



CRITERIA s.r.l.

Città:Ricerche:Territorio:Innovazione:Ambiente

via Cugia, 14 09129 Cagliari (Italia)

tel 070303583 - fax 070301180

E-mail: criteria@criteriaweb.com

www.criteria.eu

Coordinamento generale e tecnico-scientifico

Laura Zanini *architetto*

Esperti e specialisti di settore

Paolo Falqui *architetto*

Daniela Tedde *ingegnere*

Gian Filippo Serra *ingegnere*

Gianluca Castangia *architetto*

Sistema informativo del Piano

Roberto Ledda *ingegnere*

INDICE

1. Premessa metodologica	1
2. Inquadramento storico.....	3
2.1 L'insediamento e la chiesa medievale di San Pietro	3
2.2 L'istituzione del Comune autonomo	3
2.3 Il contesto ambientale ed i caratteri costruttivi del tessuto edilizio	4
2.4 La riqualificazione del centro antico	5
3. Quadro normativo di riferimento.....	6
4. Obiettivi del Piano Particolareggiato	8
5. La struttura del Piano.....	14
6. Individuazione di funzioni nuove da collocare nel centro storico	19
7. Le schede dei progetti speciali.....	21

1. Premessa metodologica

Il tessuto edilizio e gli spazi pubblici di relazione dell'insediamento storico di Villa San Pietro costituiscono oggi una risorsa non solo storico-culturale ma anche sociale ed identitaria. Il processo di sviluppo infrastrutturale e insediativo del territorio comunale rafforzano il ruolo di fulcro del centro antico anche in relazione alle trasformazioni di area sovracomunale.

La valorizzazione dunque di questo ambito urbano centrale porta verso l'adozione di principi e norme finalizzate alla migliore interpretazione degli interventi di trasformazione nella proprietà privata e soprattutto nei prospetti sulle strade intesi come parte di uno spazio pubblico, sul quale affacciarsi contribuendo alla costruzione delle quinte scenografiche dei percorsi.

Gli interventi di riqualificazione e recupero sono ispirati alla sobrietà di partiture e decoro architettonico e riguardano i corpi edilizi, le relazioni originarie con gli spazi aperti delle corti di pertinenza, le recinzioni e gli spazi di relazione e sono da considerare e salvaguardare nella loro integrità.

Il PP promuove il mantenimento o il ripristino delle funzioni residenziali e delle attività compatibili connesse alla funzione abitativa, necessarie per favorire la vitalità economica e sociale del centro storico, nonché l'incentivazione delle attività culturali, turistiche, dell'artigianato di qualità e direzionali e che favoriscano il riuso sostenibile del centro storico.

Per i tessuti urbani e le unità edilizie fortemente compromessi da processi di trasformazione e di sostituzione edilizia, sono previsti interventi di ristrutturazione edilizia, che per tipologia, densità, rapporti di pieni e vuoti, altezze, allineamenti e affacci risultino coerenti con le preesistenze.

Nei casi di maggiore impegno da parte dei privati, ai quali potranno destinarsi incentivi e facilitazioni da parte dell'ente pubblico (in particolare in occasione di bandi di finanziamento delle opere in centro storico in parte già previsti e predisposti) e prevedere dei comportamenti virtuosi che tendano a favorire, a fronte di istanze di ristrutturazione edilizia ovvero di demolizione e ricostruzione:

- la riduzione di elementi architettonici impropri (balconi, aperture, tetti ecc.), in favore di modelli indicati da un abaco di soluzioni più consoni al decoro del centro storico; ridisegno dei prospetti;
- le demolizioni di parti e ricostruzioni mediante le forme tipologiche e i materiali indicati dal Piano e derivanti dalla tradizione locale;
- curare con intelligente attenzione la disposizione degli impianti e degli elementi di servizio tecnico alle abitazioni poste sui prospetti o sulle superfici in relazione con lo spazio pubblico, celandole o trasferendole in spazi interni o privati (pompe di calore, canne fumarie, serbatoi idrici, antenne, pannelli solari, ecc.) permettendo una migliore cura dell'immagine generale dell'abitato e della comunità.

La stesura delle graduatorie comunali di accesso ai bandi di finanziamento delle opere private sull'edilizia in centro storico terranno conto dei predetti principi, assegnando ai progetti presentati punteggi proporzionati al grado di coerenza con essi.

Le fasi del Piano

Le attività preliminari sono state rivolte alla procedura per l'iscrizione dell'insediamento storico di Villa San Pietro al Repertorio dei Centri Storici della Sardegna e alla procedura per l'individuazione della zona urbanistica A-Centro Storico in variante allo strumento urbanistico vigente.

Il Piano è stato poi impostato secondo una struttura in fasi articolate come segue:

<i>Fase</i>	<i>Attività/Elaborati</i>
1.	presentazione di un programma delle attività e definizione del cronoprogramma dettagliato
2.	piano metodologico, obiettivi del Piano Particolareggiato e inquadramento di base
3.	consegna del progetto di massima
4.	consegna del progetto definitivo

Nella 3° fase è stata completata la Parte Analitica con:

- il rilievo analitico del tessuto urbano e degli edifici
- la restituzione grafica della Conoscenza di sfondo
- l'individuazione di classi di immobili distinte per tipologia costruttiva e stato di conservazione
- l'individuazione di unità edilizie per le quali la progettazione e realizzazione di opere di tutela, recupero e riqualificazione assumono un carattere unitario
- l'individuazione di ambiti di intervento

Nella 4° fase è stata completata la Parte Progettuale elaborando:

- la Disciplina degli Interventi in relazione alle classi di immobili individuati, all'appartenenza a specifiche unità edilizie e all'ambito di intervento di riferimento;
- la redazione dell'Abaco degli elementi architettonici di guida agli interventi
- la redazione delle schede di sintesi analitica e specifica normativa per ogni Unità Edilizia.

Il Piano è stato accompagnato da un processo partecipativo attivato tramite la costituzione di una Commissione Urbanistica con la quale sono state condivise tutte le fasi del Piano in incontri tecnico-politici nei quali venivano recepite esigenze e proposti i vari passaggi tecnici. Tra il giugno 2010 ed il febbraio 2011 sono stati espletati 8 incontri ufficiali.

Il Piano è stato inoltre accompagnato dall'Elaborazione di un primo Bando Pubblico per il finanziamento di interventi nell'insediamento storico e le parti ad esso prospicienti, coerenti con le disposizioni di Piano.

2. Inquadramento storico

2.1 L'insediamento e la chiesa medievale di San Pietro

L'abitato di Villa San Pietro ha origine in relazione alla chiesa di San Pietro Apostolo che sorge al centro dell'insediamento. La chiesa risale al XIII secolo ed è un pregevole esempio di edificio religioso romanico giudicale, in particolare alcuni elementi architettonici permettono di riferire la sua costruzione all'ultimo quarto del 1200. E' una delle 19 chiese romaniche intitolate a San Pietro esistenti in Sardegna ed una delle tre, con Cagliari e Quartu Sant'Elena nell'attuale Provincia di Cagliari. L'edificio di culto è a navata unica coperta in legno, costruita in pietra calcarea. L'architrave del portale laterale presenta un bassorilievo con una croce ed una figura umana. Appartenne nel medioevo al giudicato di Cagliari. Il suo riferimento amministrativo fu il distretto di Nora e la diocesi di Cagliari e Dolia. A seguito della conquista catalano-aragonese del primo quarto del XIV secolo fu feudo dei Donoratico. Si succedettero nel dominio della Contea di Quirra le famiglie Bertran Carroz (XV secolo), Centelles (XVI e XVII secolo), Borgia (fine XVII secolo). La parrocchia è stata eretta verso il 1500-1600. Nel 1839 il villaggio fu sotto il feudo della famiglia Osorio. Nelle fonti documentarie sono nominate, nelle varie fasi storiche, diverse chiese come le chiese di San Filippo, San Michele, San Nicolò, San Sisinnio e di Santa Barbara. Nei documenti dell'ottocento sono inoltre ricordate le chiese di Nostra Signora del Carmelo, Santa Lucia, Ascensione del Signore e Nostra Signora delle grazie, appartenenti all'Archidiocesi di Cagliari.



Figura 1, Figura 2 - La chiesa romanica di San Pietro

2.2 L'istituzione del Comune autonomo

Dal 1927 Villa San Pietro divenne frazione di Pula. Successivamente il Commissario prefettizio affrancò il centro dalla dipendenza da Pula e la denominazione da San Pietro Pula divenne Villa San Pietro. La delibera che ufficializza tale importante cambiamento è datata 28 Giugno 1949 ed in essa si riporta che "la popolazione ha più volte espresso il desiderio perché al comune sia ridata l'antica denominazione di "Villa San Pietro" quale risultava nei censimenti del 1728 e del 1751 e fino alla promulgazione dell'Editto del 1807 sulla istituzione della prefettura" e che "il villaggio di San Pietro da tempo remoto ha sempre avuto una economia a sè stante e del tutto indipendente da quella di Pula, pertanto, un ulteriore riferimento a Pula all' attuale denominazione del Comune si appalesa ingiustificato e inopportuno".

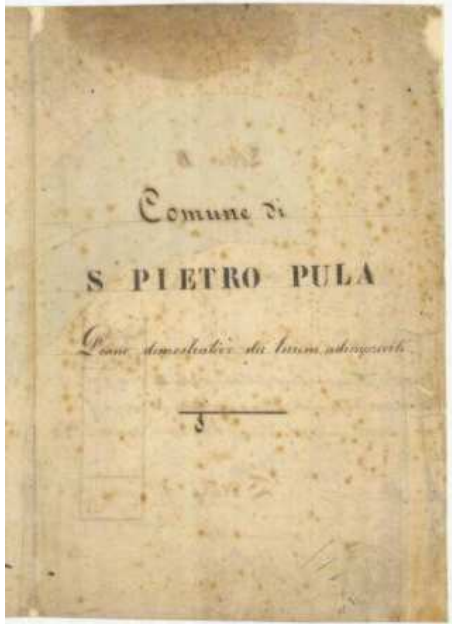


Figura 3 - UTE- Archivio Storico di Cagliari - Piano dimostrativo da terreni Adempribili

2.3 Il contesto ambientale ed i caratteri costruttivi del tessuto edilizio

Il centro abitato si colloca ad ovest del Rio di Pula ed ad est di uno dei suoi affluenti, il Rio Su Molenti, ed è localizzato su di un pianoro alle pendici del Monte Punta Sa Cresia. Le strade del nucleo più antico si aprono radialmente verso il territorio. Le case del centro matrice sono della tipologia a corte costruite in mattoni di terracuda con fondazioni lapidee realizzate con le pietre provenienti dai letti dei rii adiacenti.

Il centro conserva ancora esempi di case tradizionali con portali su strada e affacci rivolti internamente alla corte. Alcuni edifici sono stati ristrutturati in varie epoche storiche perché il rilievo territoriale del centro è da riferirsi al fatto che è tappa del percorso processionale di Sant'Efisio che da Cagliari i primi di maggio raggiunge Nora e poi rientra nel capoluogo. Assume particolare importanza anche l'evento rituale del santo patrono per la cui cospicua affluenza è stata eretta una chiesa moderna ed ampia nelle vicinanze del centro. Alcuni edifici sono ristrutturazioni di particelle più antiche accorpate a formare palazzotti con apparato decorativo sobrio e rigore formale. Alcuni edifici tradizionali sono da recuperare pur mantenendo inalterate la morfologia generale e la struttura originaria.

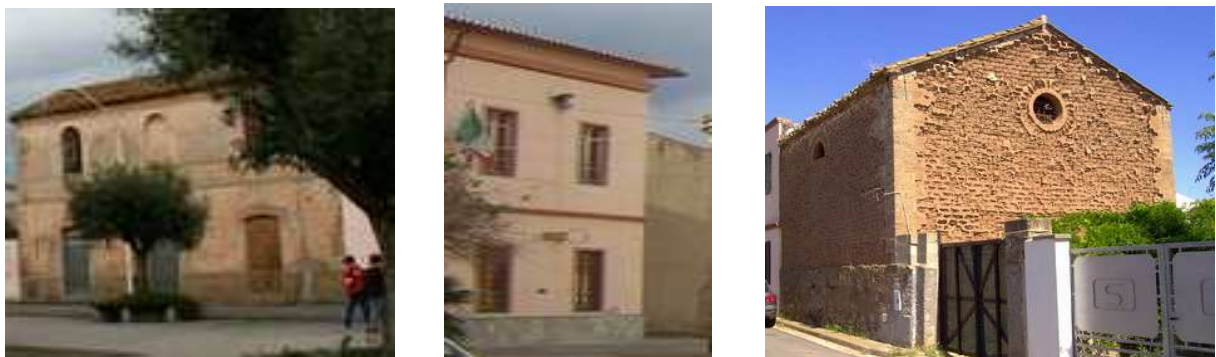


Figura 4 - Le case di Villa San Pietro

2.4 La riqualificazione del centro antico

Nel XX secolo la chiesa è stata oggetto di ricerca, impegnando gli esperti Dionigi Scano, Raffaello Delogu, Anna Saiu Deidda, Renata Serra e Roberto Coroneo in approfondimenti che ne chiariscono gli aspetti storici e artistici. La chiesa nell'ultimo periodo è quindi stata oggetto di un restauro. Nella piazza si erge inoltre un monumento alla Madonna (anno 1954). San Pietro, festeggiato il 29 giugno, è il patrono di Villa San Pietro ed attira, insieme all'evento di Sant'Efisia, numerosi visitatori.

L'Amministrazione Comunale intende quindi focalizzare sulla riqualificazione e la valorizzazione del suo centro storico le politiche urbane locali. Sono in corso trattative e progetti per l'acquisizione di case tradizionali per il recupero e l'utilizzo pubblico o ricettivo contando anche sul dato che l'evoluzione demografica è positiva e che diverse famiglie di Pula ritengono sempre più accessibile e di ottimo livello qualitativo l'abitare a Villa San Pietro.

Bibliografia

D. Scano, Storia dell'arte in Sardegna dal XI al XIV secolo, Cagliari-Sassari, Montorsi, 1907, pp. 328-329;

R. Delogu, L'architettura del Medioevo in Sardegna, Roma, La Libreria dello Stato, 1953, pp. 189-190;

A. Saiu Deidda, "Sculptura decorativa nell'architettura romanica della Sardegna sud-occidentale", in Annali della Facoltà di Magistero di Cagliari, V, 1981, parte II, pp. 19-21;

R. Serra, La Sardegna, collana "Italia Romanica", Milano, Jaca Book, 1989, pp. 360-361;

R. Coroneo, Architettura romanica dalla metà del Mille al primo '300, collana "Storia dell'arte in Sardegna", Nuoro, Ilisso, 1993, sch. 126;

R. Coroneo, Chiese romaniche della Sardegna. Itinerari turistico culturali, Cagliari, AV, 2005, p. 99.

3. Quadro normativo di riferimento

Lo strumento di pianificazione generale è attuato attraverso i piani attuativi , di iniziativa pubblica e/o privata, i quali disciplinano gli interventi realizzabili nelle aree di specifica competenza, definendone in modo dettagliato l'assetto.

I piani attuativi sono redatti in coerenza con gli strumenti di pianificazione sovraordinati.

Il Piano Particolareggiato del Centro storico si configura come uno strumento di attuazione del Piano Urbanistico Comunale.

In generale, sono da considerare centri storici gli agglomerati urbani che conservano nell'organizzazione territoriale, nell'impianto urbanistico e nelle strutture edilizie, i segni di una formazione e di proprie originarie funzioni abitative, economiche, sociali, politiche e ambientali .

La Regione Sardegna da tempo promuove politiche di valorizzazione e tutela dei centri storici , da realizzarsi attraverso interventi di recupero, di riqualificazione e di riuso degli insediamenti nel rispetto dei valori socioculturali, storici, architettonici, urbanistici, economici ed ambientali.

La Legge Regionale n. 8 del 2004, recependo quanto stabilito dal Codice dei beni culturali e del paesaggio, introduce il Piano Paesaggistico Regionale quale "principale strumento della pianificazione territoriale regionale" che assume i contenuti dell'art. 143 "Piano Paesaggistico" del D.Lgs. "n. 42/2004 e ss.mm.e ii.

Il Piano Paesaggistico Regionale pone in primo piano il paesaggio della Sardegna come identità del territorio da salvaguardare e tutelare, contrastando i processi di trasformazione irreversibile e, al contempo, promuovendo l'applicazione di buone regole ai fini di una ricostruzione del paesaggio sardo e di un migliore riequilibrio territoriale. I suoi orientamenti essenziali sono:

1 identificare le grandi invarianti del paesaggio regionale, i luoghi sostanzialmente intatti dell'identità e della lunga durata, naturale e storica, i valori irrinunciabili e non negoziabili sui quali fondare il progetto di qualità del territorio della Sardegna, costruendo un consenso diffuso sull'esigenza di salvaguardia;

2 ricostruire, risanare i luoghi delle grandi e piccole trasformazioni in atto, recuperare il degrado che ne è conseguito sia per abbandono sia per sovra utilizzo, con una costruzione partecipata del progetto per le nuove "regole" dei paesaggi locali.

Con il Piano Paesaggistico, dunque, la "Regione riconosce i caratteri, le tipologie, le forme e gli innumerevoli punti di vista del paesaggio, costituito dalle interazioni della naturalità della storia e della cultura delle popolazioni locali, intesi come elementi fondamentali per lo sviluppo". Il PPR assicura la tutela e la valorizzazione del paesaggio del territorio regionale e si pone come quadro di riferimento e di coordinamento degli atti di programmazione e pianificazione regionale, provinciale e locale, per lo sviluppo sostenibile del territorio, fondato su un rapporto equilibrato tra i bisogni sociali, l'attività economica e l'ambiente.

Ai sensi delle Norme Tecniche di Attuazione del PPR rientrano tra le categorie sottoposte a tutela dell'assetto storico culturale le aree caratterizzate dalla presenza di insediamenti storici, quali le matrici di sviluppo dei centri di antica e prima formazione.

Nel centro di antica e prima formazione possono ricadere sia zone A Centro storico sia zone B di completamento residenziale sono soggette a riqualificazione urbanistica.

In fase di adeguamento dello strumento urbanistico generale al PPR, le Amministrazioni Comunali provvedono a verificare ed integrare le perimetrazioni degli insediamenti storici ed individuano in modo dettagliato i tessuti di antica e prima formazione. Le Amministrazioni Comunali possono, altresì, identificare le aree ricadenti all'interno del centro di antica e prima

formazione come zona A Centro storico. L'Ambito di azione di Piano coincide con l'area in via di costituzione come zona A – Centro Storico.

Fino all'adeguamento dei PUC al PPR, nelle aree caratterizzate da centri e nuclei storici, sono consentiti:

- a) per i Comuni non dotati di Piano Particolareggiato, unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione edilizia interna;
- b) per i Comuni dotati di Piano Particolareggiato possono essere realizzati gli interventi ivi consentiti previa verifica di conformità con quanto previsto nell'art. 52 delle NTA del PPR.

Circolare esplicativa DA n. 2266/U del 22/12/1983 (n. 1 del 10/05/1984)

Il Decreto Floris, nel dettare le norme sugli indici massimi di fabbricabilità e sui limiti di altezza e distanza nella zona A, stabilisce che le nuove costruzioni, le sopraelevazioni, le ricostruzioni e le trasformazioni debbano essere previste in sede di piano attuativo.

Trattasi di una norma estremamente opportuna, che considera come normali in zona A solo gli interventi di risanamento conservativo, mentre la realizzazione di nuovi volumi o la trasformazione di quelli esistenti è subordinata ad uno studio di piano attuativo che garantisca l'armonico inserimento ambientale.

LR n. 29 del 13/10/1998, "Tutela e valorizzazione dei centri storici della Sardegna"

La Regione Autonoma della Sardegna, anche al fine della valorizzazione delle risorse immobiliari disponibili e della limitazione del consumo di risorse territoriali, considera di preminente interesse regionale il recupero, la riqualificazione e il riuso dei centri storici e degli insediamenti storici minori e vi provvede rispettandone i valori socioculturali, storici, architettonici, urbanistici, economici ed ambientali.

Programmi ed iniziative regionali per la tutela, il riuso e la valorizzazione dei centri storici .

Il progetto LAB.net L'obiettivo di LAB.net, progetto europeo finanziato sul Programma Interreg IIIA e avviato nel 2004 dalla Direzione generale dell'Urbanistica insieme a numerosi comuni e province della Sardegna, della Corsica e della Toscana, è la valorizzazione del patrimonio storico architettonico dei territori transfrontalieri nell'ottica di uno sviluppo sostenibile in termini di tutela dell'identità locale, del paesaggio e dell'ambiente naturale.

Bando Biddas. Il bando Biddas finanzia "programmi di rete" in cui sono inseriti Programmi Integrati (PI) e/o Interventi di Riqualificazione Urbana (IRU), per consolidare il processo di valorizzazione dell'edificato storico, in coerenza con la Legge Regionale 13 ottobre 1998 n° 29 e ss. mm. ii. "Tutela e valorizzazione dei centri storici della Sardegna" e con il vigente Piano Paesaggistico Regionale (PPR)

Bando Civis. Il bando CIVIS, approvato con determinazione n. 473/CS del 30/06/2006, è un'iniziativa che promuove "progetti pilota di qualità" finalizzati al recupero dei centri storici e si rivolge a reti di cooperazione di piccoli centri urbani, costituite da almeno 5 Comuni o, in alternativa, da almeno 3 comuni con una popolazione complessiva minima di 10.000 abitanti.

Documento Strategico Regionale. Il Documento Strategico Regionale - DSR all'interno delle strategie previste per la tutela e la valorizzazione delle risorse culturali prevede la riqualificazione e la rifunionalizzazione del tessuto edilizio urbano, nel rispetto delle tradizioni culturali e storiche con particolare attenzione al recupero dei centri storici e dei centri minori. Le politiche di programmazione dei Fondi Strutturali per il periodo 2007-2013, denominate "Gestione urbana sostenibile", promuovono l'uso di materiali locali ed ecocompatibili come prioritari nella realizzazione degli interventi di recupero all'interno del centro storico.

4. Obiettivi del Piano Particolareggiato

Il Piano Particolareggiato del Centro Storico è, dunque, lo strumento urbanistico attuativo, progettuale e operativo per tutta l'area compresa all'interno dell'insediamento storico (Centro di Antica e Prima Formazione), teso a porre in evidenza le caratteristiche specifiche qualificanti il tessuto edilizio del nucleo antico con il fine di tutelare i valori storico architettonici ed urbanistici del patrimonio insediativo esistente e di disciplinarne il recupero, la riqualificazione e, ove consentito, le nuove edificazioni.

Il Comune di Villa San Pietro, in una fase di co-pianificazione con l'Ufficio del Piano della Regione Sardegna, ha provveduto a verificare il perimetro del centro di antica e prima formazione, già individuato negli elaborati cartografici del PPR, con atto ricognitivo disposto secondo quanto dettato dall'art. 2 delle NTA del PPR e ne ha delimitato in modo definitivo i confini.

È facoltà dell'Amministrazione comunale il riconoscimento integrale o parziale del centro di antica e prima formazione come zona A Centro storico, zona urbanistica per la quale è in corso la formalizzazione come Variante al Piano Urbanistico Comunale vigente a seguito della Delibera di Consiglio Comunale che ha individuato la zona A in coincidenza con il Centro di Antica e Prima Formazione .

La redazione del Piano Particolareggiato del Centro storico nasce dall'esigenza di riconoscere, recuperare, valorizzare e salvaguardare i caratteri originari ed identitari dell'abitato di Villa San Pietro e degli elementi che rivestono particolare interesse storico ed architettonico e come tali distinguibili fisicamente all'interno del centro abitato.

L'adozione del PP del Centro storico costituisce un passaggio essenziale per una corretta disciplina degli interventi nella zona A, in coerenza con quanto previsto dalla normativa vigente.

In assenza di PP gli interventi possibili sono esclusivamente quelli previsti dall'art. 52, comma 1, lettera a delle NTA del PPR, cioè manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione edilizia interna.

Gli obiettivi prioritari da perseguire attraverso l'attuazione del Piano Particolareggiato del Centro storico sono:

- Riconoscere il tessuto urbano e degli immobili esistenti, conservando gli apporti di tutte le fasi della storia del centro di Villa San Pietro che hanno inciso sulla forma urbana del reticolo viario e degli isolati;
- Promuovere il restauro e il recupero degli edifici storico tradizionali e indirizzare le integrazioni funzionali ed edilizie in coerenza con i caratteri propri del centro di Villa San Pietro;
- Riqualificare, congiuntamente con il tessuto edilizio, gli spazi pubblici, la rete viaria e i percorsi di collegamento con il territorio e le strutture utilizzate per il commercio e per i servizi;
- Conferire un'immagine unitaria, riconoscibile e specifica della città storica.

In particolare il Piano Particolareggiato del Centro Storico è volto a:

- disciplinare gli interventi finalizzati a garantire la salvaguardia ed il restauro dei valori formali e di decoro del tessuto tradizionale, dei monumenti e del paesaggio circostante con l'eliminazione degli elementi di disturbo;

- recuperare i caratteri tipologici, funzionali e costruttivi tradizionali del tessuto urbano ed edilizio del nucleo storico di Villa San Pietro, come matrice della riqualificazione dell'abitato;
- favorire i processi di riqualificazione e recupero del tessuto urbano ed edilizio esistente;
- definire gli indirizzi e le prescrizioni sulle modalità di realizzazione degli interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione degli edifici e per la riqualificazione degli spazi pubblici;
- migliorare l'efficienza energetica degli edifici, sia pubblici sia privati, nel rispetto delle esigenze di salvaguardia e tutela.

Strategie e azioni

- completamento della procedura di classificazione del Centro di Antica e Prima Formazione come zona urbanistica A
- riconoscimento e perimetrazione degli elementi a valenza storico culturale all'interno del Centro storico e l'identificazione del relativo contesto urbano e paesaggistico;
- definizione di norme di salvaguardia e tutela del Centro storico e degli elementi a valenza storico culturale ivi identificati e dei loro contesti;
- controllo degli interventi che possano alterare lo stato dei luoghi e la percezione degli spazi, se incoerenti con gli obiettivi di piano;
- riconoscimento delle interrelazioni esistenti tra gli elementi urbani del centro storico (edifici, recinzioni, pertinenze, corti,...) e tra l'ambito di Piano e le aree limitrofe del contesto urbano
- individuazione di modalità per il migliore reinserimento degli edifici pubblici e privati che presentino caratteri di forte incoerenza, per tipologie volumetriche e materiali, dalle forme tradizionali
- promozione di interventi finalizzati a conferire un'immagine unitaria, riconoscibile e specifica della città storica.

5. Popolazione e dinamiche demografiche

Per quanto riguarda un inquadramento complessivo dell'evoluzione demografica del Comune di Villa San Pietro è stata redatta una analisi di dettaglio allegata alla presente relazione generale. Di seguito si riportano i dati più salienti relativi all'insediamento storico utili alla previsione delle trasformazioni in tema di frazionamenti e servizi più idonei per rafforzare il ruolo di polo urbano e territoriale dell'area di Piano.

Dagli anni '70 in poi la popolazione residente nel Comune di Villa San Pietro cresce più rapidamente rispetto agli altri ambiti territoriali del contesto provinciale, regionale e nazionale sino a raggiungere le 1.925 unità al 31 dicembre 2009. Attualmente siamo in presenza di circa 145 residenti nel centro storico.

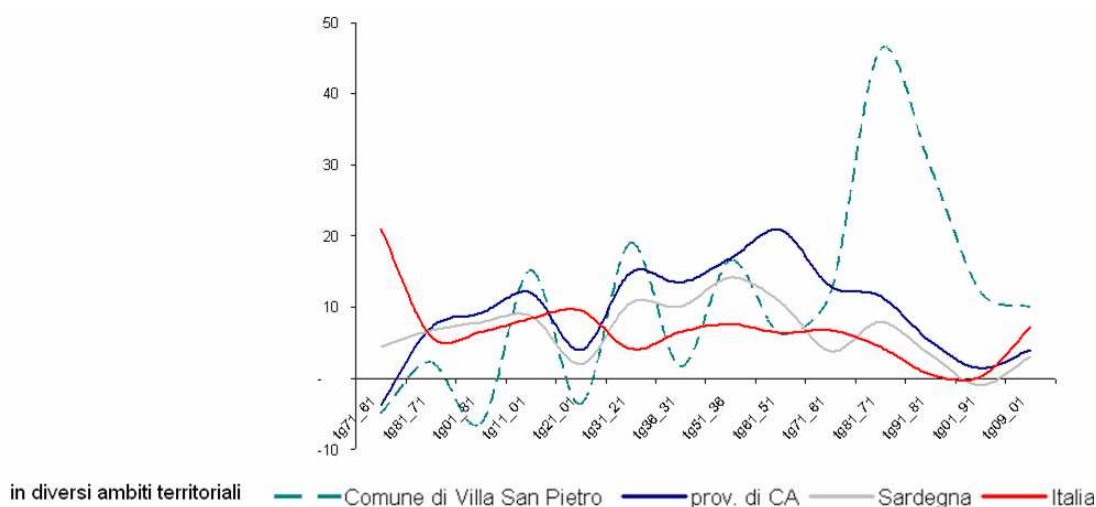


Figura 5 - Tassi geometrici di variazione della popolazione residente dal 1961 al 31 dicembre 2008

L'indice di vecchiaia e di dipendenza della popolazione residente al 1° gennaio dal 1992 al 2009 nel Comune di Villa San Pietro sono significativamente più bassi rispetto agli altri ambiti territoriali analizzati; il centro storico del Comune si caratterizza per un valore dell'indice di vecchiaia più che doppio rispetto al dato medio comunale.

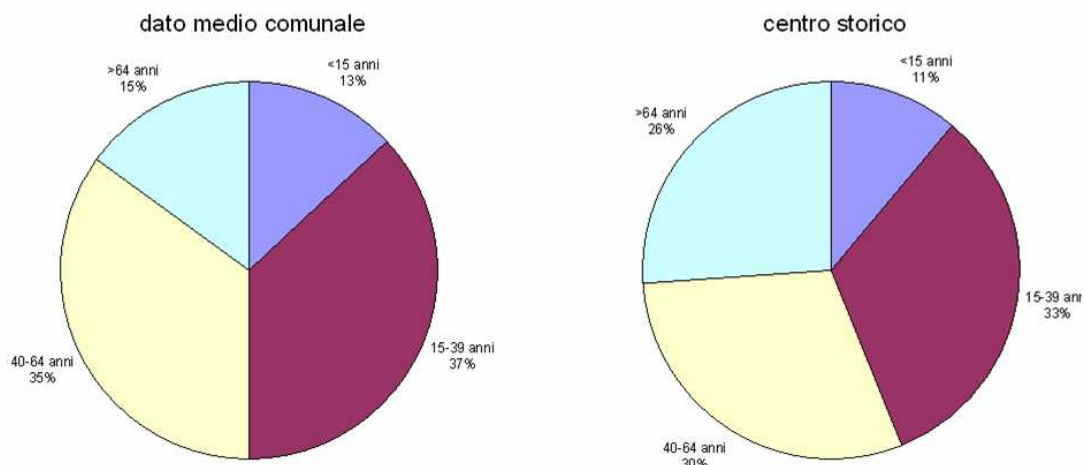


Figura 6 - Struttura della popolazione residente nel Comune di Villa San Pietro

Rispetto all'intero centro urbano nel Centro Storico è presente una popolazione anziana con maggiore percentuale di vedove/i e o nuclei unipersonali.

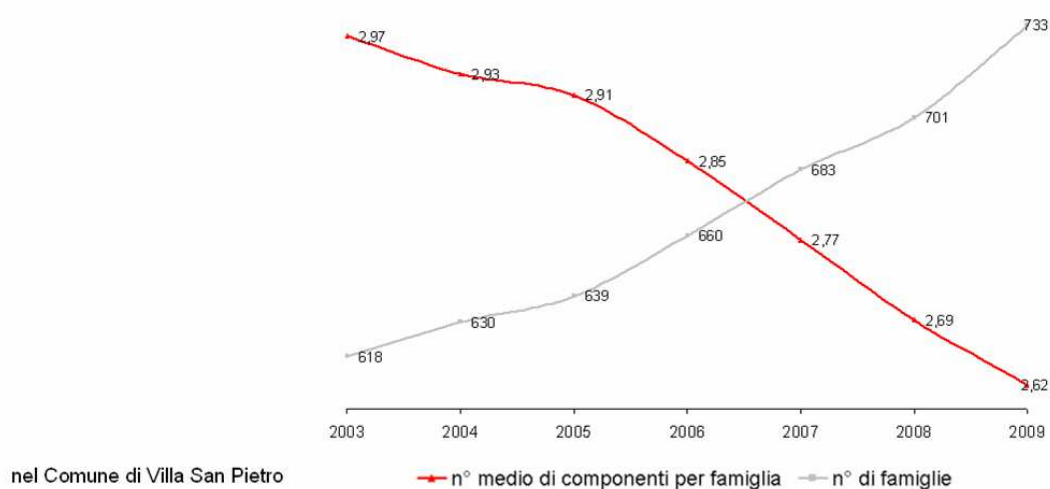


Figura 7 - Famiglie residenti e n. medio di componenti per famiglie al 31 dicembre dal 2003 al 2009

Ad agosto 2010 nel centro storico del Comune di Villa San Pietro risiedono 62 famiglie, il numero medio di componenti per famiglia è pari a 2,34.

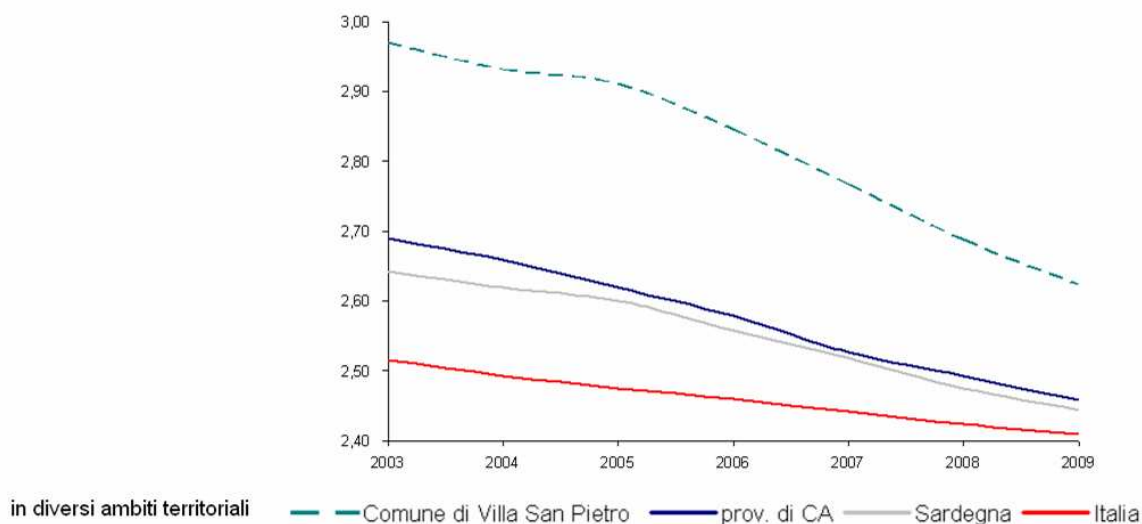


Figura 8 - Numero medio di componenti per famiglia al 31 dicembre dal 2003 al 2009

6. Ambiti di intervento e aree di azione del Piano

Il PIANO PARTICOLAREGGIATO si estende su una superficie complessiva di circa Ha 2,8. Tale area ricade oggi in massima parte nelle zone urbanistiche B1, include alcuni spazi ed edifici pubblici, nonché aree classificate G. nel vigente Piano Urbanistico Comunale (PUC).

All'interno del perimetro del Centro Storico individuato dal presente Piano Particolareggiato, le aree già destinate a servizi dal PUC vigente sono le seguenti:

zona	descrizione	funzioni
S	Servizi	Chiesa
G1	Servizi generali: Parco urbano	Villa e giardino storici Atzori

La perimetrazione del centro storico

Il perimetro del Centro di Antica e Prima Formazione, ovvero del Centro Matrice, concordato con la R.A.S., Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica - Assessorato agli Enti Locali, Finanze, Urbanistica è stata verificata in accordo col l'Ufficio del Piano Paesaggistico Regionale, rispetta le indicazioni della attuale normativa e riprende il perimetro del centro storico testimoniato dalle carte catastali storiche e scientificamente restituito tramite georeferenziazione della cartografia storica e sovrapposizione con l'ortofoto e aereofotogrammetrico attuale..

Ambiti di Intervento

L'area interessata dal Piano, corrispondente al Centro di Antica e Prima Formazione, è distinta come Ambito 1 - "Insediamento storico", e si definisce Ambito di Riqualificazione.

Due aree sono distinte come sottozona: la Sottozona 1 - Elementi di particolare pregio storico architettonico e la Sottozona 2 - Abitato originario di Villa San Pietro.

La Sottozona 1 - Elementi di particolare pregio storico architettonico è un ambito di rispetto dei beni paesaggistici identitari e monumentali al fine di rendere maggiormente efficace l'azione normativa su areali di particolare interesse.

La Sottozona 2 - Abitato originario di Villa San Pietro è il tessuto edilizio relativo al Centro di Antica e Prima Formazione.

Sono poi individuati due Ambiti Speciali: l'Ambito Speciale 2 - "Spazi pubblici e privati prospicienti il CS" e l'Ambito Speciale 3 - "Parco Villa Atzori".

L'Ambito Speciale 2 - "Spazi pubblici e privati prospicienti il CS" è l'ambito per il quale sono da recepire le NTA di Piano, relativamente ai prospetti visibili dalla pubblica via per l'uniformità dei fronti nelle vie delimitanti l'Ambito di Insediamento Storico e la restante zona B. Questo Ambito è ricadente all'esterno del Centro di antica e prima formazione e comprende gli spazi pubblici e privati prospicienti l'insediamento originario e gli spazi pubblici interessati dai percorsi processionali legati alla tradizione religiosa popolare che costituiscono la rete di percorsi strutturali di collegamento interno dell'insediamento storico.

L'Ambito Speciale 3 - "Parco Villa Atzori" comprende la relativa UE Identifica l'area del Parco annesso alla Villa Atzori, comprensivo di Corpi di Fabbrica, Fabbricati Accessori, Spazi aperti.

Per tale ambito valgono gli indirizzi orientati alla conservazione dell'assetto distributivo dello Spazio aperto, in relazione alle superfici a verde e vegetate, che dovranno essere preservate da trasformazioni che ne compromettano l'integrità.

Le Unità Edilizie

Le Unità Edilizie (UE) rappresentano gli ambiti minimi di intervento per le richieste di permesso di costruire, denuncia inizio attività o comunicazione. Nel caso di interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, cambio di destinazione d'uso e ristrutturazione edilizia non sono consentiti interventi riferiti ad ambiti minimi inferiori alla UE indicata.

Lievi modifiche ai perimetri delle UMI derivati da un diverso assetto delle proprietà e/o ulteriori suddivisioni delle stesse in sub-comparti possono essere approvate direttamente dalla Giunta Comunale.

All'interno delle UE, dovranno essere garantite le quote di aree per servizi pubblici e/o di uso pubblico e le dotazioni di spazi privati richieste dalla normativa vigente. Nell'impossibilità di reperire tali ambiti all'interno dell'Unità Minima di Intervento, le quantità previste possono essere monetizzate.

Le dimensioni del centro storico

Il centro storico di Villa San Pietro internamente al perimetro del Centro di Antica e Prima Formazione si divide in 4 isolati con i seguenti dati dimensionali:

Isolato	Somma di Area m²
1	8.526,92
2	8.792,08
3	5.399,89
4	13.370,34
Totale	27.562,31

Sono disponibili nel data base a disposizione dell'Ufficio Tecnico i dati dimensionali per singole UE e per singoli Corpi di Fabbrica (superfici, volumi, altezze).

Sono state schedate e censite n. 66 Unità edilizie
comprendenti n. 138 Corpi di Fabbrica
n. 165 Fabbricati Accessori
attraverso n. 765 fotografie da terra.

7. La struttura del Piano

Elaborati di Piano

Il PP è costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione generale (Relazione di Piano con allegati RT1-Relazione Demografica e RT2-Linee guida per gli edifici in terra cruda)
- Norme Tecniche di Attuazione
- Abaco degli elementi architettonici caratterizzanti il centro storico
- Schede delle Unità Edilizie
- Tavole

Norme Tecniche di Attuazione

Le Norme Tecniche di Attuazione costituiscono il corpo di regole per l'attuazione degli interventi nel Centro di Antica e prima Formazione-Centro Storico di Villa San Pietro, gli articoli hanno valore prescrittivo e costituiscono parte integrante delle NTA l' Abaco degli elementi architettonici caratterizzanti il centro storico, le Schede delle Unità Edilizie, le Tavole di progetto del Piano.

Abaco degli elementi architettonici caratterizzanti il centro storico

L'Abaco costituisce l'insieme di orientamenti progettuali che definiscono gli elementi architettonici coerenti con il carattere del Centro di Antica e prima Formazione-Centro Storico di Villa San Pietro. Sono stati selezionati gli esempi più ricorrenti ai quali riferirsi nella progettazione esecutiva. L'Abaco è parte integrante delle Norme Tecniche di Attuazione.

L'abaco affronta cinque temi rappresentativi del patrimonio architettonico e culturale di Villa San Pietro. Ogni tema costituisce la trama attraverso la quale sviluppare la composizione.

Gli argomenti trattati sono:

- Elementi murari
- Portali
- Porte
- Finestre
- Coronamenti di gronda

Ogni argomento è trattato attraverso una descrizione, un rilievo fotografico e delle rappresentazioni grafiche di dettaglio tecnico. Lo scopo è quello di assicurare un linguaggio qualificato e sufficientemente vario per la gestione degli interventi. Negli interventi edilizi non sarà ammesso l'impiego di elementi che non siano coerenti con i riferimenti contenuti all'interno dell'abaco tematico.

Schede delle Unità Edilizie

Le schede delle Unità Edilizie sono predisposte per ciascuna UE secondo la numerazione indicata nelle Tavole, per singoli isolati. La schedatura permette di conoscere, sulla base di rilievi aereofotogrammetrici, riprese fotografiche e dati attuali, la consistenza edilizia,

urbanistica e storica di ciascuna UE. Sulla base della catalogazione e della conoscenza per ciascuna UE è assegnata, nella seconda parte della scheda, un riferimento di coerenza compositiva dei volumi edificati e degli spazi: il tipo edilizio. Tale schematizzazione assonometrica individua, con un'areale grigio, la localizzazione di eventuali nuovi corpi di fabbrica eventualmente assenti o per volume residuo o per riqualificare la UE. Ad ogni UE è poi associato un campo di prescrizioni e indicazioni normative specifiche che dettagliano le NTA generali.

Tavole

- 1) Evoluzione storica dell'insediamento
- 2) Edificato storico
- 3) Edificato storico esistente
- 4) Percorsi storici e beni identitari
- 5) Strumento urbanistico vigente e individuazione del Centro Storico
- 6) Analisi delle coperture e rilevazione dei numeri civici
- 7) Consistenza volumetrica
- 8) Stato delle proprietà
- 9) Destinazione d'uso dei piani terra e condizione di occupazione
- 10) Profili attuali: isolato 1
- 11) Profili attuali: isolato 2
- 12) Profili attuali: isolato 3
- 13) Profili attuali: isolato 4
- 14) Corti e aree non pavimentate
- 15) Elementi caratterizzanti dell'edificato
- 16) Tipi edilizi
- 17) Ambiti di intervento

Tavole di analisi e di Progetto

Tavole del contesto territoriale e di individuazione del Centro Storico

1. EVOLUZIONE STORICA DELL'INSEDIAMENTO

scale varie

La Tavola presenta un'analisi delle carte storiche del Real Corpo (1848), del Cessato Catasto (inizi XX secolo), dell'Ufficio Tecnico Erariale (1949), dell'Ortofoto del 1954 e dell'Ortofoto del 2008, finalizzata a valutare l'estensione dell'insediamento e la distribuzione dell'edificato nei diversi periodi storici e sintetizzarne le differenti fasi evolutive.

Al fine di valutare la presenza di edifici storici ancora esistenti al giorno d'oggi, si è sovrapposto l'edificato storico riferito alla carta del Cessato Catasto con l'aerofotogrammetrico aggiornato.

Sono state, inoltre, posti in evidenza i tracciati delle reti viarie principali e secondaria, includendo il nuovo tracciato della SP 195 non ancora realizzato, le specificità ambientali del territorio, quali la presenza di corsi d'acqua, di zone umide e di rilievi, la pratica di attività agricole specializzate, la testimonianza di siti e reperti archeologici. Individuazione degli elementi culturali ed ambientali del territorio di Villa San Pietro in stretta connessione con il Centro storico e che determinano l'orientamento dei percorsi territoriali dell'insediamento.

2. EDIFICATO STORICO 1:1000

La Tavola rappresenta la carta storica del Cessato Catasto (inizi XX secolo), sottoposta a georeferenziazione, sulla quale è stato analizzato e posto in evidenza l'edificato al fine di valutarne la distribuzione e la consistenza agli inizi del Novecento.

3. EDIFICATO STORICO ESISTENTE 1:500

La Tavola rappresenta una sovrapposizione dell'edificato, riferito alla carta storica del Cessato Catasto (inizi XX secolo), con l'aerofotogrammetrico aggiornato riferito all'insediamento storico. La sintesi di tale sovrapposizione è rappresentata dagli edifici storici ancora esistenti.

4. PERCORSI STORICI E BENI IDENTITARI 1:1000

La Tavola rappresenta la trama dei percorsi processionali quale matrice di riconoscimento delle gerarchie viarie in relazione ai beni identitari e le fasce di rispetto di questi.

5. STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE E INDIVIDUAZIONE DEL CENTRO STORICO
scale varie

La Tavola rappresenta l'inquadramento urbanistico dell'abitato di Villa San Pietro con le zone del PUC vigente e del Centro di antica e prima formazione verificato in sede di copianificazione con la R.A.S., in coerenza col Piano Paesaggistico Regionale. Tale perimetro è stato adottato come zona urbanistica A di centro Storico ed è in corso il perfezionamento procedurale di variante allo strumento urbanistico vigente.

- Strumenti urbanistici. PUC vigente stralcio: l'area centrale. Zone e Servizi.
- Allegato alla Det. RAS di verifica del Centro di antica e prima formazione
- Perimetro del Centro di antica e prima formazione verificato alla discesa di scala

Tavole dello stato di fatto delle Unità Edilizie nel Centro Storico

Le tavole che seguono hanno come BASE CARTOGRAFICA il Rilievo Aereofotogrammetrico con struttura dell'edificato in scala 1:500 (rilievo: 2010, Criteria srl - Compucart).

Cartografia di base attuale esito di un volo specifico commissionato per la redazione dell'aereofotogrammetrico aggiornato con indicate caratteristiche urbane dell'edificato e degli spazi pubblici.

- Nomi di strade, piazze, vicoli
- Quote altimetriche del terreno

- Alberature ed elementi di arredo
- Perimetri delle unità edilizie in evidenza

6. ANALISI DELLE COPERTURE E RILEVAZIONE DEI NUMERI CIVICI 1:500

Planimetria del Centro Storico con indicate le informazioni rilevanti relative alle coperture in termini di quote e materiali.

- Quote dei colmi, delle gronde, delle terrazze. Quote del terreno.
- Rappresentazione dei colmi e dei displuvi dei tetti
- Distinzione dei materiali: tegole, lamiere e ondulati, guaine e cemento, tetti piani.
- Perimetri delle unità edilizie in evidenza + numeri Unità Edilizia.

7. CONSISTENZA VOLUMETRICA 1:500

- Numero dei piani per ogni Unità Edilizia

8. STATO DELLE PROPRIETA' 1:500

Analisi delle categorie di proprietà del patrimonio immobiliare.

- Beni immobiliari: pubblici – privati – religiosi
- Perimetri delle unità edilizie in evidenza

9. DESTINAZIONE D'USO DEI PIANI TERRA E CONDIZIONE DI OCCUPAZIONE 1:500

Analisi dell'uso dell'edificato riferito all'occupazione residenziale ed alle attività.

- Condizione di utilizzo (occupato, non occupato, in uso, non in uso)
- Destinazione d'uso e attività (negozi, residenza, servizi)
- Perimetri delle unità edilizie in evidenza

10 - 11 -12- 13 PROFILI ATTUALI: ISOLATI 1-2-3-4 1:100

I profili stradali costruiti con rilievo fotografico.

- Prospetti con rilievo fotografico
- Fronte delle unità edilizie in evidenza

Tavole di progetto del Piano

14. CORTI E AREE NON PAVIMENTATE 1:500

La Tavola rappresenta le corti e le aree non pavimentate presenti nell'insediamento storico di Villa San Pietro, al fine di mettere in evidenza come tale aspetto sia un fattore rilevante nel determinare la qualità dell'abitare e pertanto da mantenere ed incentivare, laddove questo carattere sia stato in parte perso.

15. ELEMENTI CARATTERIZZANTI DELL'EDIFICATO 1:500

La Tavola rappresenta gli elementi caratterizzanti, appartenenti al sistema costruttivo tradizionale, ed i Corpi di Fabbrica ed i Fabbricati Accessori non appartenenti al sistema costruttivo tradizionale.

I primi sono distinti nelle seguenti categorie:

- storico tradizionale conservato;
- storico tradizionale con segni di degrado dovuti alla vetustà dell'immobile;
- storico tradizionale parzialmente conservato con segni di degrado dovuti alla vetustà dell'immobile e con trasformazioni reversibili;
- storico tradizionale conservato con trasformazioni reversibili;
- storico tradizionale parzialmente conservato con trasformazioni sostanziali;
- storico tradizionale fortemente degradati o ruderi.

I Corpi di Fabbrica ed i Fabbricati Accessori non appartenenti al sistema costruttivo tradizionale, sono distinti nelle seguenti categorie:

- recenti, coerenti con il contesto costruttivo storico tradizionale a meno di trasformazioni reversibili;
- recenti, non coerenti con il contesto costruttivo storico tradizionale;
- recenti, non coerenti con il contesto costruttivo storico tradizionale e non finito.

L'appartenenza, o meno, dei Corpi di Fabbrica e dei Fabbricati Accessori al sistema costruttivo tradizionale ed il loro stato di conservazione è indispensabile per una corretta lettura ed applicazione della disciplina degli interventi.

16. TIPI EDILIZI 1:500

La Tavola descrive i tipi edilizi che caratterizzano le Unità Edilizie UE (o compatibili con esse) da un punto di vista tipologico - compositivo e delle relazioni tra edificato e spazi aperti e ne rappresenta la loro distribuzione nell'insediamento storico.

17. AMBITI DI INTERVENTO 1:500

La Tavola di progetto rappresenta gli ambiti di intervento del Piano Particolareggiato e la relative sottozone, indispensabili ad una corretta lettura ed applicazione della disciplina del Piano.

È rappresentato l'Ambito 1 - "Insediamento storico", con le relative sottozone, Sottozona 1 - Elementi di particolare pregio storico architettonico e Sottozona 2 - Abitato originario di Villa San Pietro, l'Ambito Speciale 2 - "Spazi pubblici e privati prospicienti il CS", l'Ambito Speciale 3 - "Parco Villa Atzori" e la Fascia di Rispetto del bene identitario.

8. Individuazione di funzioni nuove da collocare nel centro storico

Le destinazioni d'uso individuate all'interno dell'insediamento storico sono:

Du1 - Destinazioni abitative

Du1.1 - Residenze: abitazioni permanenti e temporanee

Du1.2 - Case, appartamenti per vacanze

Du2 - Destinazioni commerciali

Du2.1 - Attività di ristorazione e pubblici esercizi

Du2.2 - Attività commerciali su suolo pubblico

Du3 - Destinazioni terziarie

Du3.1 - Uffici e direzionalità

Du3.2 - Piccoli uffici e studi professionali

Du3.3 - Artigianato di servizio

Du4 - Destinazioni ricettive

Du4.1 - Alberghi diffusi

Du4.2 - Esercizi di affittacamere

Du5 - Infrastrutture urbane e per la mobilità

Du5.1 - Parcheggi pubblici di pertinenza stradale

Du5.2 - Parcheggi di pertinenza delle unità edilizie o abitative

Du6 - Servizi pubblici e di pubblico interesse

Du6.1 - Attrezzature politico-amministrative e sedi istituzionali

Du6.2 - Luoghi di culto e di aggregazione sociale

Du6.3 - Attrezzature culturali e museali

Il PP promuove la programmazione di interventi su immobili o aree di proprietà comunale, in corso di acquisizione o acquisibili e la programmazione di interventi di recupero esemplari per il metodo e le soluzioni progettuali adottate. Sono da prediligere:

- Le case abbandonate da inserire in processi di riconversione e recupero per l'edilizia agevolata, a vantaggio di giovani coppie del paese, anche tramite l'inserimento in reti di programmazione governate degli enti preposti (AREA);
- L'acquisto o intervento, in relazione alle potenzialità economiche permesse da bandi e fonti di finanziamento, di case nel centro storico su cui operare con il fine di collocare decorosamente funzioni pubbliche o di servizio, di interesse comune, culturale, associativo ecc.
- L'individuazione di unità edilizie da recuperare e riqualificare, anche per iniziativa di privati, per l'inserimento di attività di supporto turistico e di ospitalità, conformate sulla qualità ambientale e architettonica:
- La Sede della Pro Loco, ovvero sede di centro informativo sull'abitato, sul territorio e le loro risorse
- La Sede di una o più attività di ristorazione.
- Le Sedi per attività ricettive.

Categorie dei Corpi di Fabbrica

Il Piano riconosce varie categorie di corpi di fabbrica le relative opere consentite.

Nei Corpi di Fabbrica e nei Fabbricati Accessori appartenenti al sistema costruttivo tradizionale è possibile attuare le seguenti categorie di interventi:

- storico tradizionali conservati: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria limitata alle sole opere interne, restauro conservativo, variazione della destinazione d'uso;
- storico tradizionali con segni di degrado dovuti alla vetustà dell'immobile: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria con specifici vincoli sui materiali e sulle modalità costruttive, restauro e risanamento conservativo, variazione della destinazione d'uso;
- storico tradizionali parzialmente conservati con segni di degrado dovuti alla vetustà dell'immobile e con trasformazioni reversibili: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria con specifici vincoli sui materiali e sulle modalità costruttive, restauro e risanamento conservativo con reintegrazione secondo regole coerenti con il patrimonio edilizio tradizionale, variazione della destinazione d'uso;
- storico tradizionali conservati con trasformazioni reversibili: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria con specifici vincoli sui materiali e sulle modalità costruttive, restauro e risanamento conservativo con reintegrazione secondo regole coerenti con il patrimonio edilizio tradizionale, variazione della destinazione d'uso;
- storico tradizionali parzialmente conservati con trasformazioni sostanziali: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria con specifici vincoli sui materiali e sulle modalità costruttive, restauro e risanamento conservativo per le parti conservate e reintegrazione secondo regole coerenti con il patrimonio edilizio tradizionale, con eliminazione di elementi fortemente incoerenti, variazione della destinazione d'uso, ampliamento;
- storico tradizionali fortemente degradati o ruderi: recupero, secondo regole costruttive coerenti con la tradizione locale, e riuso, demolizione e ricostruzione.

Le categorie di interventi che è possibile attuare nei Corpi di Fabbrica e nei Fabbricati Accessori non appartenenti al sistema costruttivo tradizionale:

- recenti, coerenti con il contesto costruttivo storico tradizionale a meno di trasformazioni reversibili: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, demolizioni, sostituzione di elementi in contrasto con le tipologie costruttive e decorative di contesto con manufatti coerenti, variazione della destinazione d'uso, ampliamento;
- recenti non coerenti con il contesto costruttivo storico tradizionale: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, demolizioni, eliminazione di elementi fortemente in contrasto con le tipologie costruttive e decorative di contesto, variazione della destinazione d'uso, ampliamento;
- recenti non coerenti con il contesto costruttivo storico tradizionale e non finito: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, demolizioni, eliminazione di elementi fortemente in contrasto con le tipologie costruttive e decorative di contesto, completamento degli interventi di finitura di prospetto secondo regole coerenti con il patrimonio costruttivo locale, ampliamento, demolizione con ricostruzione secondo caratteri tipologici e formali compatibili con la tradizione locale.

Spetta all'Amministrazione comunale la verifica della fattibilità tecnica di tali interventi in termini di volumetrie assenti, di distanze dalle proprietà confinanti, dai fabbricati vicini e dalle superfici finestrate; particolare attenzione sarà, inoltre, riposta nell'evitare l'ombreggiamento e l'introspezione verso le UE adiacenti.

9. Le schede dei progetti speciali

Alcuni elementi di riqualificazione dell'insediamento storico sono stati individuati e vengono promossi per un efficace ricaduta del PP nel medio e lungo termine sulla comunità locale e sulla qualità degli interventi.

Si considerano importanti:

- un coinvolgimento dei cittadini e dei tecnici operanti nel territorio con **periodici incontri partecipativi** tesi a valutare criticità e opportunità nell'applicazione del Piano;
- diffusione di **materiale informativo** sintetico e di facile lettura per gli alunni delle scuole e per tutti i cittadini per aumentare il senso di appropriazione delle qualità storiche e abitative del proprio centro storico con il **coinvolgimento degli anziani** e di tutti coloro che hanno conservato testimonianze materiali (foto, testi e documenti) o immateriali (racconti e ricordi) del vissuto dell'abitato;
- periodici **incontri culturali** con le associazioni locali e non, come ad esempio l'Associazione Nazionale Città della terra cruda per aggiornamenti scientifici ed il coinvolgimento di cittadini ed operatori del settore tecnico;
- la progettazione di uno **spazio per una fonte pubblica** e la **riqualificazione della Piazza San Pietro** alle quali dedicare un **Concorso di Idee**;
- la progettazione di un insieme di **interventi di verde urbano pubblico** (sulle strade di accesso al centro storico e per il Giardino Storico di Villa Attori) e **incentivazione per la riqualificazione del verde privato delle Corti** interne alle Unità Edilizie.

Sono state elaborate delle **schede progettuali per temi speciali** rilevanti per la valorizzazione e la riqualificazione dell'insediamento storico. Con opportuni reperimenti di risorse finanziarie si è individuato uno schema procedurale per intervenire su:

- la bonifica delle coperture in cemento amianto
- il risparmio energetico negli edifici: recupero sostenibile e ad alta efficienza energetica dell'edificato storico

TITOLO AZIONE	BONIFICA DEI TETTI DALL'AMIANTO
DESCRIZIONE	L'amianto (conosciuto anche come asbesto) è un insieme di minerali fibrosi, capaci di frantumarsi in fibre fino a mille volte più piccole di un capello. Grazie alle sue proprietà di resistenza al calore e di isolamento acustico, in passato è stato largamente impiegato nell'edilizia, nell'industria e nel settore dei trasporti. Grazie alla legge 257 del 1992 è stato messo al bando, ma è ancora molto diffuso e tanti siti contaminati attendono di essere bonificati. Si stima l'esistenza di 32 milioni di tonnellate di materiale contaminato in 2,5 miliardi di metri quadrati di coperture in cemento-amianto ancora sparsi per il Paese. L'amianto ancora oggi ha un pesante impatto sanitario sulla popolazione: ogni anno in Italia si registrano tra le 2.000 e le 4.000 morti a causa della sua esposizione professionale, ambientale e domestica.

	<p>Dalle riprese fotografiche aeree risulta evidente la quantità di tetti e tettoie realizzata in lastre di cemento ondulato, con tutta probabilità cemento-amianto, materiale diffuso nei decenni passati nell'edilizia economica e particolarmente nell'area oristanese, vicina agli stabilimenti di produzione. La necessità di bonificare correttamente tali superfici passa attraverso la dichiarazione di una speciale emergenza da notificare alle competenti autorità col duplice fine di evitare le bonifiche sommarie e non autorizzate (massimamente pericolose per la salute pubblica), e di candidare il Comune di Villa San Pietro per azioni di riconversione finanziariamente assistita dei tetti del paese in chiave ecologica. La bonifica dei tetti, il ridisegno delle loro forme, può portare benefici e nuove convenienze abitative ai proprietari: costituire l'occasione per l'utilizzo di materiali conformi alla tradizione (tegole sarde), offrire l'opportunità per collocare adeguatamente elementi di produzione energetica come pannelli solari e fotovoltaici, isolare adeguatamente le abitazioni portando notevoli vantaggi energetici alle famiglie.</p>
<p>EFFETTI SULLA SALUTE</p>	<p>I rischi per la salute derivano dall'inalazione delle fibre di amianto disperse in aria. L'esposizione alle fibre causa patologie gravi come l'asbestosi (colpisce i polmoni e causa insufficienza respiratoria) e tumori all'apparato respiratorio (pleura e polmoni) ma non solo (laringe e ovaie). Non esiste una concentrazione limite al di sotto della quale si possa escludere il rischio di contrarre le malattie legate all'esposizione all'amianto. Queste malattie possono insorgere dopo molti anni dall'esposizione, anche fino a 40, e il periodo di latenza è talmente lungo che gli epidemiologi prevedono un picco delle malattie nei prossimi dieci anni, dovuto in larga parte all'esposizione professionale, ma anche a quella domestica e ambientale</p>
<p>NORMATIVA DI RIFERIMENTO</p>	<p>L'amianto ha trovato vastissimo impiego nella produzione di numerosi manufatti ad uso industriale e civile (il 75% di tutto l'amianto usato in Italia è stato impiegato nel settore edilizio). Molto usato in passato in edilizia, da alcuni anni è vietato è altamente cancerogeno per inalazione l'esposizione, anche a poche fibre di amianto, persistendo all'interno dei polmoni può provocare, anche a distanza di decenni, cancro e malattie respiratorie.</p> <p>Le soluzioni per neutralizzare il pericolo amianto possono essere due, rispettando con rigorosità D.Lgs. 81/2008, D.Lgs 257/06, della L.257/92 e seguendo le direttive tecniche del D.M. 6/9/94.:</p> <p>La legge n° 257 del marzo 1992 , sancisce la cessazione dell'impiego dell'amianto .</p> <p>Il decreto ministeriale del 6 settembre 1994 impone la Bonifica dell'amianto in strutture già esistenti, in quanto causa accertata di gravissime forme tumorali per l'uomo.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bonifica e rimozione che consiste nella rimozione ed imballaggio delle vecchie lastre per eseguire poi lo smaltimento delle stesse in discariche autorizzate. Di poi si esegue la posa della nuova copertura scelta dal committente tra le varie soluzioni e materiali da Noi offerti . Questa soluzione risulta essere definitiva in quanto non rimane più nulla da bonificare

- Confinamento e sovra copertura è una soluzione che consiste nel confinare la vecchia copertura in cemento amianto mediante la posa di un nuovo manto di copertura sopra la vecchia copertura in amianto. Rispetto alla precedente non è una soluzione di tipo definitivo ma grazie al costo contenuto permette di poter risolvere il problema di confinamento di grandi superfici.
- Incapsulamento è sicuramente la tecnica di bonifica economicamente più vantaggiosa, rapida ed efficace. Si può eseguire su qualsiasi tipo di copertura in Eternit, purché la stessa si presenti in buone condizioni strutturali. L'intervento consiste nell'applicazione delle resine incapsulanti, con il sistema a spruzzo. L'applicazione a più strati di queste resine ha la funzione di fissare alla lastra la fibra di amianto e di migliorare l'impermeabilità e l'aspetto estetico della copertura.

Per quanto riguarda invece la normativa regionale, l'Assessore della Difesa dell'Ambiente con la deliberazione n°3 2/5 del 4.6.2008 ha approvato le *"Direttive regionali per la redazione del piano regionale di protezione, decontaminazione, smaltimento e bonifica dell'ambiente ai fini della difesa dai pericoli derivanti dall'amianto"*. Le direttive individuano le linee di indirizzo generale per:

- la predisposizione dei piani provinciali così come previsto all'art. 4 della L.R. n. 22/2005;
- il finanziamento in favore degli enti locali e degli enti pubblici economici del programma straordinario per la bonifica degli impianti di distribuzione dell'acqua nei quali è presente amianto, le cui condizioni siano tali da aver determinato o poter determinare il rilascio di fibre e di polveri;
- la concessione alle Amministrazioni provinciali delle risorse finanziarie per gli interventi di bonifica da amianto su immobili o infrastrutture pubbliche;
- la concessione alle Amministrazioni provinciali delle risorse finanziarie necessarie per gli interventi di bonifica da amianto negli immobili dei privati cittadini da assegnare con procedure di bando pubblico.

La Regione Autonoma della Sardegna con la L.R. 22/2005 ha approvato il Piano Regionale di protezione, decontaminazione, smaltimento e bonifica dell'ambiente ai fini della difesa dai pericoli derivati dall'amianto. Il piano contiene le linee di indirizzo generale di protezione, decontaminazione, smaltimento e bonifica dell'ambiente ai fini della difesa dai pericoli derivanti dall'amianto, e prevede:

- a) l'assegnazione di risorse finanziarie alle province, ai comuni, alle aziende sanitarie locali e agli altri organi per assicurare la dotazione strumentale necessaria per lo svolgimento delle funzioni previste dalla legge e le attività di controllo e vigilanza
- b) le modalità e i tempi attraverso i quali i soggetti, pubblici e

	<p>privati, proprietari di siti, locali o edifici contenenti amianto libero o in matrice friabile, devono effettuare le operazioni di bonifica e smaltimento dei materiali suddetti, fermo restando l'obbligo della redazione del piano di lavoro</p> <ul style="list-style-type: none"> • c) la predisposizione di specifici corsi di formazione professionale, con rilascio di titolo di abilitazione, per gli addetti alle attività di rimozione e di smaltimento dell'amianto, di bonifica delle aree interessate e per il personale degli enti pubblici competenti alla prevenzione, al controllo e alla vigilanza; • d) la realizzazione di una capillare campagna d'informazione permanente finalizzata alla sensibilizzazione dei cittadini sul problema amianto. <p>Inoltre la Regione Autonoma della Sardegna con deliberazione n°36 del 01.07.2008 contenente <i>"Norme per l'approvazione del Piano regionale di protezione, decontaminazione, smaltimento e bonifica dell'ambiente ai fini della difesa dai pericoli derivanti dall'amianto"</i> ha stanziato 8.900.000 € nel bilancio del 2008 per l'attuazione dei programmi di smaltimento e bonifica dell'amianto.</p>
<p>DOVE SI TROVA</p>	<p>AMIANTO COMPATTO O ETERNIT: questo tipo di amianto si trova nelle lastre piane o ondulate di cemento-amianto (onduline), impiegate per copertura in edilizia (tetti, cassoni dell'acqua, canne fumarie o all'interno dei pavimenti vinilici come il linoleum), sono costituite da materiale non friabile che, quando è nuovo o in buono stato di conservazione, non tende a liberare fibre spontaneamente. Il cemento-amianto, quando si trova all'interno degli edifici, anche dopo lungo tempo, non va incontro ad alterazioni significative tali da determinare un rilascio di fibre, se non viene manomesso. Invece, lo stesso materiale esposto ad agenti atmosferici subisce un progressivo degrado per azione delle piogge acide, degli sbalzi termici, dell'erosione eolica e di microrganismi vegetali. Di conseguenza, dopo anni dall'installazione si possono determinare alterazioni corrosive superficiali con affioramento delle fibre e fenomeni di liberazione.</p> <p>AMIANTO FRIABILE: questo tipo di amianto si trova invece nella fibre libere oppure tessuto o spruzzato nei rivestimenti isolanti di tubazioni, caldaie, controsoffitti, etc. È la forma più pericolosa perché in grado di disperdersi nell'aria anche senza sollecitazioni e dunque facilmente inalabile; generalmente viene impiegato per la ricopertura a spruzzo, nei rivestimenti isolanti termoacustici, nelle controsoffittature, come isolante per tubazioni e caldaie, in funi corde, tessuti, cartoni carte e prodotti affini</p>
<p>PROCEDURE OPERATIVE</p>	<p>Mappatura dei siti: valutazione della documentazione disponibile; sopralluogo sugli impianti; integrazione e aggiornamento documentazione; prelievo e analisi chimiche; identificazione e classificazione del materiale; computo estimativo dei materiali contenenti amianto; reporting grafico cartaceo mediante sketch assonometrici delle parti di impianto coibentate con materiali amiantiferi.</p> <p>Redazione del progetto di bonifica: proposta di un piano, anche</p>

	<p>pluriennale, con indicazione del programma progressivo di bonifica elaborato in funzione degli indici di rischio. Realizzazione intervento: esecuzione dei lavori secondo il timing concordato.</p>
TIPOLOGIE DI RISANAMENTO	<p>Dopo la preliminare mappatura, la scelta del procedimento di bonifica può prevedere, a seconda dei casi:</p> <ul style="list-style-type: none"> • l'incapsulamento, cioè l'applicazione di prodotto fissativo che blocca le fibre, mantenendo in loco l'amianto; • il confinamento, vale a dire l'interposizione di una barriera fisica tra l'ambiente e il materiale amiantifero; • la rimozione totale del materiale.
FINALITÀ E RISULTATI ATTESI	<p>Tutelare la salute umana Migliorare la qualità architettonica dell'edificio</p>
LIVELLO DI PRIORITÀ	BASSA
	MEDIA
	ALTA
TEMPI DI REALIZZAZIONE	1 – 3 MESI
	3 – 6 MESI
	6 – 12 MESI
COME INTERVENIRE	<p>Il Comune di Villa San Pietro potrebbe attivare differenti fasi relative appunto alla protezione, decontaminazione, smaltimento e bonifica dell'ambiente ai fini della difesa dai pericoli derivati dall'amianto.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fase 0 – catalogazione e censimento degli edifici presenti all'interno del comune che contengono amianto. Secondo un'analisi condotta da Legambiente del 27.04.2010 la Sardegna ha previsto di riuscire a completare la bonifica di tutto l'amianto presente sul territorio regionale entro il 2023, e che il materiale regionale contenente amianto è circa 12,4 milioni di m² dislocato in oltre mille edifici • Fase 1 – attivazione di una campagna di informazione sull'amianto e sulle iniziative che il comune intraprenderà per agevolare e incentivare la bonifica dell'amianto • Fase 2 – Attivazione di una convenzione (previo ricevimento di offerte da parte di ditte interessate) con una società specializzata per la bonifica degli ambienti contaminati da amianto.

TITOLO AZIONE	RISPARMIO ENERGETICO
DESCRIZIONE	<p>Il coordinamento di opere sugli spazi pubblici con il recupero di alcune case tradizionali per attività e servizi utili alla comunità locale privilegiando il tema dell'efficienza e del risparmio energetici, costituiscono un programma di rinnovamento urbano in sinergia con le politiche regionali volte alla rivitalizzazione dei centri storici minori ed al recupero del patrimonio abitativo costruito non utilizzato, con la finalità di sfondo di rivalorizzare tecniche costruttive e comportamenti virtuosi per contribuire alle trasformazioni rispettose della sostenibilità ambientale.</p> <p>Il quadro antropologico e le tecniche costruttive residenziali tradizionali presentano storicamente caratteri di estrema sobrietà ed efficienza economica, funzionale, spaziale ed energetica. La reinterpretazione di tali caratteri alla luce delle esigenze del comfort contemporaneo è dunque un'operazione di sensibilità che risulta produrre effetti di notevole miglioramento della qualità abitativa arricchita dalle dinamiche di interazione relative ai centri storici di piccola dimensione che creano un ambiente abitativo di qualità ed a basso impatto inquinante.</p>
NORMATIVA DI RIFERIMENTO	<p>La normativa comunitaria e nazionale definisce un quadro di riferimento molto dettagliato, per quanto riguarda l'efficienza energetica, che delinea le politiche da adottare nei prossimi anni. In dettaglio le norme di riferimento sono</p> <ul style="list-style-type: none"> - Direttiva 2002/91/CE sul rendimento energetico degli edifici; questa direttiva obbliga i Paesi membri ad adottare misure per il contenimento dei consumi energetici degli edifici introducendo il concetto di qualità energetica. - Decreto LEGGE 29 novembre 2008 n. 185 coordinato con la legge di conversione 28 gennaio 2009 n. 2 - Misure urgenti per il sostegno a famiglie, lavoro, occupazione e impresa e per ridisegnare in funzione anti-crisi il quadro strategico nazionale. - D.Lgs 30 maggio 2008, n. 115 "Attuazione della direttiva 2006/32/CE relativa all'efficienza degli usi finali dell'energia e i servizi energetici e abrogazione della direttiva 93/76/CEE". - Legge 24 dicembre 2007 n. 244 "Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato". - Decreto 19 febbraio 2007 come modificato dal decreto 26 ottobre 2007 e coordinato con il decreto 7 aprile 2008 - Disposizioni in materia di detrazioni per le spese di riqualificazione energetica del patrimonio edilizio esistente, ai sensi dell'art. 1, comma 349 della legge 27 dicembre 2006, n. 296. - Direttiva 2006/32/CE concernente l'efficienza degli usi finali dell'energia e i servizi energetici. - D.Lgs 29 dicembre 2006 n. 311. Disposizioni correttive e integrative al decreto legislativo 19 agosto 2005 n. 192 recante attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia. - D.Lgs 19 agosto 2005 n. 192. Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia. - Decreto del Ministero delle Attività Produttive 20 luglio 2004. Nuova individuazione degli obiettivi quantitativi nazionali di risparmio energetico e sviluppo delle fonti rinnovabili, di cui all'art. 16, comma 4, del decreto legislativo 23 maggio 2000, n. 164.

	<p>- Legge 9 gennaio 1991 n. 10. Norme per l'attuazione del Piano energetico nazionale in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia.</p>
<p>FINALITÀ E RISULTATI ATTESI</p>	<p>Migliorare la qualità architettonica dell'edificato</p> <p>Migliorare l'efficienza energetica degli edifici</p> <p>Orientare le famiglie verso gli attuali incentivi di governo per l'installazione di pannelli solari</p> <p>Installare negli edifici pubblici analoghi impianti (ad esempio nelle scuole, per le quali sono previsti incrementi ai normali incentivi)</p> <p>Calibrare l'illuminazione pubblica e la spesa energetica secondo le migliori pratiche di risparmio e riduzione dell'inquinamento luminoso</p> <p>Adottare protocolli per il risparmio idrico nelle famiglie e nella gestione della Pubblica Amministrazione</p> <p>Incentivare ed affinare la pratica della raccolta differenziata dei rifiuti</p> <p>Coordinare gli interventi di posa di linee e ripetitori con attenzioni rivolte alla riduzione di inquinamento elettromagnetico e visivo</p> <p>Adottare tecnologie costruttive e tipologie edilizie, anche all'esterno del Centro Storico, più consone ed adeguate architettonicamente all'immagine coerente prefigurata nei nuovi Piani.</p> <p>Sollecitare l'uso di materiali isolanti e di modalità di controllo bioclimatico</p> <p>Ridurre le spese per il riscaldamento invernale e per il condizionamento estivo.</p>
<p>TECNOLOGIE DISPONIBILI</p>	<p>La maggior parte dell'energia che consumiamo viene prodotta da fonti tradizionali non rinnovabili; esse bruciano combustibili fossili immettendo anidride carbonica e sostanze inquinanti nell'atmosfera. Esiste oggi la possibilità di usufruire di fonti alternative rinnovabili sia per le abitazioni domestiche che per le aziende.</p> <p>L'energia solare termica è il miglior sistema per la produzione di acqua calda, indicato per soddisfare i bisogni energetici delle famiglie che abitano in case mono e bifamiliari.</p> <p>I pannelli fotovoltaici alimentano l'impianto elettrico trasformando l'energia solare in energia elettrica pulita e economica.</p> <p>L'energia eolica è prodotta dalla conversione dell'energia cinetica del vento. Per l'uso domestico e per piccole aziende è consigliato il minieolico.</p> <p>L'energia geotermica è prodotta attraverso il calore presente nel sottosuolo. Tale fonte di energia può essere utilizzata per il riscaldamento, il raffreddamento e l'acqua calda di un'abitazione.</p>
<p>LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA</p>	<p>Lo strumento della certificazione energetica è stato introdotto dalla Direttiva europea 2002/91 con la finalità di inserire, tra i parametri da adottare per il mercato immobiliare, anche quello della cosiddetta "efficienza energetica" degli edifici. In Italia la certificazione energetica degli edifici era obbligatoria, secondo quanto stabilito dal D.lgs 311/06, che ha modificato il precedente D.lgs 192/05, a partire dal 1° luglio 2007, per gli edifici oltre i 1000 mq di superficie nel caso di trasferimento a titolo oneroso; dal 1°</p>

	luglio 2008 vi e l'obbligo di predisporre il certificato energetico anche per gli edifici di superficie inferiore, ad esclusione delle singole unita immobiliari per le quali l'obbligo scatterà dal 1° luglio 2009, che saranno oggetto di compravendita. La certificazione energetica negli edifici o negli immobili consiste sostanzialmente in una certificazione (o dichiarazione), rilasciata da personale qualificato, in grado di attestare il consumo degli edifici esistenti.
INTERVENTI CORRELATI	Piano di comunicazione Allegato energetico al Regolamento edilizio vigente
LIVELLO DI PRIORITA'	BASSA
	MEDIA
	ALTA
TEMPI DI REALIZZAZIONE	1 – 3 MESI
	3 – 6 MESI
	6 – 12 MESI

Costituiscono parte integrante della presente Relazione tecnica gli allegati:

RT1 – Relazione demografica

RT2 – Linee Guida per gli interventi sugli edifici in terra cruda (Estratto dal manuale tematico della terra cruda, Achenza Maddalena, Atzeni Cirillo, Mocchi Silvia, Sanna Ulrico, Regione Autonoma della Sardegna, Collana: I manuali del recupero dei centri storici della Sardegna)