la valutazione degli abitanti equivalenti, che scaturisce dalle principali destinazioni del PUC, è in grado di esprimere una domanda abitativa ad esse collegate, capace di generare un effetto urbano in grado di evolvere verso “*l’optimum city size*” sia locale che di sistema urbano.

A riguardo basti pensare alle opportunità socio-economiche che possono scaturire dai servizi generali portuali, alle zone industriali legate alla cantieristica collegata al porto, alle dotazioni turistiche alberghiere, della formazione e delle produzioni locali.

Dai dati Istat (2001) relativi al numero di addetti per unità locale di impresa, dove *un’unità locale corrisponde a un’impresa o a una parte di un’impresa situata in una località topograficamente identificata, una o più persone svolgono (lavorando eventualmente a tempo parziale) delle attività economiche per conto di una stessa impresa*, si ricava il valore medio di addetti pari a 5,01 nell’industria e 2,03 nei servizi.

Tali indicatori mostrano già una vivacità produttiva che potrà essere ulteriormente aumentata e diversificata dall’offerta che scaturisce dalle scelte strategiche del nuovo PUC.

A tal proposito risulta opportuno comprendere l’articolazione delle unità locali del sistema urbano di riferimento (fonte ISTAT, 2001).

Unità locali delle imprese per settore di attività economica e comune

COMUNI	ATTIVITÀ ECONOMICHE										TOTALE
	AGR. E PESCA (a)	IND. ESTRAT.	IND. MANIFAT.	E., GAS E ACQUA	COSTR.	COMM. E RIPAR.	ALBERGHI E P. ESERCIZI	TRAS. E COMUNICA.	CRED. E ASSIC.	ALTRI SERVIZI	
Castiadas	3	---	6	---	13	30	23	5	1	20	101
Muravera	5	--	32	3	51	138	58	12	9	100	408
San Vito	4	2	23	---	23	100	17	9	1	64	243
Villaputzu	5	1	32	---	47	75	31	13	6	49	259
Villasimius	4	---	37	1	46	84	77	16	2	57	324

A titolo informativo si riporta la definizione fornita dall’ISTAT in merito all’Unità locale, intesa come “*Luogo fisico nel quale un’unità giuridico-economica (impresa, istituzione) esercita una o più attività economiche. L’unità locale corrisponde ad un’unità giuridico-economica o ad una sua parte, situata in una località topograficamente identificata da un indirizzo e da un numero civico. In tale località, o a partire da tale località, si*



esercitano delle attività economiche per le quali una o più persone lavorano (eventualmente a tempo parziale) per conto della stessa unità giuridico-economica. Costituiscono esempi di unità locale le seguenti tipologie: agenzia, albergo, ambulatorio, bar, cava, deposito, domicilio, garage, laboratorio, magazzino, miniera, negozio, officina, ospedale, ristorante, scuola, stabilimento, studio professionale, ufficio, ecc.”

Dalla tabella sopra riportata è possibile evincere che il territorio di Villaputzu presenta una certa vivacità industriale artigianale con 32 unità locali (ISTAT, 2001); analogamente ciò vale anche per la quasi totalità del sistema urbano di riferimento, fatta eccezione per il comune di Castiadas.

Inoltre, dalla medesima tabella è possibile dedurre una dotazione di unità locali in linea con il sistema urbano riferite ai settori: agricoltura e pesca, costruzioni, trasporti, credito e assicurazioni; mentre è altresì possibile notare come non vi sia un’analoga tendenza per i settori riferiti al commercio, alberghi e pubblici esercizi.

Pertanto, partendo da questo quadro di assetto territoriale relativo alle attività produttive, unitamente alla suscettività di trasformazione del territorio di Villaputzu, che scaturisce dal riordino delle conoscenze ai sensi del PPR, si sono individuate le principali funzioni produttive da introdurre nel territorio mediante il nuovo PUC.

L’intenzione è quella di creare le precondizioni di uno sviluppo economico-territoriale armonico con il contesto con particolare riferimento allo sviluppo locale (Bottazzi, 2009) in grado sia di avere corte filiere produttive (agricole e della pastorizia), e quindi di ridurre i livelli di dipendenza dall’esterno, ed allo stesso tempo competere con prodotti di alta qualità anche nei mercati internazionali.

In questo senso con il nuovo PUC si intende offrire un’offerta territoriale in grado di stimolare i processi economici di cui sopra. Basti pensare alle numerose zone agricole previste che confermano la vocazione naturale dei luoghi e delle attività produttive storicamente consolidate del contesto, che associate all’importante dotazione industriale – artigianale di Sant’Angelo, possono generare una interessante economia locale riducendo tempi e costi (economici ed ambientali) legati alla produzione.

Inoltre per colmare la sottodotazione di unità locali riferita al commercio, alberghi e pubblici esercizi si è definita la cosiddetta saldatura urbana di servizi generali tra la zona F di Porto Tramatzu ed il porto turistico. Ciò al fine di mettere a regime le importanti dotazioni infrastrutturali già presenti nel territorio, ma allo stesso tempo per colmare l’importante differenza delle unità locali che separa il comune di Villaputzu dal sistema urbano.

Tale dotazione di servizi generali legati alla nautica può inoltre rappresentare anche un importante destinatario delle produzioni locali che scaturiscono da quell’economia locale confermata con le vaste zone agricole, con le zone industriali – artigianali; il tutto supportato da una nuova viabilità di accesso dalla SS125, da una circonvallazione bassa e da un nuovo accesso a mare.



In particolare sarà previsto un nuovo accesso posto a nord dell'abitato in grado di bypassare il ponte metallico sul Flumendosa, che si ricollega alla via Nazionale in corrispondenza del Cimitero, dove è prevista una rotatoria in grado di smistare i flussi veicolari provenienti dal sopracitato ponte metallico, nonché quelli provenienti dalla nuova circonvallazione prevista, posta a sud dell'abitato che si ricollega alla via Nazionale in corrispondenza del complesso scolastico posto a est dell'abitato.

In particolare le motivazione che hanno giustificato l'importante dotazione della zona di servizi generali posta a saldatura tra l'abitato turistico di Porto Tramatzu e Porto Carallo sono da ricercare nella costante crescita del comparto della nautica da diporto (rimessaggio, cantieristica, noleggio, gestione porti e servizi connessi) sia in Italia e più in generale, nei paesi industrializzati.

All'interno del panorama europeo l'Italia con 13 unità da diporto ogni mille abitanti si posiziona come quarto paese in valori relativi (dopo Svezia: Francia e Svizzera) e terza in valori assoluti (dopo Svezia e Francia). Il livello di sviluppo del mercato della nautica da diporto è però ben lontano dalla fase di maturità e questo è dimostrato dal livello raggiunto dal mercato statunitense che arriva a 55 unità da diporto ogni mille abitanti. Nel suo complesso l'industria nautica regionale pesa in ambito nazionale l'1,71% in termini di unità aziendali e lo 0,78% in termini di addetti (dati UCINA – Rapporto 2004). Il dato segnala un livello di sviluppo del settore ancora basso rispetto alle vocazioni del territorio e una dimensione piccola dei cantieri e/o operatori del settore, in particolare se si considera che le aziende italiane risultano essere parecchio sottodimensionate rispetto alla media europea.

Per quanto riguarda le unità locali del territorio regionale, sulla base di indagini effettuate dal CINES risulta che in Sardegna operano 341 attività direttamente o fortemente dipendenti dal settore della nautica (considerando anche i motoristi, elettricisti, mobiliari ecc. specializzati nelle forniture alle imprese del settore). Più specificatamente il settore nautico in Sardegna è rappresentabile dalla seguente tabella

(Fonte dati: CINES, 2006):

Attività	Cagliari		Sassari*		Nuoro		Oristano		Totale	%
	V.A.	%	V.A.	%	V.A.	%	V.A.	%		
Cantieristica	26	42%	91	38%	8	24%	4	50%	129	38%
Commercio	10	16%	47	20%	5	15%	2	25%	64	19%
Servizi	20	32%	80	34%	18	55%	1	13%	119	35%
Arredamento nautico	4	6%	11	5%	2	6%	1	13%	18	5%
Altro	2	3%	9	4%	0	0%	0	0%	11	3%
Totale	62	100%	238	100%	33	100%	8	100%	341	100%

* Senza Budoni e San Teodoro, oggi inserite nella Provincia Olbia Tempio.

Osservando i dati relativi alla Provincia di Cagliari si possono notare delle significative variazioni annue (V.A.) sia relative alla cantieristica, al commercio ed ai servizi. Pertanto alla luce di queste seppur sintetiche informazioni è possibile confermare la validità della proposta di zona relativa a servizi generali che si colloca in un comparto in forte crescita economica, nonché i linea con gli



indirizzi di programmazione regionale e internazionale come il: Operativo Sardegna FESR 2007-13, il Programma INTERREG 2007-13 e il Programma ENPI (Strumento Europeo di Partenariato e Vicinato)

Oltre alle iniziative sino a questo momento descritte con il nuovo PUC si è posta particolare attenzione alle politiche energetiche affinché vi siano due principali effetti, quello ambientale e quello della riduzione dei costi di produzione, riferiti all'energia. Infatti, nelle principali zone industriali – artigianali di Villaputzu (Porto Corallo e Sant'Angelo) e nei servizi generali legati alla portualità turistica sono previsti importanti interventi di contenimento ed auto generazione energetica, consistenti in importati prescrizioni in merito alla certificazione energetica degli edifici, nonché installazioni legate alla produzione come il solare termico ed il fotovoltaico.

Quanto appena descritto costituisce l'insieme dei principali fattori di richiamo demografico collegati all'attuazione del nuovo PUC.

Di seguito si riporta una valutazione sintetica relativamente alla capacità di richiamo demografico espressa in abitanti equivalenti.

L'analisi partirà dalle zone industriali, che come evidenziato in precedenza rappresentano i luoghi in grado di generare il maggior numero di addetti sulla base della definizione dell'unità locale.

Seguiranno poi i servizi generali e le attività turistiche, nonché l'importante ruolo che sta già generando che continuerà a generare la nuova SS.195 e viabilità interna al territorio di Villaputzu.

In particolare per l'attuazione della zona artigianale riferita alla cantieristica (dry storage) prossima ai servizi generali del Porto si prevede una media di 6 nuove strutture insediative con una media di 6 addetti (Fonte: Confindustria Sardegna 2009) per ciascuna iniziativa per un totale di 36 unità.

Tuttavia, poiché le attività legate alla portualità diportistica risentono dell'alternanza stagionale, anche se non in maniera sostanziale, appare verosimile considerare un incremento di circa un terzo degli addetti relativamente al periodo primaverile – estivo, di maggiore attività.

Inoltre, si precisa che tali attività legate alla nautica sono in grado di generare un indotto medio pari a circa un terzo degli addetti stabilmente impiegati (fonte: Economia – Lavoro, 49° Salone della nautica di Genova, 2009).

In particolare per quanto riguarda gli addetti stabilmente impiegabili, si precisa che dovendo assolutamente possedere una specifica formazione (addetto: alle manutenzioni meccaniche, ai servizi per le marine, operatore del turismo nautico, carpentiere etc.), senza dubbio avranno una provenienza interprovinciale, nazionale se non addirittura internazionale, almeno per quanto riguarda la fase iniziale di avvio delle attività (circa 5 anni).



Infatti, l'assenza di strutture formative legate al comparto della nautica, sia nel territorio di Villaputzu e sia nel sistema urbano (in Sardegna sono presenti due istituti nautici, uno a Cagliari e l'altro a Carloforte), farà sì che si manifesti un'offerta lavorativa rivolta principalmente all'esterno del sistema urbano, costituendo di fatto un fattore di richiamo demografico collegato all'occupazione.

Pertanto, è verosimile considerare che i 36 addetti stabilmente occupati trovino residenza presso il Comune di Villaputzu e che altrettanto verosimilmente formino un nucleo familiare o si trasferiscano con la famiglia. Tale fenomeno porterebbe ad una complessiva richiesta di alloggi per **96 nuovi abitanti**.

Inoltre da un'indagine effettuata presso la popolazione di Villaputzu, mediante l'invito a presentare manifestazioni di interesse relativamente alle possibili attività da svolgere all'interno del comune sono emerse 15 richieste riferite alla realizzazione di un centro dedicato alla cattura, trasformazione e commercializzazione dei prodotti ittici e trasformazione e commercializzazione di prodotti agroalimentari.

Tali iniziative pur basandosi su attività tradizionali richiedono allo stato attuale un'elevata innovazione tecnologica per poter competere con analoghe attività presenti sul mercato.

Anche in questo caso si tratta di un'attività che presenta forti elementi di richiamo di addetti esterni al sistema territoriale di riferimento, riconducibile analogamente al caso precedente, all'alta formazione professionale richiesta.

Dal rapporto pubblicato da Laore relativo a "*Il comparto dell'acquacoltura in Sardegna alla luce dei risultati dell'indagine conoscitiva (2009)*", si evince che il settore seppur abbia subito una contrazione del numero delle ditte operanti in Sardegna, il numero degli addetti è rimasto invece invariato attestandosi a circa 250 stabilmente occupati, con un incremento del 20 % nei periodi di alta stagione, ed un indotto di circa il 50% degli addetti stabilmente occupati.

Si tratta di attività produttive (ittichicoltura e agro-alimentare) che si fondano su iniziative locali consolidate, ma che con l'andar del tempo hanno richiesto la graduale introduzione di innovazione tecnologica, che nel territorio di Villaputzu non ha trovato una reale applicazione a fronte di limitata formazione professionale. Tale condizione, analogamente al caso precedente, genererà un fattore di richiamo di addetti sia aventi provenienza regionale, nazionale nonché internazionale.

Ciò si è già verificato in occasione delle importanti opere di razionalizzazione di coltivazione degli agrumeti per opera di alcune comunità del Congo Belga che hanno trovato stabile collocazione nel Sarrabus.

I metodi da loro introdotti sono poi diventati di sapere comune per le comunità, migliorando le produzioni e le condizioni lavorative.

In altri termini, si intende partire dalle potenzialità del territorio (potenzialità materiali) che spesso non trovano una reale espressione per effetto della carenza delle potenzialità immateriali (formazione



professionale e predisposizione al lavoro), cercando di attingere quest'ultime potenzialità da un bacino più esteso rispetto a quello locale.

In tal senso si può considerare ragionevole che vi sia un fattore di richiamo pari ad un terzo degli addetti impiegabili. Riscontrando una media di 6 addetti per impresa, scaturiscono 90 addetti potenziali della filiere dell'orticoltura e da quella dell'agro-industria, di cui circa 35 possa avere una provenienza extra-locale.

Tali nuovi addetti extra-locali pertanto dovendo trovare alloggio stabile presso il Comune di Villaputzu è altrettanto probabile che con l'andar del tempo costituiscano dei nuclei familiari (2.66 media componenti nucleo familiare, ISTAT, 2006), contribuendo così a formare una comunità integrata con quella locale di circa **120 abitanti**.

Invece tra le attività ormai consolidate che possiedono ancora una capacità attrattiva intrinseca si individuano la base militare di capo San Lorenzo e la multinazionale Vitrociset SpA. Tali attività si stima che nel corso di 10 anni possano portare un incremento della popolazione (vista la forte dipendenza dall'esterno della base militare e della Vitrociset) stimato in circa 240 unità che corrispondono al trasferimento medio di **9 famiglie all'anno**.

Tali nuove unità demografiche scaturiscono dalla capacità della base militare e della Vitrociset SpA di richiamare nuovi operatori, anche non necessariamente militari in quanto questi ultimi in parte trovano alloggio presso la sede militare, e sia riferita ai ricongiungimenti familiari, considerando solo quelli per archi di tempo che superano l'annualità. La presenza di queste due unità obbliga l'amministrazione comunale di Villaputzu a prestare attenzione al fine di dimensionare con attenzione sia le dotazioni residenziali e sia quelle riferite ai servizi. Infatti, chi lavora nella base militare e nella Vitrociset spesso si trasferisce con i suoi più prossimi familiari, ma altrettanto spesso richiama i parenti meno prossimi a seguito dalle ottime condizioni climatiche e della qualità della vita che si riscontrano in tale ambito territoriale.

Alla luce di tali analisi si ottiene un incremento complessivo del numero di abitanti pari a 456, che sommati ai 402 derivanti dall'analisi demografica portano a 858 nuovi abitanti.

Appare evidente che la bontà della capacità insediativa industriale produttiva sia strettamente legata anche ai fattori di accessibilità verso i sistemi urbani più forti. Proprio in tal senso assume un ruolo di primaria importanza l'infrastruttura di trasporto della SS n.125. Tale asse viario rappresenta un'importante connessione orientale sarda, che metterà in collegamento la città di Cagliari con la città di Olbia, attraversando il sistema urbano dell'Ogliastra. Gli indiscussi benefici di tale connessione, oltre a ridurre i tempi di percorrenza e quindi migliorare l'accesso ai servizi primari (sanità e istruzione), consentiranno di facilitare gli spostamenti casa-lavoro, nonché favorire un significativo effetto c.d. "**delle opportunità**" che scaturiranno dal dinamismo socio-economico sia della città di Cagliari e sia della città di Olbia, che rappresentano di fatto gli unici scenari (socio-demografici economici) positivi in crescita della Sardegna.

Tale configurazione infrastrutturale unitamente all'individuazione di funzioni strategiche per lo sviluppo di Villaputzu, come ad esempio i servizi portuali, genereranno un ulteriore positivo effetto indotto, dato



anche dalla destagionalizzazione e diversificazione dell'offerta turistica. Infatti, i servizi da diporto, le funzioni sportive e commerciali, il centro congressi e benessere, nonché attività ricettive fortemente integrate sia con porto turistico e sia con il territorio del Sarrabus, costituiscono fattori essenziali per un armonico sviluppo territoriale.

Tali importanti dotazioni urbane unitamente all'indotto rappresentano nell'immediato fattori che confermano il sistema urbano del Sarrabus, sia in termini demografici e sia produttivi; mentre in prospettiva costituiranno elementi di richiamo socio-economico.

Ciò è confermato dalla lettura relativa ai casi dei sistemi urbani caratterizzati dalla presenza di marine, che di fatto favoriscono la destagionalizzazione turistica, evitando il picco concentrato di presenze, ma allo stesso tempo costituiscono un'importante interfaccia tra urbano e fronte acqua quando esiste una continuità territoriale tra i due. La marina di Villaputzu, pur non avendo una continuità con il centro storico urbano, risulta in continuità con un'ampia zona turistica (zona F), caratterizzata anche da una forte residenzialità permanente che unitamente alle previsioni del PUC verrà saldata con i servizi generali per costituire un "unicum territoriale".

Inoltre, strettamente correlata ad essa vi sarà una importante dotazione riferita all'istruzione per la formazione professionali legata alle attività alberghiere e turistiche in generale fortemente interfacciata con il sistema urbano del Sarrabus che di fatto contribuirà al contenimento della dispersione scolastica, nonché favorirà l'inserimento professionale in ambito locale, oltreché essere di forte richiamo dall'esterno, stante l'assenza di tale dotazione legata alla formazione.

Infine, con il PUC si è potuto prevedere di saldare il centro urbano di Villaputzu con la frazione di Santa Maria, mediante delle funzioni turistico-ricettive integrate con l'urbano con cui condividono i servizi e le principali infrastrutture di trasporto. Anche l'attuazione di tale zona F, analogamente alle zone G (marina di Porto Corallo e la scuola alberghiera) concorrerà a creare richiamo demografico che si fonda sulle opportunità di lavoro, anche se stagionale.

La capacità di attrazione e gli effetti indotti nell'arco di un decennio delle dotazioni di cui sopra si possono sintetizzare analiticamente nel seguente modo.

In particolare si convertirà la volumetria massima edificabile in zona G in abitanti (teorici) equivalenti:

Zona G (marina di Porto Corallo), volumetria massima edificabile 700.000,00 mc .

supponendo che si tratti di attività che si svolgono per un massimo di 12 ore al giorno, ne conseguono **350-400** ab/equivalenti;

Zona G (scuola alberghiera e turismo nautico), volumetria massima edificabile 30.000 mc .

Supponendo che si tratti di attività che si svolgono per un massimo di 8 ore, ne conseguono **150-200** ab/equivalenti

Zona F (Santa Maria), volumetria massima edificabile 46.300 mc.

Supponendo che si tratti di attività che si svolgono per un massimo di 12 ore al giorno (riferite a tutto l'anno solare), ne conseguono **55-75** ab/equivalenti



Strada Statale 125, capacità di richiamo (10% sulla capacità derivante dall'attuazione del PUC e dall'andamento demografico naturale e migratorio pari a circa 1400 unità in un decennio), ne consegue 140 ab/equivalenti.

Si può quindi affermare in via esemplificativa che la capacità attrattiva del PUC, riferita alle sole zone G della marina di Porto Corallo e della scuola alberghiera, della zona F di Santa Maria ed infine della capacità attrattiva derivante dalla nuova SS125, ammonti relativamente ad un decennio a 750 abitanti che sommati alla previsioni demografiche di piano portano a complessivi a **1608** abitanti.



4. IL DIMENSIONAMENTO DEL PUC PER FINI RESIDENZIALI E IL DIMENSIONAMENTO DEI SERVIZI DI INTERESSE COMUNALE

Il dimensionamento del presente PUC viene affrontato per cinque punti principali:

- il fabbisogno abitativo;
- la dotazione di servizi di interesse comunale a livello urbano;
- la dotazione dei servizi di interesse e sovracomunale;
- il sistema turistico;
- il sistema produttivo.

4.1 Stima del fabbisogno abitativo

Dalla valutazione dell'attuazione del PUC (marzo 2001) emerge in primo luogo come nelle zone B di completamento la volumetria residua non rientri nel calcolo del fabbisogno abitativo bensì si ritiene opportuno destinarla a favore dell'adeguamento funzionale degli edifici, allo scopo di migliorare la qualità dell'abitato. Tale previsione appare assolutamente condivisibile, anche alla luce dei necessari interventi riqualificazione dell'abitato.

Si riporta di seguito un schema di sintesi riferito alla volumetria presente nella zona denominata A2, che coincide con il perimetro del Centro di antica e prima formazione (Determinazione n. 1002/DG del 25/09/2007) e in zona di completamento denominata B1:

Tabella 10 - Volumetria presente all'interno del centro urbano compatto

Zona urbanistica	Volumetria presente- mc
A+B	1.200.000

Da un'attenta analisi del costruito storico di Villaputzu, analogamente a tutti i centri urbani della Sardegna, si evince come lo standard medio abitativo in tali contesti sia decisamente superiore a quello definito dal DA 2266/U/83 (Decreto Floris) pari a 100 mc/ab. Infatti se si analizza la distribuzione della popolazione per classi di superficie abitativa (tabella 11) si può notare come la classe i superficie prevalente è quella tra gli 80 e i 150 mq.

Tabella 11 - Distribuzione della popolazione per classi di superficie delle abitazioni

Abitazioni occupate da residenti con meno di 49 mq	Abitazioni occupate da residenti da 50 a 79 mq	Abitazioni occupate da residenti da 80 a 99 mq	Abitazioni occupate da residenti da 100 a 149 mq	Abitazioni occupate da residenti da 150 mq e più
83	358	444	639	177



In particolare si deduce per le zone omogenee A e B una dotazione media abitativa pari a circa **270 mc/ab.**

Il centro urbano presenta un numero pari a 267 edifici non occupati su 1601 occupate (circa il 16% sul totale); a fronte di una popolazione residente nel centro urbano pari a 4.000 abitanti.

In altri termini possiamo affermare che il centro urbano risulti complessivamente abitato dal momento che solo il 16% delle abitazioni non risultano occupate.

Inoltre, dalle analisi effettuate risulta che tale situazione è ormai consolidata da numerosi anni, a dimostrazione che tale patrimonio non occupato risulta difficilmente disponibile per l'acquisto o l'affitto.

È stato infatti possibile riscontrare che tale patrimonio edilizio appartiene principalmente a persone che, pur non risiedendo nel Comune di Villaputzu, lo sfruttano come residenza stagionale per le vacanze estive, mentre una minima quota viene affittata per brevi periodi estivi.

Inoltre, si segnala che analogamente ai centri minori della Sardegna, si preferisce la residenza associata alla proprietà dell'immobile. Infatti, su un totale di 1.739 abitazioni occupate nel centro urbano soltanto 98 risultano in affitto, pari a circa il 5,2 %.

Di seguito si riporta l'articolazione riferita alla distribuzione di popolazione riferita al 2001.

Tabella 12 – Distribuzione della popolazione nel comune di Villaputzu

	Popolazione	Famiglie	Edifici	Abitazioni	Abitazioni non occupate
Villaputzu	4.041	1.460	1.703	1.739	267
Santa Maria	635	211	50	211	24
Porto Tramatzu	44	20	115	297	275
Case Sparse	111	39	112	112	74
Totale	4.831	1.730	1.980	2.359	640

Sulla base delle considerazioni appena esposte si deduce che l'impianto urbano consolidato di completamento non rappresenta una possibile destinazione residenziale, almeno per un arco temporale di circa 10 anni, che si estrapola dell'età media dei suoi residenti (ISTAT).



Si deduce quindi in maniera univoca che le previsioni del fabbisogno abitativo dovranno essere collocate interamente in specifiche zona omogenea “C”.

Di seguito si procederà al dimensionamento dei servizi ai sensi della normativa in vigore.

Il Comune di Villaputzu rientra nella classe III (comune da 2.000 a 10.000 abitanti) ai sensi del Decreto dell’Assessore degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica n. 2266/U del 20 dicembre 1983 (Disciplina dei limiti e dei rapporti relativi alla formazione di nuovi strumenti urbanistici ed alla revisione di quelli esistenti nei Comuni della Sardegna) pertanto, in riferimento al suddetto decreto che recita all’art. 6 “salvo quanto stabilito dal successivo articolo 7, dovrà essere assicurato per ogni abitante insediato o da insediare la seguente dotazione minima per spazi pubblici (S) riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie”, il Comune di Villaputzu dovrà prevedere una dotazione minima di spazi pubblici pari a 12,00 mq/ab così ripartita:

$$(S1) = 4,00 \text{ mq/ab}$$

aree per l’istruzione, asili nido scuola materna e scuole dell’obbligo

$$(S2) = 2,00 \text{ mq/ab}$$

aree per attrezzature di interesse comune, religiose, culturali, sociali e assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (ufficio PT, protezione civile etc.) ed altro

$$(S3) = 5,00 \text{ mq/ab}$$

aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade

$$(S4) = 1,00 \text{ mq/ab}$$

aree per parcheggi pubblici in aggiunta alla superficie a parcheggio prevista dall’articolo 18 della L. 765/54

Da tale dispositivo normativo consegue la seguente dotazione di servizi:

$$(S1) = 16.000 \text{ mq}$$

$$(S2) = 8.000 \text{ mq}$$

$$(S3) = 20.000 \text{ mq}$$

$$(S4) = 4000 \text{ mq}$$

Si tratta del limite minimo inferiore.



Tabella 13 - Ripartizione delle Aree S nelle zone omogenee A+B

Dotazione aree S nelle zone omogenee A+B					
	Abitanti previsti nelle zone A+B	S1	S2	S3	S4
Parametro DA 2266/U/83 mq/ab	4.000	4,0	2,0	5,0	1,0
Dotazione minima (mq)		15.999	8.000	19.999	4.000
Parametro PUC		4,0	2,9	5,0	1,2
Dotazione PUC (mq)		16.036	11.485	20.054	4.856

L'insediabilità residua delle zone C, come precedentemente detto, è stimata in 371 abitanti. L'analisi dei singoli piani di lottizzazione non ancora completati evidenzia la prevalenza di tipologie isolate o binate con dotazione volumetriche per singolo lotto dell'ordine di 600 mc che non comprendono la quota parte dei servizi strettamente connessi alla residenza. La tipologia proposta non riesce a soddisfare le esigenze della famiglia media. Infatti dall'analisi dei dati demografici e delle tendenze in atto a livello di sistema urbano del Sarrabus il numero medio dei componenti per nucleo familiare si mantiene intorno alle 2,66 unità, pertanto emerge la necessità di diversificare l'offerta con tipologie edilizie che si allineino con il mutamento della composizione demografica e familiare.

A tal fine il dato precedentemente ottenuto in riferimento alla capacità insediativa residua delle zone omogenee C viene ridotto di una percentuale pari al 30% ottenendo un valore pari a 260 abitanti insediabili nelle zone C parzialmente attuate.

Alla luce delle considerazioni fin qui espresse e considerata la necessità di soddisfare il fabbisogno abitativo per un totale di 875 abitanti di cui 615 da collocare nelle zone C di nuova previsione.



Tabella 14 – Zone C attuate e previste dal PUC

Zona omogenea	Denominazione PdL	Superficie territoriale mq	Indice territoriale mc/mq	Volume totale mc	Volume servizi mc	Volume residenziale mc	Superficie per standard mq	Dotazione spazi pubblici mq/ab	Parametro	Abitanti insediabili	Stato attuazione %
C1	Santa Maria (EEP)	107.500	1,21	129.740	15.600	114.140	40630,00	31,30	160	811	100,00
C1	Su Meriagu	13.407	1,50	20.057	2.006	18.051	3014,00	15,10	160	125	57
C1	Piddori	21.707	1,00	21.707	2.171	19.536	4871,00	22,42	160	136	36
C1	La Rocca	24.200	0,97	23.430	3.630	19.800	7750,00	33,10	160	146	84
C1	La Peonia	36.913	1,00	36.913	3.692	33.221	9843,00	26,70	160	231	37
C1	Carboni	9.907	1,00	9.907	991	8.917	3262,41	32,60	160	62	0,00
TOTALE C1		213.634		241.754	28.090	213.665				1.511	
C3	Brecca	37.462	0,50	18.731	1.873	16.858	1.873	12,00	120	156	-
C3	Ziu Serra	51.653	0,50	25.827	2.583	23.244	2.583	12,00	120	215	-
C3	Santa Vittoria	53.846	0,50	26.923	2.692	24.231	2.692	12,00	120	224	-
C3	Su Casteddu	7.300	0,50	3.650	365	3.285	365	12,00	120	30	
TOTALE C3		150.261		71.481	7.148	64.332				626	
TOTALE C		363.895		313.235	35.238	277.997				2.137	

4.2. Il dimensionamento dei servizi di interesse sovracomunale

Per garantire gli obiettivi espressi in precedenza sarà opportuno valutare la possibilità di aumentare la quota riferita all'istruzione al fine di creare le condizioni per una formazione altamente professionalizzante con ricadute in ambito locale.

In altri termini, la formazione che si intende attivare, oltre a quella liceale e tecnica, è una formazione di tipo altamente specialistico in grado di generare lavoro facendo leva sulle risorse locali.

In particolare si farà riferimento alla formazione turistica alberghiera sia per la presenza di rilevanti contesti ambientali inseribili all'interno di un circuito turistico e sia per la presenza del porto turistico di Villaputzu, che per caratteristiche e posizione costituisce una "porta a mare" per attività turistiche che richiedono una formazione di eccellenza.

In particolare dovranno essere presenti le seguenti specializzazioni come ad esempio: revenue management alberghiero; organizzatore di eventi e congressi; food & beverage manager; organizzazione di eventi artistici, culturali e dello spettacolo; per la direzione di agenzia di viaggi; servizi navali e diportistici; nonché master e summer school relativi al: management alberghiero; all'organizzatore di eventi e congressi, management di centri benessere - SPA manager.

Dall'analisi del Sistema urbano del Sarrabus si evince un graduale invecchiamento della popolazione, nonché una limitata natalità. Tale condizione influenza notevolmente la definizione dei servizi che nello specifico dovranno essere orientati verso l'assistenza.

Seppure i giovani costituiscano una quota non rilevante è indubbio che sia questa la classe sulla quale agire creando un'offerta formativa di eccellenza in grado di fornire competenze immediatamente sfruttabili nel contesto del Sarrabus.

Infatti, la "fuga" del capitale umano giovane costituisce un rischio notevole con implicazioni che si ripercuotono anche in tutte le altre classi di età.

Pertanto la lettura del modello previsionale basato sul saldo naturale e sul saldo migratorio verrà comparata con l'attuale dotazione dei servizi alla persona e quelli relativi all'istruzione sino alla sanità. Infine, particolare cura sarà data alle politiche per le famiglie al fine di tentare di invertire l'attuale andamento delle nascite.

In riferimento alla popolazione anziana si ritiene opportuno garantire i servizi legati all'assistenza in particolare con la realizzazione di una casa anziani.

In coerenza con quanto previsto dal Piano dei rifiuti regionale; il Comune di Villaputzu ospiterà nell'area situata in località "Conca de Su Para" a nord rispetto al centro abitato raggiungibile dalla SS 125 vecchio tracciato, un'area destinata all'attivazione della raccolta differenziata dei rifiuti nel sub ambito A4 (così come definito dal piano regionale di gestione dei rifiuti) che comprende i comuni di Villaputzu, San Vito, Muravera, Castiadas, Villasalto, Armungia, Ballao e Villasimius più il Comune di Goni (sub ambito A3).

4.3 La capacità insediativa ai fini turistici

La capacità insediativa stimata prendendo come riferimento il DA 2266/U/83 è pari a mc 1.504.050 per un totale di 25.068 posti bagnante.



Tabella 15 – Capacità insediativa della costa per fini turistici

TIPOLOGIA DI COSTA	LUNGHEZZA ml	LARGHEZZA ml	POSTI BAGNANTE (EX DA 2266/U/83)	POSTI BAGNANTE TOTALE	VOLUMETRIA (parametro 60 mc/ab) mc
sabbiosa	1780	>50	2,0	3.560,00	213.600,0
sabbiosa	74	<30	1,0	74,00	4.440,0
sabbiosa	124	<30	1,0	124,00	7.440,0
sabbiosa	264	<30	1,0	264,00	15.840,0
sabbiosa	1212	>50	2,0	2.424,00	145.440,0
sabbiosa	252	<30	1,0	252,00	15.120,0
sabbiosa	315	>50	1,5	472,50	28.350,0
sabbiosa	177	>50	2,0	354,00	21.240,0
sabbiosa	1745	>50	2,0	3.490,00	209.400,0
sabbiosa	273	>50	1,5	409,50	24.570,0
sabbiosa	45	>50	2,0	90,00	5.400,0
sabbiosa	149	50-30	1,5	223,50	13.410,0
sabbiosa	2687	>50	2,0	5.374,00	322.440,0
sabbiosa	740	>50	2,0	1.480,00	88.800,0
sabbiosa	507	50-30	1,5	760,50	45.630,0
sabbiosa	507	50-30	1,5	760,50	45.630,0
sabbiosa	507	>50	1,5	760,50	45.630,0
costa rocciosa	167		0,5	83,50	5.010,0
costa rocciosa	173		0,5	86,50	5.190,0
costa rocciosa	86		0,5	43,00	2.580,0
costa rocciosa	353		0,5	176,50	10.590,0
costa rocciosa	4492		0,5	2.246,00	134.760,0
costa rocciosa	2074		0,5	1.037,00	62.220,0
costa rocciosa	1044		0,5	522,00	31.320,0
inaccessibile	503		0,0	0,00	0,0
inaccessibile	253		0,0	0,00	0,0
Totale				25.068	1.504.050



Tabella 16 – Zone F attuate e previste dal PUC

Zona omogenea	Denominazione PdL	Superficie territoriale mq	Indice territoriale mc/mq	Indice fond. ricettivo alberghiero mc/mq	Volume totale mc	Volume servizi mc	Volume turistico ricettivo mc	Volume turistico residenziale mc	Dotazione spazi pubblici mq/pl	Abitanti insediabili
F1	Pranu Portu	654.500	0,15	0,67	87.800	18.700	27.900	41.200	71,6	1.463
F1	Vatur	436.267	0,16	0,32	137.900	14.600	30.805	92.495	192,5	2.298
F1	Marsico	72.497	0,26	0,35	18.849	6.177	12.672	-	171,3	314
TOTALE F1		1.163.264			244.549	39.477	71.377	133.695		3.761
F4	Malvicino	60.900	0,25	progetto guida	15.225	2.538	12.688	0	progetto guida	254
F4	Perda Su Crobu	174.500	0,25	progetto guida	43.625	7.271	36.354	0	progetto guida	727
F4	Santa Maria	185.230	0,25	progetto guida	46.308	7.718	38.590	0	progetto guida	772
TOTALE F4		420.630			105.158	17.526	87.631	0		1.753
TOTALE F		1.583.894			349.707	57.003		133.695		5.514

4.4. Il dimensionamento delle aree a fini produttivi

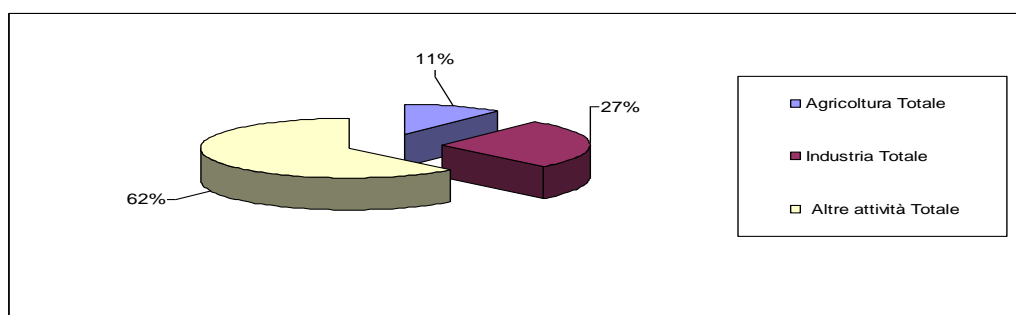
Determinare la necessità di aree a fini produttivi non risulta semplice.

In primo luogo si è esaminata la distribuzione degli occupati per settori di attività; da tale analisi emerge una preponderante prevalenza di occupati nel settore terziario (62% sul totale degli occupati) pur essendo presente una forte componente nell'industria (27%) e una percentuale inferiore, ma comunque importante, nell'agricoltura (11%).

Tabella 17

Agricoltura Totale	154
Industria (Estrazione, Produzione energia)	23
Industria (Manifatturiere)	106
Industria (Costruzioni)	253
Industria Totale	382
Altre attività (Commercio/riparazioni, Alberghi/ristoranti)	308
Altre attività (Trasporti/comunicazioni)	48
Altre attività (Intermediazione)	14
Altre attività (Immobiliari, professionali, imprenditoriali)	51
Altre attività (Pubblica Amm., difesa, assicur., sociale)	209
Altre attività (Istruzione)	104
Altre Attività (Sanità, Servizi sociali)	71
Altre attività (Servizi pubblici/domestici, org. extraterritoriali)	67
Altre attività Totale	872

Tabella 18



In **secondo** luogo sono state esaminate le attività presenti nel Comune.



Nel settore dell'industria le realtà forti sono rappresentate dai piccoli artigiani, dalla Vitrociset, impresa legata alle attività della base militare di capo San Lorenzo, e dal settore delle costruzioni e dell'estrazione degli inerti per l'edilizia.

Per quanto concerne il settore dell'agricoltura l'analisi dello stesso ha mostrato che pur essendo presenti ben 154 addetti non esistono strutture per la lavorazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti.

Il settore terziario comprende un numero importante di occupati nel commercio e nelle attività legate alle attività turistiche e nella difesa in virtù della presenza della base militare. Secondo una tendenza ormai consolidata chi lavora nella suddetta base militare e nella Vitrocise tende a trasferirsi nel Comune di Villaputzu. Altra forza importante è rappresentata dal settore dell'istruzione.

In **terzo** luogo si sono analizzate le manifestazioni di interesse presentate in forma scritta e opportunamente documentate dai cittadini. Dall'esame di tali manifestazioni di interesse è emersa la necessità di aree dove trasformare e commercializzare i prodotti legati in particolar modo all'agricoltura e all'itticoltura. Tali manifestazioni di interesse in tal senso interessano sia la zona D già prevista dal PUC vigente e interessata in parte da un PdL interamente occupato dalla VITROCISSET, sia l'attuale zona D di Pitzus Rosas

Molto significative le manifestazioni di interesse legate alla zona di Sant'Angelo dove risulta ubicata un'attività da anni impegnata nell'estrazione in alveo, commercializzazione e trasformazione degli inerti per l'edilizia.

Un elemento rilevante da considerare è la presenza del porto turistico in località Porto tramatzu. Tale realtà attualmente mostra una potenzialità espressa solo in parte; la causa è sicuramente da attribuirsi alla carenza di servizi alla portualità. In particolare la mancanza di aree per la cantieristica navale.

Dalle precedenti analisi sono emerse diverse esigenze che possono essere così riassunte:

1. necessità di un centro per la trasformazione e commercializzazione dei prodotti locali legati all'agroalimentare e all'itticoltura
2. potenziamento dell'attività legata all'estrazione e trasformazione per inerti da costruzione.
3. necessità di dotare il potenziale l'infrastruttura portuale con servizi legati alla cantieristica navale.

In riferimento ai primi due punti si intende soddisfare le richieste della popolazione dimensionando le aree a destinazione industriale artigianale anche in funzione di una espansione futura.



Tabella 19 – Zone D attuate e previste

Zona omogenea	Denominazione PdL	Superficie territoriale mq	Indice territoriale mc/mq	Indice fondiario produttivo mc/mq	Volume totale mc	Rapporto di copertura mq/mq	Altezza massima* m	Dotazione spazi pubblici mq	Dotazione spazi pubblici %
D2	Avioelettronica	187.727	2,93	3,47	550.004	0,50		29.005	15,5
D2	Eringiana	Concessione singola esclusivamente in attuazione dell'intervento finanziato con il Patto Territoriale "Sarrabus - Gerrei"							
TOTALE D2 attuate		187.727			550.004			29.005	
D2	Su Moru	463.165	2,5	4	1.157.912	0,50	15,00	46.316	10,0
D2	Sant'Angelo	161.233	2,5	4	403.083	0,50	15,00	16.123	10,0
D2	Pitzu Rosas	272.053	2,5	4	680.132	0,50	15,00	27.205	10,0
D2	Pranu Portu	30360	2,5	4	75.900	0,50	15,00	3.036	10,0
TOTALE D2 di nuova previsione o riconfermate		926.811			2.317.027			92.681	
TOT D2		1.114.538			2.867.031			121.686	
D5	San Lorenzo Monte Arrubio	Trattasi di attività estrattive di materiali di seconda categoria pertanto si rimanda ai rispettivi Piani di Coltivazione							

*L'altezza massima può essere superiore a 15 m solo in caso particolari di attività produttive che per loro natura (ciclo verticale) necessitano di altezze superiori

5. LA PROPOSTA DI PIANO

Dal quadro di riferimento territoriale, storico – ambientale, socio-economico, unitamente all'attuazione urbanistica e dall'obiettivo strategico del PUC, condiviso con l'amministrazione e la sua comunità locale è stato possibile evincere una strategia per l'articolazione territoriale delle specifiche destinazioni d'uso.

Tali nuove destinazioni d'uso andranno ad interessare prevalentemente un assetto ormai consolidato costituito da:

- un ambito a forte caratterizzazione rurale e paesaggistica, che interessa tutto il territorio extra-urbano;
- un ambito di paesaggio urbano costituito da due polarità, quella di Villaputzu e quella di Santa Maria delimitate a sud dal Flumendosa e dalla importante infrastruttura di trasporto della SS 125 che ha costituito un importante fattore di richiamo anche per la localizzazione delle attività produttive artigianali – industriali;
- un ambito di paesaggio turistico – diportismo costituito da due polarità, la zona F denominata Porto Tramatzu e quella di Porto Corallo con annesse le strutture ad esse collegate.

In questo senso alla luce degli ambiti di paesaggio che caratterizzano il contesto territoriale di Villaputzu si ritiene opportuno tradurre in azioni specifiche, mediante le quali si intende raggiungere l'obiettivo strategico del PUC, secondo la sua articolazione in obiettivi specifici, come sopra descritti.

In altri termini, le azioni specifiche poste alla base del nuovo PUC rappresentano l'anello di congiunzione tra gli obiettivi del PUC (strategico e specifici) e le destinazioni d'uso del territorio.

In particolare si riportano le seguenti azioni:

- Consolidare il rapporto “città – campagna”, ovvero tutelare e salvaguardare i paesaggi rurali strettamente collegati sia alle produzioni familiari e sia artigianali – industriali strutturate nelle forme societarie e cooperative. Ciò al fine di creare delle corte filiere produttive riferite al settore agro – silvo- pastorale avente come destinatario finale il sistema urbano più prossimo;
- Salvaguardare e valorizzare le componenti storico – ambientali – paesaggistiche presenti dell'agro che per effetto dei presidi produttivi possono costituire la base per la configurazione di itinerari agro-culturali;
- Riquilibrare l'impianto urbano, sia riferito alla porzione più storica (Villaputzu) e sia riferito alle iniziative più recenti (Santa Maria), ricomprendendo anche il Borgo di Quirra;
- Razionalizzare i servizi urbani anche mediante la saldatura urbana tra l'abitato di Villaputzu e Santa Maria, favorendo la configurazione compatta più sostenibile in termini ambientali rispetto all'articolazione diffusa;



- Valorizzare e potenziare il settore turistico legato alla nautica, in grado di favorire la destagionalizzazione della stagione turistica, nonché di promuovere i prodotti dell'agro – industria.
- Consolidare e potenziare il sistema economico – produttivo legato al settore agro – alimentare, artigianale – industriale, turismo e del terziario;
- Potenziare l'offerta formativa riconducibile alle attività produttive turistiche e dell'agro – industria, mediante una formazione continua;
- Razionalizzare la viabilità di accesso all'abitato, alle zone turistiche, con particolare riferimento alla separazione dei flussi veicolare e ciclo –pedonali;
- Consolidare e potenziare i servizi generali di livello locale ed extra –locale in grado di migliorare il livello prestazionale sia di quelli riferiti alla pubblica amministrazione come le forze dell'ordine e più in generale delle istituzioni pubbliche socio-culturali; nonché servizi erogati da privati di prevalente interesse pubblico, come servizi turistici, ricreativi e sportivi;
- Limitare il depauperamento delle risorse naturali a seguito dell'attuazione del progetto di Piano. Particolare attenzione sarà posta al ciclo integrato dell'acqua, al contenimento e autogenerazione energetica ed al contenimento nella produzione di rifiuti;
- Mettere a punto uno strumento urbanistico snello in grado di semplificare la complessa macchina amministrativa di tipo urbanistico, al fine di dare riposte certe e trasparenti alle istanze ed ai bisogni dei cittadini.

A tal proposito si riportano nel dettaglio le iniziative proposte nei sistemi di riferimento territoriale: residenziale, turistico, produttivo; dei servizi generali e delle infrastrutture di trasporto.

5.1 Il sistema residenziale

Il sistema residenziale rappresenta all'interno dell'ambito urbano di Villaputzu la porzione territoriale prevalente in termini di dimensione, discontinuità fisica (doppia polarità) e morfo-tipologica.

È possibile infatti constatare gli evidenti contrasti in relazione generati dall'evoluzione urbana residenziale con il patrimonio immobiliare più storico, spesso riconducibili a modelli edilizi importati totalmente avulsi dal contesto.

In questo quadro si inserisce la nuova dotazione residenziale che deve rispondere ad un fabbisogno abitativo pari a 1608 unità. L'obiettivo, come più volte evidenziato è quello di creare un inserimento che sia contemporaneamente saldatura urbana tra la doppia polarità urbana senza tuttavia costituire un "margine sfrangiato" (A. Lanzani, 2003), bensì costituire una fascia di rispetto con la campagna, secondo il modello della Green Belt (Planning Policy Guidance, 1955).

L'intenzione è quella di configurare una corona residenziale in grado di recuperare l'effetto degradato di margine sfrangiato che oggi è possibile riscontrare, compatibilmente con la morfologia del territorio.



Tale corona infatti risulta interrotta centralmente da una zona di salvaguardia (H3) finalizzata per opere di mitigazione del rischio idraulico anche mediante delle specifiche sistemazioni a verde, riconducibili all'ingegneria naturalistica.

La superficie complessivamente interessata da i nuovi interventi ammonta a circa 190.000 mq avente indice territoriale pari a 0.85 mc/mq.

Per tali zone di espansione residenziale, seppur il parametro utilizzato sia quello di 100 mc/ab, stabilito ai sensi del decreto Floris, si dubita che questo trovi poi un reale riscontro pratico.

Infatti, come in precedenza evidenziato nelle analisi territoriali riferite alle zone di completamento e di espansione residenziale si evince, che detto parametro non ha mai avuto un riscontro reale, analogamente a quanto si verifica in tutti i comuni di media e piccola dimensione della Sardegna; stili di vita, fenomeni di compresenza abitativa e produttiva, nonché modalità costruttive hanno sempre portato a superare abbondantemente i 100 mc/ab.

Per quanto riguarda invece le azioni proposte nella porzione di zona di completamento residenziale, si intende operare interventi di riqualificazione da attuarsi con apposito Piano Particolareggiato ed in generale con tutti gli strumenti previsti anche a livello nazionale e comunitario.

La riqualificazione è da intendersi non solo riferita ai caratteri formali dell'edificato, ma anche al miglioramento delle prestazioni energetiche, delle dotazioni di parcheggi e verde pubblico attrezzato.

5.2 Il sistema turistico

Le azioni riferite al sistema turistico rappresentano senza dubbio un'importante contributo, arricchendo l'offerta mediante la dotazione di attività ricettive, attualmente in quota assolutamente minoritaria rispetto alla dotazione di seconde case.

Inoltre con il sistema turistico ricettivo introdotto, oltre a far emergere dal punto di vista economico – fiscale un fenomeno che molto spesso sfugge a ogni tipo di controllo, si ritiene anche che possa costituire il contesto di destinazione delle filiere locali riferite all'agro-industria e pesca; favorendo fenomeni virtuosi in grado di esaltare anche le potenzialità territoriali non necessariamente costiero – marine.

In tal senso la collocazione di tali destinazioni d'uso ben si concilia, sia con il dispositivo normativo del Piano Paesaggistico Regionale, nonché con la configurazione urbana del comune di Villaputzu.

In particolare le dotazioni turistiche alberghiere sono previste secondo una distribuzione che privilegia la centralità rispetto alle polarità urbane di Villaputzu e Santa Maria, creando una saldatura tra le due, nonché agli estremi dell'abitato di Villaputzu e Santa Maria.



Tale azione localizzativa tende a privilegiare la piena integrazione del sistema turistico con la vita quotidiana del comune di Villaputzu e più in generale del sistema urbano del Sarrabus, creando le condizioni per una stagione non esclusivamente legata alla fruizione balneare, ma anche sulle tradizioni e sagre locali (Santa Vittoria e San Narciso, ottobre; Sagra delle Launeddas, dicembre; Sagra degli agrumi, maggio).

In altri termini si vuole proporre un sistema ricettivo fortemente integrato sia in termini urbani che culturali, ma anche favorire la condivisione dei servizi generali riferiti al verde pubblico, agli impianti sportivi ed in generale alle attrezzature ricreative.

5.3 Il sistema produttivo

Per quanto concerne il sistema produttivo l'intenzione è quella di creare le condizioni affinché si possa sviluppare una maggiore integrazione tra tutte le funzioni produttive, con l'obiettivo di valorizzare le risorse locali nella logica di innescare processi virtuosi.

In particolare si intende potenziare il settore agroalimentare e dell'itticoltura. A tal proposito si è introdotta una specifica zona industriale – artigianale posta in prossimità dell'ingresso dell'abitato di Villaputzu in grado di ospitare processi di lavorazione compatibili con le risorse locali ed in grado di coniugare tradizione ed innovazione tecnologica.

Inoltre, al fine di garantire la massima prestazione riferita alle attività della nautica ricollegabili alla presenza del porto turistico, si è introdotta una specifica zona D, posta nelle prossimità dello stesso, in grado di ospitare i servizi di manutenzione e di cantieristica.

La localizzazione di tale zona, scaturisce da un duplice fattore: accessibilità e compatibilità con il contesto. Si trova infatti, prossima al porto, ma non percepibile dalla costa, pur avendo un'accessibilità per via terra e per via mare. La prima garantita dalla rete viaria prossima al porto e l'altra dalla navigabilità del canale adiacente il porto.

Tale condizione localizzativa conferisce alla zona riferita alla nautica da diporto un carattere unico in riferimento ai porti turistici immediatamente prossimi a quello di Villaputzu, in grado di garantire l'erogazione dei servizi cantieristici senza configgere con le attività diportistiche.

Infine, si è confermata la zona industriale dell'avio-elettronica collegata alle attività della base militare, che per innovazione tecnologica e ricadute occupazionali rappresenta un importante settore produttivo del contesto, con forti relazioni nazionali ed internazionali.



5.4 I Servizi generali

La presenza di importanti infrastrutture di trasporto, come il porto turistico e la nuova SS 125, unitamente alle valenze paesaggistiche, rappresentano senza dubbio degli importanti elementi di partenza per reinterpretare il territorio mediante il nuovo PUC.

Infatti, il territorio di Villaputzu presenta le condizioni ideali per localizzare specifici servizi generali riferiti alla nautica da diporto, nonché più in generale per il turismo marino – balneare, senza tuttavia escludere i servizi riferiti al turismo delle zone interne.

Inoltre, l'individuazione dei servizi generali legati alla nautica risponde anche alla necessità di creare un continuum territoriale con la vasta porzione territoriale destinata a zona F; con l'obiettivo di diversificare l'offerta turistica, nonché di destagionalizzarla.

È infatti noto che il turismo legato alla nautica da diporto si esprima per un arco temporale più lungo rispetto a quello marino – balneare, comportando significative ricadute economiche collegate alle produzioni locali.

Un altro servizio generale introdotto è quello collegato alla formazione professionale rivolta alle attività turistiche collegate al settore ricettivo ed alla nautica, contribuendo dal basso a formare un processo di governance condiviso ed in grado di esprimere al meglio le potenzialità territoriali oggi limitatamente espresse.

5.5 Il sistema infrastrutturale di trasporto

La rete di trasporto che interessa il territorio di Villaputzu si articola in due tipi, quella di livello statale rappresentata dalla nuova SS 125 e quella di mobilità di accessibilità interna.

Tale assetto tuttavia ha richiesto delle specifiche riflessioni al fine di migliorare alcune conflittualità presenti sia allo stato attuale e sia quando sarà conclusa ed operativa tutta la SS 125.

In particolare la SS 125 presenterà un unico svincolo stradale che servirà sia Muravera, Villaputzu e San Vito, posto in posizione centrale rispetto ai tre centri abitati. Tale configurazione, di fatto non risolve la conflittualità dell'attraversamento del Flumendosa che avviene in un ormai obsoleto ponte metallico, che a seguito della sua modesta sezione stradale richiede molto spesso l'alternanza dei flussi.

Per superare tale difficoltà con il nuovo PUC si è ipotizzato anche un altro accesso posto a nord dell'abitato di Villaputzu in grado di superare la dipendenza dal ponte menzionato e quindi in grado di garantire una buona accessibilità a tutte le funzioni urbane.



Tale accessibilità sarà inoltre garantita da una circonvallazione posta a sud dell'abitato in grado di offrire un'alternativa all'attraversamento del flusso veicolare in direzione Porto Corallo, che allo stato attuale risulta transitare nella Via Nazionale, che costituisce l'asse di collegamento principale di tutto l'abitato.

Inoltre, è stata posta particolare cura alla mobilità ciclo – pedonale sia nelle principali porzioni urbane e sia per garantire un'accessibilità, una valida e sicura alternativa in direzione porto, tra Santa Maria e l'abitato di Villaputzu, nonché nella zona umida dello stagno di Sa Praia.

5.5 I Progetti guida

Al fine di attuare l'obiettivo strategico, inteso come conseguenza del raggiungimento degli obiettivi e sub-obiettivi specifici del PUC si è reso necessario articolare dei "progetti guida" ai sensi dell'art. 75 N.TA. del PPR che all'art. 1, lettera c) recita: *al fine di assicurare la opportuna coerenza dell'insieme, gli strumenti urbanistici dovranno proporre modelli insediativi di riferimento, da definirsi attraverso puntuali analisi morfologiche dell'insediamento esistente, e dovranno essere corredati da "progetti guida" in grado di definire l'articolazione piano volumetrica della pianificazione attrattiva e di illustrare le tipologie architettoniche, nonché le tecniche e i materiali costruttivi, in funzione degli obiettivi di qualità paesaggistica.*

In particolare nel PUC di Villaputzu sono previsti tre progetti guida fondamentali:

1. l'asse turistico ricettivo di saldatura urbana tra l'urbano di Villaputzu e la frazione di S.Maria;
2. Il potenziamento delle attività turistiche da diporto ed organizzazione del lungo mare;
3. dotazione servizi alla nautica ed alla pesca
4. gli ambiti della nuova residenzialità.

Per ciascun "progetto guida" si è poi provveduto ad articolare una scheda di sintesi specificando gli obiettivi strategici e specifici, uno schema di assetto urbanistico, nonché la specifica delle tipologie.

PROGETTO GUIDA n. 1:

Asse turistico ricettivo di saldatura urbana tra l'urbano di Villaputzu e la frazione di S.Maria

Premessa:

Il fine di garantire un più armonico sviluppo urbano anche per le attività turistiche ricettive si è preferito riferirsi agli indirizzi del PPR, ed in particolare al punto 3 – indirizzi – schema d'ambito n. 25 Bassa valle del Flumendosa)





Obiettivo strategico: saldatura urbana del centro urbano di Villaputzu con la frazione di Santa Maria, mediante la localizzare delle attività turistiche ricettive. Tale soluzione trova un positivo riscontro sia negli indirizzi delle norme di attuazione del PPR e sia nelle valutazioni geologiche, botaniche ed agronomiche che confermano la suscettività edificatoria.

Obiettivi specifici: architetture sostenibili, mediante la riduzione dei consumi energetici ed idrici, l'utilizzo di materiali riciclati per utilizzi non nobili, etc..

Descrizione degli interventi: Si tratta di un intervento che mira ad insediare attività turistiche ricettive in grado di inserirsi armonicamente nel contesto. In particolare si ipotizza un indice fondiario (IF) = 0,25 mc/mq in grado di garantire un'elevata dotazione di verde. Inoltre, la tipologia proposta consente di ridurre in maniera sostanziale gli impatti visivi. Infatti, per tale zona è stata prevista un'articolazione in borgate diffuse inserite nel verde. È da segnalare la dotazione stradale infrastrutturale che consente di avere un accesso pedonale-ciclabile nonché dei soli mezzi autorizzati (scuola bus, auto ambulanze, vigili del fuoco etc.) totalmente inserito nel verde in grado di creare una connessione diretta senza transitare nella statale 125. Si tratta di una connessione molto agevole che possono percorrere tutti, dai più giovani a quelli più anziani.

Descrizione delle tipologie: si tratta di tipologie edilizie che si ispirano alla tradizione locale seppur rivisitate alla luce della necessità di garantire alti livelli di confort abitativo, nonché da un'elevata sostenibilità ambientale come ad esempio la riduzione dei consumi energetici ed il ciclo integrale dell'acqua etc.. Inoltre, sarà utilizzata la l'uso pietra locale (--) in corrispondenza delle bucatore ed in corrispondenza del basamento delle opere, mentre i tetti saranno a falde in coppi sardi. Particolare cura sarà posta nell'istallazione dei sistemi di generazione energetica quali, pannelli solari termici e fotovoltaici che saranno completamente integrati nell'architettura.



Infine è stata posta molta attenzione nelle recinzioni dei lotti che in particolare dovranno essere caratterizzati dalla presenza di siepi alberate. In altri termini, la percezione del complessivo intervento dovrà essere non solo armoniosa ma anche completamente integrata con le componenti tecnologiche e con il contesto ambientale di riferimento.



PROGETTO GUIDA n. 2:

Il potenziamento delle attività turistiche da diporto ed organizzazione del lungo mare

Premessa:

Al fine di garantire un più armonico sviluppo urbano anche per i servizi generali si è preferito riferirsi agli indirizzi del PPR (punto 3, indirizzi, schema d'ambito, n. 25 Bassa valle del Flumendosa).





Obiettivo strategico: saldatura di Porto Corallo con la lottizzazione denominata Porto Tramatzu, mediante la localizzazione dei servizi generali di scala comunale che di scala sopra locale. Infatti, la presenza del porto turistico obbliga a pensare ad una dotazione di servizi più ampia. Tale soluzione trova un positivo riscontro sia negli indirizzi delle norme di attuazione del PPR e sia nelle valutazioni ambientali.

Descrizione degli interventi: Si tratta di un intervento che mira ad insediare armonicamente le dotazioni dei servizi generali di scala comunale e sopra comunale, allo scopo di fare sistema con le dotazioni attualmente presenti. In particolare sono previsti servizi riferiti alla nautica da diporto con annesse attività commerciali di supporto, club navale, centro congressi, attività ricettive di supporto, spazi destinati alla formazione professionale turistica, spazi espositivi e ricreativi. È intendimento del PUC riqualificare l'attuale zona del camping mediante interventi di architettura sostenibile ed allo stesso tempo in grado di favorire anche la destagionalizzazione turistica.

L'intervento, inoltre mira a favorire la formazione di un viale turistico attrezzato in grado di connettere il porto con la lottizzazione denominata Porto Tramatzu con una mobilità ciclo-pedonale ad eccezione dei mezzi autorizzati.

Descrizione delle tipologie: si tratta di tipologie edilizie che si ispirano alla tradizione locale seppur rivisitate alla luce della necessità di garantire alti livelli di confort abitativo, nonché da un'elevata sostenibilità ambientale come ad esempio la riduzione dei consumi energetici ed il ciclo integrale dell'acqua etc.. Inoltre, sarà utilizzata la l'uso pietra locale (--) in corrispondenza delle bucatore ed in corrispondenza del basamento delle opere, mentre i tetti saranno a falde in coppi sardi. Particolare cura sarà posta nell'istallazione dei sistemi di generazione energetica quali, pannelli solari termici e fotovoltaici che saranno completamente integrati nell'architettura.

Infine è stata posta molta attenzione nelle recinzioni dei lotti che in particolare dovranno essere caratterizzati dalla presenza di siepi alberate. In altri termini, la percezione del complessivo intervento dovrà essere non solo armoniosa ma anche completamente integrata con le componenti tecnologiche e con il contesto ambientale di riferimento.



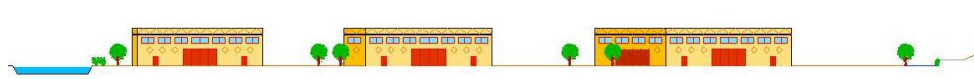
PROGETTO GUIDA n. 3:

Dotazione servizi alla nautica ed alla pesca

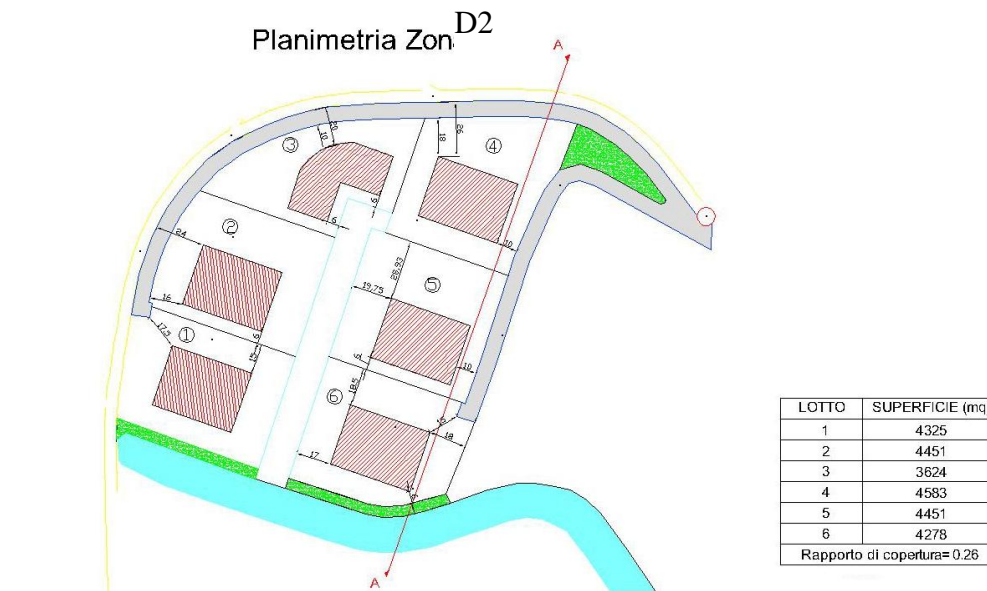
Premessa:

Al fine di garantire un più armonico sviluppo urbano anche per le attività a supporto della nautica (rimessaggio e cantieristica) e della pesca si è preferito riferirsi agli indirizzi del PPR (punto 7 indirizzi, schema d'Ambito, n. 25 Bassa valle del Flumendosa).

Sezione A-A



Planimetria Zon D2





Obiettivo strategico: dotazioni di servizi e spazi riferiti all'industria leggera (nautica e pesca) e dell'artigianato, mediante la localizzazione di un comparto organizzato che sfrutti l'affaccio sul canale prossimo al porto. Tale localizzazione rappresenta una cerniera tra le attività della pesca stagionale e le attività marittime (navali da diporto e della pesca a mare) in grado di sfruttare a pieno l'accessibilità veicolare nonché quello della navigazione. Inoltre, tale localizzazione consente di non creare interferenze al sistema costiero sia per la sua posizione strategica e sia per gli accorgimenti progettuali.

Descrizione degli interventi: Si tratta di un intervento che mira ad insediare armonicamente le dotazioni industriali artigianali riferite ad attività con modesto impatto ambientale. Si tratta di un insediamento che sfrutta la prospicenza del canale lato porto, mediante la localizzazione di n. 6 lotto (tutti con affaccio in acque confinate) aventi ciascuno una superficie media di 4.500,00 mq. Inoltre, è stata posta particolare attenzione alle fasce di verde filtro posizionate in tutti i lati dello stesso comparto

Descrizione delle tipologie: si tratta di tipologie edilizie tipiche dell'industria leggera con integrate le componenti tecnologiche riferite ai sistemi di generazione energetica quali, pannelli solari termici e fotovoltaici.

Infine è stata posta molta attenzione nelle recinzioni dei lotti che in particolare dovranno essere caratterizzati dalla presenza di siepi alberate. In altri termini, la percezione del complessivo intervento dovrà essere non solo armoniosa ma anche completamente integrata con le componenti tecnologiche e con il contesto di riferimento.