

COMUNE DI VILLANOVA MONTELEONE

Provincia di Sassari

PIANO
URBANISTICO
COMUNALE

ELABORATO:

RELAZIONE

REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ALLEGATO
Sindaco di Villanova Monteleone
Legge 20/1/1992 n. 64

VISIO: A CORREDO DEL PARERE

Pro. N. 3548

In data 25 LUG. 2003

Firma
[Signature]

CORRETTA IN SEGUITO ALLE OSSERVAZIONI
DEL CO.RE.CO. - SEDUTA DEL 24.11.1998

DATA: Dicembre 1998

IL SINDACO

Sig. Pietro Eois
[Signature]

I PROGETTISTI

[Signature]
Arch. Paola Dui
Ing. Elia Fenu
Ing. Leonardo Marras
[Signature]

CONSULENTI

Dott. Agr. Giuseppe Brundu
Dott. Geol. Fausto Pani
Riteco

ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE CONSILIARE N. 1 DEL 19.01.1999

Premessa

Il presente Piano Urbanistico Comunale si propone di adeguare il vigente strumento urbanistico alla Direttiva sulle Zone Agricole. Gli interventi sulla zonizzazione del centro abitato sono marginali, poiché non si hanno particolari esigenze di nuove individuazioni, anche se:

- le zone B sono praticamente esaurite,
- la zona per l'edilizia economica e popolare C1 edificata e insediata già da prima del 1990,
- la zona C4 lottizzata ed edificata,
- la zona C5 con lottizzazione approvata dal Consiglio Comunale,
- la zona C2, nuova zona per edilizia economica e popolare, in corso di assegnazione dei lotti ;

Volumetrie afferenti le zone F

Il Comune di Villanova ha uno sviluppo della linea di costa di ml 10.900, che può essere classificata nel seguente modo:

- 250 ml di spiaggia con profondità fra 30 e 50 m
- 4130 ml con profondità < di 30 m
- il resto (6.520 ml) di costa rocciosa.

La capacità insediativa risulta pertanto $(1,5 \times 250 + 1 \times 4.130 + 0,5 \times 6.520) =$ persone 7.765 corrispondenti a mc 465.900.

Nella fase di elaborazione del P.U.C. sono state studiate varie componenti ambientali e sono state trasferite nella cartografica di analisi:

- Tav. 1A Carta geologica
- Tav. 2A Carta dei suoli
- Tav. 3A Carta idrogeologica
- Tav. 4A Carta delle acclività
- Tav. 5A Carta delle formazioni forestali
- Tav. 6A Carta dell'uso del suolo
- Tav. 7A Carta delle emergenze storico culturali
- Tav. 8A Carta dei vincoli
- Tav. 9A Carta delle infrastrutture tecnologiche e di trasporto
- Tav. 10A Carta del rischio e della vulnerabilità idrogeologica
- Tav. 11A Suitability agricola
- Tav. 12A Carta geotecnica dell'area urbana

L'esame delle carte tematiche non ha evidenziato risorse e siti territoriali che rendano necessaria l'applicazione di più rigorose misure di tutela paesistica né altri siti e risorse territoriali, anche se la Legge Regionale n° 31/89 prevedeva per Monte Minerva l'individuazione di "area di rilevante interesse naturalistico" e per l'alta valle del Temo la creazione di una "riserva naturale".

Il PUC prevede tuttavia la valorizzazione dei terreni Comunali presso il lago del Temo e il potenziamento della capacità ricettiva del complesso di Monte Minerva.

La Carta delle emergenze storico culturali è stata redatta, d'intesa con la Soprintendenza Archeologica per le provincie di Sassari e Nuoro.

Per le zone F1 ed F2 è stato predisposto lo studio di compatibilità paesistico-ambientale.

Descrizione dell' abitato

L' abitato di Villanova presenta una distribuzione longitudinale in corrispondenza delle strada statale SS. 292 Nord - Occidentale Sarda, che costituisce l'asse viario principale del paese (Via Nazionale); l'agglomerato urbano è disposto in direzione NO -SE , lungo un pendio con prevalente esposizione a Nord, a ridosso delle colline circostanti e quindi in condizioni di soleggiamento limitate . Esso è costituito da un nucleo centrale , che è la parte più antica , con le appendici di Pottufrittu (verso Alghero) e di Via Bosa , che costituiscono le aree di più recente espansione.

a) nucleo antico

La parte più antica dell' abitato è compresa fra Via Nazionale (SS. 292) - Via Arborea - Via Bosa - Via Ansicora - Via Cavour - Via Sassari - Via Portici - Via Cavallotti - Via Caserma .

L' andamento planimetrico è irregolare, con forte pendenza soprattutto lungo la Via Cavour . Gli assi viari principali sono Via Nazionale e Via Sassari.

Pressoché parallele alle anzidette sono le altre vie , a costituire isolati di forma molto allungata e ridotta dimensione trasversale .

Le sezioni viarie sono in ogni caso estremamente ridotte e irregolari ; pertanto si rileva una notevole pendenza nelle vie di collegamento fra Via Sassari e Via Nazionale, che rende difficile la circolazione all' interno.

La copertura delle aree è praticamente totale , limitandosi i pochi spazi liberi a pozzi luce e cortili di limitata estensione.

I fabbricati si sviluppano in verticale su lotti di ridottissima dimensione e con fronti stradali limitati. Pur essendo gli isolati molto allungati e con piccola dimensione trasversale a Via Nazionale , le Vie parallele a Via Sassari e Via Nazionale corrono su piani di quota molto diversa, per cui il collegamento fra di esse è realizzato con strade a pendenza notevole e con gradinate. Come conseguenza le abitazioni prospicienti su due vie hanno quasi sempre un piano seminterrato rispetto alla via più alta generalmente adibito a magazzino e numero di piani diverso sui due fronti stradali.

La struttura viaria è inadeguata alle esigenze della circolazione, anche se migliorata notevolmente con il completamento del collegamento lungo la Via Cavour.

All'interno del nucleo più antico sono ubicati i servizi essenziali dell' abitato stesso (Comune , Biblioteca comunale, Chiesa parrocchiale, negozi, mercato, etc.).

b) Pottufrittu

Costituisce una delle zone di più recente espansione.

Si sviluppa lungo la Via Nazionale, con le diramazioni di Via G. Deledda, Via Balilla e Via Ungheria.

Le costruzioni sono su lotti di dimensioni varie, con una media intorno ai 350 mq e oltre, più ridotte sono le dimensioni per le abitazioni più vecchie .

Solo l'isolato compreso fra Via Nazionale, Via Balilla e Via Satta presenta copertura pressoché totale, mentre quasi tutte le altre abitazioni sono dotate di cortili o di pertinenze libere.

La zona, classificata B nel vigente Programma di Fabbricazione, è praticamente completata essendo i lotti prospicienti le strade già quasi tutti edificati.

La struttura viaria è costituita da strade di sezione stradale sufficientemente larga (13-14 m Via Nazionale, 12 m Via G. Deledda), ma si presenta carente in Via G. Deledda a causa di costruzioni eseguite in tempi anche recenti , ma senza tenere conto del futuro piano stradale.

Le zone C1 (zona 167) e C4 (lotizzazione Baldinu) sono state praticamente completate e costituiscono la parte più recente dell' abitato di Villanova Monteleone.

La C1 è costruita con case a schiera, la C4 con case abbinata - isolate.

c) Zona di Via Bosa - Via Verdi

Anche questa area è di recente edificazione, le abitazioni hanno in generale spazi liberi anche se non molto ampi .

Passando da Via Bosa a Via Su Laccheddu - Via Nazionale si è in presenza di un notevole dislivello, che per la sua sezione stradale limitata e per la esposizione prevalente a Nord, riduce il soleggiamento su Via Nazionale . Il dislivello del terreno agrario dei cortili su di essa prospicienti rispetto alla Via Nazionale è di circa 3 m.

Gli edifici od aree pubbliche o di interesse pubblico sono la caserma dei carabinieri, la ex-mandria comunale e la ex-stazione di monta equina; queste ultime due strutture possono utilmente essere ridestinate all'uso pubblico, essendo ormai inglobate nel tessuto urbano .

Non sono presenti al momento aree a verde attrezzato, ma tale scopo può adeguatamente essere raggiunto con l'area comunale adiacente alla ex-"mandra" comunale, alberata , ma non sistemata.

L'andamento viario è estremamente vario, con discreta sezione stradale sulla Via Bosa e sulla Via Arborea, ma molto ridotta sulla Via Verdi e sulla Via Su Laccheddu.

d) Scuole - Impianti sportivi

Sia le scuole elementari , sia le scuole medie sono ubicate ai piedi dell'abitato, in posizione esterna rispetto ad esso. L'area attorno alle scuole medie e di fronte a esse è interamente urbanizzata .

Il campo sportivo è ubicato alla periferia dell'abitato in posizione esterna rispetto ad esso sulla Via Nazionale, in direzione di Alghero .

E' in corso di realizzazione il centro ippico polivalente, con strutture per l'equitazione (addestramento e competizione) e con attrezzature per il pubblico (club house).

Determinazione del fabbisogno abitativo

Il comune di Villanova Monteleone ha subito negli ultimi decenni una forte diminuzione della popolazione.

Le richieste di aree edificabili e la necessità quindi di reperirle non sono legate alla pressione demografica (praticamente inesistente), ma al miglioramento delle condizioni di vita che rende inadeguate le abitazioni del vecchio abitato (o per le dimensioni spesso ridotte, o per la struttura verticale e senza pertinenze libere) e all'esigenza di ridurre l'indice di coabitazione.

Le valutazioni di seguito riportate tengono conto per la determinazione del fabbisogno complessivo di edilizia abitativa per il prossimo decennio dei seguenti fattori :

- a) andamento della popolazione
- b) rinnovo e risanamento edilizio
- c) riduzione dell'indice di coabitazione

Base di stima del fabbisogno abitativo sono i dati sulla consistenza del patrimonio edilizio del censimento del 1991.

A) Andamento della popolazione

Incremento medio della popolazione nel periodo 1981-1991.

Tasso di incremento medio nel decennio 1981 - 1991 :

$$\frac{\text{pop. 91}}{\text{pop. 81}} - 1 = \frac{2.774}{3.031} - 1 = -8,48\%$$

Incremento medio annuo = -0,85 %

Tasso di incremento medio dal 1991 a oggi (31.12.1996)

$$\frac{\text{pop. al 31.12.1996}}{\text{pop. 1991}} - 1 = \frac{2.678}{2.774} - 1 = -3,46\%$$

Incremento medio annuo = -0,69 %

L'andamento del fenomeno demografico si presenta in tutto simile a quello di molti altri comuni della Sardegna, caratterizzati da un forte decremento di popolazione causato dalla generale ridistribuzione delle forze lavoro con contrazioni di quelle tradizionalmente legate alle attività agro-pastorali. Il decremento inizia nell'immediato dopoguerra e cresce sempre fino a raggiungere il massimo nel decennio 1971-81.

Dal 1981 ad oggi si nota che esso, pur mantenendosi su valori elevati, mostra una certa flessione dovuta al riequilibrio interno della struttura della popolazione e al notevole miglioramento delle condizioni di vita dei residenti.

Ai fini del presente piano urbanistico si riterrà questo decremento esaurito, tenendo conto della vastità del territorio agro-pastorale del comune di Villanova Monteleone (20.200 Ha circa) a fronte di una popolazione attiva in agricoltura di 286 persone nel 1991 e delle mutate condizioni economiche, sia locali, sia generali nell'ambito comprensoriale.

In conclusione si ipotizza per l'arco di dieci anni futuri una reale stabilizzazione sul valore attuale della popolazione, legata alla ripresa degli investimenti nel settore agro-pastorale previsti dalle leggi regionali di settore e, ad una inversione di tendenza in seguito al decollo di attività connesse con il turismo possibili dopo l'approvazione del PUC, con una popolazione ipotizzabile a fine decennio (2007) di circa 3.000 abitanti.

Questo significa ipotizzare una ricaduta degli investimenti turistici possibili con il piano (edificazione di circa 330.000 mc corrispondenti a 5.500 abitanti insediabili) sull'occupazione di circa 300 addetti.

B) Rinnovo e risanamento edilizio

Premessa al calcolo del fabbisogno

Per l'indice di affollamento ottimale si farà riferimento alla Circolare 4555 del 1963 che al capo 2° consiglia che esso debba essere contenuto in un abitante per vano contabile. La successiva circolare 425 del 20.01.1967 al capo 2° paragrafo 12 modifica l'indicazione precedente e propone nell'appendice B ("considerazioni statistiche sull'indice di affollamento") la seguente tabella riassuntiva di valutazione:

1 Vano contabile = 0,7 stanze	= 0,8 stanze
1 Stanza = 1,4 vani contabili	= 1,1 persone
1 Persona = 1,3 vani contabili	= 0,9 stanze

Calcolo del fabbisogno.

Sulla base dei dati ISTAT del 1991 esaminiamo le abitazioni occupate per epoca di costruzione.

A Villanova Monteleone su 3.793 stanze occupate 1.394 sono state costruite prima del 1919, e su 765 abitazioni occupate 298 sono state costruite prima del 1919.

Le percentuali relative al totale sono per l'intera comunità montana n° 1 (Villanova - Ittiri - Osilo - Ploaghe), con circa lo stesso indice di decremento demografico intercensuario, rispettivamente il 22 % e 23%, contro rispettivamente il 39 % e 37 % di Villanova Monteleone.

Questi dati mostrano come il patrimonio edilizio di Villanova Monteleone sia caratterizzato da una più elevata incidenza di stanze ed abitazioni costruite in epoca remota rispetto alla media dei comuni con le stesse caratteristiche.

Esaminando i dati in relazione a quelli medi della Comunità Montana n° 1 si rileva che il 17 % delle stanze costruite anteriormente al 1919 è da sostituire. Analizzando inoltre i dati relativi alle abitazioni si nota, però, che le case dell'epoca anzidetta hanno mediamente 4,15 stanze, il che è nettamente inferiore alla media generale che è di 4,57.

Per conoscenza diretta si può affermare che le abitazioni dell'epoca succitata rappresentano il patrimonio edilizio di qualità più scadente, che soddisfa le richieste di alloggio di quella parte di popolazione che ha minori possibilità economiche.

La qualità scadente delle costruzioni di cui sopra è determinata sia del periodo di costruzione, e quindi dai materiali e dalle tecnologie impiegate in quella epoca che risultano del tutto inadeguate ai bisogni di oggi, e sia dal totale abbandono nel quale sono state lasciate.

Si ritiene quindi che la parte di patrimonio edilizio di costruzione anteriore al 1919 debba essere sostituita per la parte percentuale che consenta di ricondurre i dati statistici medi di Villanova Monteleone a quelli della Comunità Montana n° 1, si ipotizza quindi che nel prossimo decennio tale differenza venga dimezzata per cui le stanze occorrenti diventano: $0,17/2 \times 3.793 = 323$ stanze.

Indice di affollamento e coabitazione

L'indice di affollamento fornito dall'ISTAT è riferito alla stanza (per la definizione della quale si rimanda alle pubblicazioni ufficiali dell'Istituto medesimo).

Tale indice di affollamento medio a tutto il 1991 è per Villanova pari a 0,65 ab./stanza. Da questo punto di vista l'affollamento sarebbe più che ottimale.

Ma questo dato non rispecchia la realtà perché troppo generico e di ciò ci si può rendere conto esaminando in modo più approfondito i dati ufficiali relativi al 13° censimento della popolazione.

Le abitazioni di Villanova Monteleone sono praticamente tutte unifamiliari; molte hanno cubatura sovrabbondante per le persone che vi abitano. Un trasferimento di cubatura sarebbe possibile solo ipotizzando una trasformazione della struttura abitativa locale, che dovrebbe passare dalla casa unifamiliare in proprietà alle abitazioni in condominio, o in affitto.

Si nota infatti a fronte di un indice di affollamento più che ottimale la presenza di un non consistente numero di situazioni di coabitazione.

Si prevede che tali situazioni siano eliminate con la previsione di una abitazione per nucleo familiare. Per fornire ogni nucleo familiare di abitazione sono necessarie n° 16 abitazioni che, considerate di dimensioni medie (4,57 stanze), danno luogo a 73 stanze.

Indice dei vuoti

L'indice dei vuoti è chiaramente legato alla diminuzione della popolazione verificatasi nel dopoguerra e ammonta a 0,172.

Si ritiene che tale valore sia fisiologico né che ci sia da aspettarsi un recupero dei vari vuoti in quanto da un esame dei motivi della non occupazione risulta che il 35 % di esse (40 % delle stanze) risulta riservata a casa per vacanze solitamente di Villanovesi già emigrati.

D'altronde la percentuale dei vuoti a livello provinciale è del 34 %.

Riepilogo dei vani occorrenti

Incremento di popolazione	300 x 0.90	Stanze =	270
Risanamento edilizio		Stanze =	323
Indice di coabitazione		Stanze =	73

Totale stanze occorrenti		=	666
Corrispondenti a circa persone (666 x 1.1)			732

Popolazione insediabile

a) premessa

L'ipotesi a base del calcolo del fabbisogno edilizio conduce alla necessità di reperire aree per 732 persone, essendosi fatta l'ipotesi di popolazione crescente in seguito agli investimenti nel settore turistico.

b) Popolazione attualmente insediata al 16 Aprile 1997

Zona	ab.	
A	1.541	
B1	298	Via Bosa
B2	464	Pottufrittu
B3	45	Via Cavour
B4	7	Via Lavagna
C1	230	Sa Serra
C4	85	Lott. Baldinu
Agro	13	
	2.683	

la zona C1 risulta già interamente occupata fin dalla fine degli anni '80 e al momento del rilevamento dei dati statistici del censimento; quindi essa è da ritenere una zona C "esaurita" ed irrilevante ai fini del nuovo fabbisogno abitativo.

c) Popolazione insediabile nelle zone B

Per le zone B non si è condotto il calcolo sulla base dell'indice di fabbricabilità fondiario, perché il suo uso porterebbe a risultati aberranti.

Nella zona B2 (Pottufrittu) ad esempio risiedono, come risulta dalla precedente tabella, 464 persone. La zona è praticamente esaurita essendo ancora liberi o in fase di costruzione gli ultimi lotti. La superficie

Indice di fabbricabilità = $1.200 \text{ mc/ha} \times 0,187 = 224,4 \text{ mc/ha}$ (corrispondenti a 1.850 persone)

Il risultato è chiaramente fuori misura (per le zone B1 e B2 è esattamente analogo) e indica sostanzialmente due cose:

1) che l'indice di fabbricabilità non viene sfruttato al massimo (e cioè solo per lotti di piccola dimensione).

2) che le abitazioni in generale sono costruite con volumetrie nettamente superiori a 100 mc/abitante. L'esame delle concessioni rilasciate dal 1982 in poi nella zona B, porta alla constatazione che la volumetria realizzata per persona è mediamente pari a circa 270 mc/persona.

Questo dato può essere anche ricavato in altro modo: la superficie coperta della zona B2 risulta di mc. 23.213 con fabbricati di altezza media di 3 piani per una volumetria di mc. 139.778; considerato che vi abitano 464 persone risulta una volumetria di 300 mc/ab.

Questo valore è in linea con il dato provinciale che stima in mc. 954 il volume medio dei fabbricati, corrispondente a circa 315 mc/ab.

Le ragioni di una così elevata volumetria per abitante sono sostanzialmente due:

a) La pressoché totale inesistenza nel territorio di fabbricati rurali, per cui le abitazioni scontano sempre la presenza di una elevata quota della volumetria destinata a magazzini, complementari dell'attività economica.

b) La naturale tendenza ad avere case grandi anche se probabilmente poco utilizzate.

Questo fatto risulta con evidente chiarezza dalla tabella allegata, in cui è esposto il confronto tra i dati del 1981 e quelli del 1991: le abitazioni fino a tre stanze sono drasticamente diminuite, invariate quelle con 4 stanze, cresciute rapidamente quelle con più di 4 stanze.

Queste considerazioni portano a dire che nella situazione esistente a Villanova Monteleone è meglio fare astrazione dall'indice di fabbricabilità, affidandosi al conteggio dei lotti disponibili o che potranno rendersi disponibili, tenere conto del fatto che le case saranno unifamiliari, e ipotizzare che in essa andrà ad abitare una famiglia della composizione media di tre persone (la media a Villanova Monteleone è di 2,92 persone per famiglia).

Condotta con questo metodo il calcolo da luogo in:

182	persone per la zona B2 (attualmente 164)
338	persone per la zona B1 (attualmente 298)
69	persone per la zona B3 (attualmente 45)
16	persone per la zona B4 (attualmente 7)

905 persone complessivamente

contro le attuali 814 (91 in più), restano da insediare in zona "C" n. 641 persone.

d) Popolazione insediabile nelle zone C

Mantenendo il criterio di prescindere dall'indice di fabbricabilità si ha per le diverse zone:

Zona	n. Lotti	abitanti
C2	44	132
C1	55	165 di cui 85 già insediati
C5	12	36
C7a	15	45

114 - 85 = 29 abitanti

rispetto ai 91 a base di calcolo

Standard urbanistici

a) Verde pubblico

Nella redazione del presente strumento urbanistico si è cercato di reperire spazi di uso pubblico, soprattutto in corrispondenza delle tre zone in cui può essere diviso l'abitato (Centro, Pottufrittu, Via Bosa - Via Verdi): questo per creare il verde in zona di facile fruibilità nei pressi delle abitazioni. Localizzare il verde in un'unica zona, considerato lo sviluppo longitudinale dell'abitato che è di circa 2 Km, significherebbe in pratica escludere dal suo uso parte della popolazione.

Per questa ragione nella zona di via Bosa - via Verdi è stata vincolata l'area comunale della "fiera". Nella zona di Pottufrittu la presenza del giardinetto di fronte al ex mattatoio, di quello tra via Alghero e via G. Deledda e la sistemazione dell'area del campo sportivo, offrono spazi più che sufficienti.

Per il Centro, oltre all'area verde già realizzata all'incrocio tra via Nazionale e via Mazzini, non sono reperibili al suo interno aree di una certa consistenza da destinare a verde. Il vincolo su parte del terreno adiacente all'asilo "N. S. di Interrios", la sistemazione dell'area di Piazza della Repubblica (Piazzina) e le aree adiacenti alle scuole medie costituiscono la soluzione urbanisticamente più adeguata, quando si pensi che, su di esse vanno a gravitare i potenziali utenti, la popolazione in età scolare, cui queste aree sono precipuamente destinate.

b) Spazi destinati all'istruzione

Le scuole statali, materna, elementare e media con palestra, sono ubicate ai piedi dell'abitato. Nei pressi delle scuole elementari sono ubicati i campi sportivi di Su Gialdinu. Le aree destinate costituiscono una fascia continua, che con adeguata sistemazione consentirebbe un razionale utilizzo.

Vi è inoltre la scuola materna privata "N.S. di Interrios".

Le aree sono più che sufficienti per l'abitato di Villanova Monteleone.

c) Attrezzature di interesse comune

Le attrezzature di interesse comune sono prevalentemente concentrate nel vecchio abitato (Municipio, Centro culturale, Biblioteca, Centro di aggregazione sociale, Museo e sale espositive, Chiesa parrocchiale con salone e campo di calcio polivalente, Oratorio S. Croce, Oratorio del Rosario, Mercato); nelle immediate adiacenze l'Ufficio postale (zona C7), la Caserma dei carabinieri e la Casa di riposo per anziani; nella zona di Pottufrittu il Centro sanitario (ex ONMI), la Caserma della Forestale, il Centro pilota dell'artigianato (ex mattatoio), il campo di calcetto nella zona C1, il campo di calcio e di atletica.

La presenza dell'ospizio dei vecchi nei pressi delle scuole elementari aumenta notevolmente il valore numerico degli spazi disponibili, ma anche senza di esso la dotazione complessiva è largamente superiore agli standard minimi.

d) Parcheggi

Il reperimento delle quantità minime non presenta problemi per le zone di Pottufrittu e di via Bosa - via Verdi, mentre per il Centro, ove le aree libere sono inesistenti o quasi, è necessario far riferimento alle sedi stradali nelle zone ove sono più larghe, come di fatto già avviene; la regolamentazione del traffico attraverso sensi unici consente comunque il parcheggio garantendo anche la facilità di circolazione. Per i dettagli si rimanda al successivo capitolo sulla zonizzazione del territorio.

Zonizzazione

Premessa

La zonizzazione urbana mantiene sostanzialmente invariata la perimetrazione delle diverse zone esistenti; sono state incluse due piccole zone B, nei pressi dell'asilo infantile "B.V. di Interrios" e di fronte a Piazza della Repubblica (Piazzina) e rettificato il perimetro della zona di via Cavour per includervi le aree di pertinenza delle case, attualmente escluse.

a) Centro (tav. 1 e 3) zona A

1) Caratteristiche

Come zona A è stata definita la parte più antica dell'abitato, il cui significato non è solo legato a valori architettonici monumentali dei singoli edifici, ma all'aspetto storico ambientale caratteristico rappresentato essenzialmente dalla struttura viaria.

Per la zona A è vigente il piano particolareggiato.

Si sono considerate le aree retrostanti via Bosa - via Nazionale - via Amsicora - via Umberto, come zona H, con indice 0,001 mc/mq.

2) Normativa proposta

Norme vigenti del " Piano Particolareggiato del Centro Storico ".

b) Zona B1 - Via Bosa - Via Verdi (Tav . 1 e 4)

1) Caratteristiche

L'edificazione in essa verificatasi non è stata molto ordinata, anche se non si è in presenza di guasti irrimediabili, purché si intervenga con vincoli che ne disciplinino l'uso, recuperino all'uso pubblico gli spazi mancanti e si valorizzino adeguatamente gli spazi pubblici al contorno (area ex fiera - "mandra" Comunale), con sistemazioni a verde.

2) Standard urbanistici - Vincoli

Gli spazi per la sosta e le attrezzature sono stati facilmente reperiti in corrispondenza della zona della caserma dei carabinieri, vincolando a piazza le aree attualmente libere; alla fine di via Bosa a Su Padru. L'area comunale della fiera è destinata a verde pubblico.

3) Normativa proposta

Prevede un indice di fabbricabilità fondiario di 3 mc / mq e un indice di copertura di 0,6 mq /mq .

C) Zona B2 Pottufrittu (Tav . 1 e 2)

1) Caratteristiche

L'edificazione è avvenuta in passato in maniera abbastanza ordinata, anche se differenziata, su lotti di dimensioni sufficientemente ampie. Solo nella zona di via Asproni si è iniziata l'edificazione su un nuovo fronte stradale in corrispondenza di una strettoia che, a meno di voler procedere a radicali interventi di ristrutturazione urbana, impedisce la possibilità di sviluppo ulteriore.

E' stata ampliata la zona B2 includendo le aree del tornante dell'asilo. La scelta è giustificata dal fatto che l'area in questione è completamente urbanizzata.

E' stata condotta la verifica di cui all'art. 3 del D.A. 2266/U del 20.12.1983, accorpando l'area con la zona B prospiciente di via Nazionale:

Superficie territoriale	mq 4.032
superficie coperta	mq 1.497
volume edificabile	mc 12.096
volume edificato	mc 8.982 > 10%

2) Standard urbanistici

Non esistono per essi problemi per la presenza di numerosi spazi liberi, anche di proprietà comunale (Centro pilota artigianato - centro sanitario - giardinetto, etc.); la presenza, al limite delle zona, del campo sportivo potrà in futuro, con la definitiva sistemazione dell'area, dar luogo a un vasto polmone verde al servizio dell'abitato in generale e della zona di Pottufrittu in particolare.

3) Normativa proposta

Vedi normativa Zona B1.

D) Zona B3 Via Cavour (Tav. 1 e 3) zona B4 Via Lavagna (Tav. 1 e 3)

E' stata ampliata le zone B3 includendo le aree di fronte alla Piazza della Repubblica (Piazzina).

La scelta è giustificata dal fatto che le aree in questione sono completamente urbanizzate con tutti i servizi, e l'edificazione dà continuità fra le infrastrutture scolastiche e l'abitato.

E' stata condotta la verifica di cui all'art. 3 del D.A. 2266/U del 20.12.1983, accorpando l'area con la zona B prospiciente di via Cavour:

Superficie territoriale	mq 9.750
capacità cubica	mq 1.150
volumi edificabili	mc 20.500
volumi edificati	mc 9.900 (49%)

E) Zone C1 - C2 - C4 - C5 - C7a - (Tav. 1- 2 - 3 - 4)

Il piano conferma integralmente le zone C individuate dal vigente Programmato di Fabbricazioni. La Zona C1, come già detto, è completamente insediata. Le sue caratteristiche sono quelle previste dal piano attuativo.

La Zona C2 è un'area di espansione retrostante via Bosa fino alla via Su Laccheddu, e in vigore il piano attuativo come zona per l'edilizia economica e popolare e sono in corso di assegnazione i lotti.

La zona C4 è adiacente alla via Nazionale all'altezza del vecchio mattatoio.

La zona C5 è adiacente alla zona C1, già edificata.

Le zone C7a sono delle aree di espansione retrostanti la via Amisicora, comprese tra la via Amisicora e la circosvoluzione. L'insediamento è di grande interesse per tutto l'abitato in quanto costituirebbe l'arco per l'utilizzo di una zona centrale facilmente urbanizzabile e in parte già urbanizzata con la costruzione di Via Teghata (prolungamento di via Amisicora).

La normativa di riferimento per gli standards al D.P.G.R. 20 dicembre 1983 n. 2066/1 impone indice di fabbricabilità territoriale massimo di 1,00 mc/mq.

F) Zone D (Tav.1)

Sono previste due zone D: una nei pressi dell'esistente caseificio della cooperativa "Allevatori" e un'altra fra la strada per Sassari e lungo la strada vicinale di Baitu e Porcu.

La prima ha lo scopo di prevedere il potenziamento dell'attività della cooperativa che svolge, in un comune con prevalente attività agropastorale come Villanova, un ruolo fondamentale essendo l'unica attività industriale esistente nel territorio.

La seconda zona è prevista per dislocarvi insediamenti a carattere artigianale, per la quale esiste già il P.I.P. e interamente urbanizzata ed è in corso la procedura di assegnazione delle aree.

H) Zone E - Tavola 5

Per il resto del territorio comunale si fa cenno riferimento alla Tav. 5.

Il territorio comunale è stato diviso in tre macroambiti di riferimento: E2 aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva; E3 aree marginali per l'attività agricola con una più spiccata vocazione forestale; E5 H aree di maggiore vulnerabilità e di interesse paesaggistico ambientale.

Tutte le aree sono allo stato attuale prevalentemente interessate da attività zootecniche, per questi ambiti è stata definita la normativa, che privilegia l'uso agricolo-zootecnico, limitando gli usi edificatori non legati alla conduzione aziendale.

I) Zone F (F1 F2 F3 F4 F5 F6 F7) Tavola 5

Alla zona F1 adiacente alla spiaggia di Poglina è stata attribuita una volumetria potenziata pari a 1.900.000 mc su 882.000 mq, mentre per quanto riguarda la zona F2 sul pianoro sono 90.000 mc su 1.172.000 mq. Nella restante parte del territorio comunale sono state individuate cinque aree ad alta vocazione insediativa turistica identificate come F3, F4, F5, F6, F7.

All'area F3 ubicata sull'altipiano, nei pressi della strada proveniente per Montresta, con eccezionale vista sul mare, da Canù, a occidente di Capo Marrargiu, è stata attribuita una volumetria potenziale di 60.000 mc su 285.000 mq.

All'area F4 ubicata in località Obbeddu, in prossimità dell'altipiano di Villanova sulla strada per Cagliari, è stata attribuita una volumetria di 15.000 mc su 121.000 mq.

Infine all'area F5, nei pressi dell'altipiano di Villanova, dove il campo sportivo è sul ciglio dell'altipiano con grande vista verso il golfo di Aglione, una volumetria di 10.000 mc su 71.000 mq.

L'area F6, intorno al complesso aziendale di Minerva (Palattu), è stata attribuita una volumetria di 15.000 mc su 60.000 mq per il potenziamento ed il completamento delle strutture ricettive esistenti.
All'area F7 ubicata nei terreni comunali nei pressi del lago dell' Alto Temo, ove è prevista la realizzazione di un parco extraurbano è stata attribuita una volumetria di 10.000 mc su 139.000 mq, per strutture ricettive di supporto.

G) Zone G (Tav. 1 e tav. 5)

Lo strumento urbanistico prevede le seguenti zone G :

G1 nei pressi della centrale SIP , adiacente all'abitato; mq 3.469

G2 è per l' impianto di depurazione, già realizzato, attorno al quale è prevista una fascia di rispetto inedificabile di m 100; mq 2499;

G3 per il mattatoio e l'autorimessa comunale; 4.520 mq.

G4 sono i terreni comunali nei quali è prevista la realizzazione del parco dei terreni comunali, del quale esiste già un progetto curato dal Consorzio di Bonifica della Nurra, mq 846.462;

G5 è l'area comunale di Nuraghe Appiu, destinata alla valorizzazione del sito archeologico; 225.146 mq.

G6 è l'area del campo di tiro a volo ; 55.000 mq.

Parametri edilizi caratteristici

1971 : 1981 : 1991: al 31.12. 1996

a) residenti	3733 : 3031 : 2774:	2678
b) presenti	3430 : 2932 : 2677	
c) componenti famiglie residenti	3682 : 3000 : 2725	
d) famiglie residenti	956 : 937 : 933	
e) composizione media famiglie	3,85 : 3,20 : 2,92	

f) stanze occupate	3786 : 3945 : 4393	
g) stanze non occupate	405 : 523 : 910	
h) stanze in totale	4191 : 4468 : 5303	
i) indice dei voti (g / f)	0,11 : 0,117 : 0,172	

l) abitazioni occupate	915 : 864 : 917	
m) abitazioni non occupate	109 : 141 : 218	
n) abitazioni in totale	1024 : 1005 : 1135	
o) stanze per abitazione occupata (f / l)	4,14 : 4,40 : 4,57	

p) abitazioni non fornite di acqua portabile e latrina	19 : 4 : -	
q) stanze corrispondenti	78 : 17 : -	
r) stanze disponibili	4113 : 4451 : 4703	
s) indice di affollamento (a / r)	0,89 : 0,68 : 0,59	

INDICE

PREMESSA	1
Volumetrie afferenti le zone F	1
DESCRIZIONE DELL' ABITATO	2
a) nucleo antico	2
b) Pottufrittu	2
c) Zona di Via Bosa - Via Verdi	2
DETERMINAZIONE DEL FABBISOGNO ABITATIVO	4
A) Andamento della popolazione	4
B) Rinnovo e risanamento edilizio	5
Premessa al calcolo del fabbisogno	5
Calcolo del fabbisogno.	5
Indice di affollamento e coabitazione	5
Indice dei vuoti	6
Riepilogo dei vani occorrenti	6
POPOLAZIONE INSEDIABILE	6
a) premessa	6
b) Popolazione attualmente insediata al 16 Aprile 1997	6
c) Popolazione insediabile nelle zone B	6
d) Popolazione insediabile nelle zone C	7
STANDARD URBANISTICI	8
a) Verde pubblico	8
b) Spazi destinati all' istruzione	8
c) Attrezzature di interesse comune	8
d) Parcheggi	8
ZONIZZAZIONE	8
Premessa	8
a) Centro (tav. 1 e 3) zona A	9

b) Zona B1 - Via Desso - VI. Verdi (Tav. 1 e 4)	7
C) Zona B2 - Pottiviglio (Tav. 1 e 2)	9
D) Zona B3 - Via Cavotti (Tav. 1 e 3) - zona B4 - Via Lavagna (Tav. 1 e 3)	9
E) Zone C1 - C2 - C4 - C5 - C7a (Tav. 1 - 2 - 3 - 4)	10
F) Zone D - (Tav. 1)	10
H) Zone F - Tavola 5	10
I) Zone F (F1 F2 F3 F4 F5 F6 F7) Tavola 5	10
G) Zone G - (Tav. 1 e tav. 5)	11
Parametri edilizi caratteristici	12