



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO EE. LL. FINANZE E URBANISTICA

ALLEGATO al decreto Assessoriale

N. 980 u dal 6 AGO. 1981

Cagliari, li 6 AGO 1981

IL FUNZIONARIO INCARICATO
V. Ungiolosau

COMUNE DI VILLASIMIUS

PROV. DI CAGLIARI

REGOLAMENTO EDILIZIO SANITARIO

CON ANNESSO

PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE

AGGIORNATO E ADEGUATO AI SENSI DEL DE
CRETO PRES. GIUNTA REGIONALE 9743-271
1.8.77 CON ESCLUSIONE ZONA OMOGENEA "F"

R E L A Z I O N E

Villasimius 1980

9

COMUNE DI VILLASIMIUS

PROVINCIA DI CAGLIARI

PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE ANNESSO AL REGOLAMENTO
EDILIZIO SANITARIO ADEGUATO AI SENSI DEL DECRETO
DEL PRESIDENTE DELLA GIUNTA REGIONALE 1 . 8. 1977
N° 9743-271 CON ESCLUSIONE DELLA ZONA OMOGENEA "F"

R E L A Z I O N E

PREMESSA

Dall'adeguamento è esclusa la zona omogenea "F" (zona turistica) perché la stessa, già disciplinata da un piano adottato dal Comune di Villasimius ma non ancora ratificata dall'organismo regionale, sarà oggetto di un successivo e immediato studio particolare che terrà conto anche delle variazioni introdotte dal presente adeguamento.

CRITERI GENERALI DI ADEGUAMENTO

Nella zona B di completamento residenziale sono state introdotte tutte le innovazioni contenute nel D.P.G.R. 1.8.77 n° 9743-271 adattandole alla particolare realtà del Comune di Villasimius.

In particolare, nel reperire le aree da destinare ai servizi per standards, è stato ritenuto opportuno considerare che non tutte le costruzioni del centro urbano sono potenzialmente abbattibili e ricostruibili applicando integralmente le densità edilizie stabilite e che pertanto il numero degli abitanti ottenibili sulla base della superficie della zona B e del volume edificabile è largamente teorico ed improponibile.

Questa considerazione ha portato a formulare un'ipotesi realmente futuribile dalla quale sono scaturite le aree destinate ai servizi poste al di fuori del perimetro urbano.

La zona C di espansione residenziale è rimasta pressoché invariata nella localizzazione territoriale ma è profondamente mutata nelle modalità di intervento nel presupposto che quest'ultime possano risolvere il problema fondamentale che sino ad ora ha bloccato qualunque tentativo di sviluppo della zona.

In essa infatti e segnatamente nella subzona C2 prevale

la proprietà privata fortemente frammentariata in piccoli lotti appartenenti a proprietari di modeste ed umili condizioni che hanno sempre resi vani i tentativi del Comune tendenti, con appositi piani di lottizzazione di iniziativa pubblica, a regolamentare e a dare avvio allo sviluppo della zona di espansione.

In passato, accanto a pochi proprietari disposti a spendere per le opere di urbanizzazione ed a cedere quote di terreno, venivano generalmente a trovarsi altri proprietari, ben più numerosi, impossibilitati sia a spendere sia a cedere terreno data la loro condizione economica e l'esiguità degli appezzamenti di terreno posseduti.

Attualmente la situazione si è fatta insostenibile per l'impellente necessità di nuove abitazioni causata da una forte crescita della popolazione (circa il 25% annuo) dovuta principalmente dal rientro delle famiglie degli emigrati, quelle famiglie, cioè, che detengono la maggior parte degli appezzamenti, posti in zona di espansione, di piccola superficie.

Per l'individuazione più dettagliata delle modalità di intervento previste si rimanda alla normativa generale e particolare.

La zona D industriale e artigianale è rimasta sostanzialmente la stessa con una diminuzione della superficie come conseguenza di più accurati calcoli di sviluppo.

Nella stessa si è introdotto il divieto di edificarvi industrie petrolchimiche e centrali atomiche.

Per la zona E agricola sono state adottate tutte le prescrizioni emanate in proposito dal D.P.G.R. 1.8.77 individuando, oltre a quanto era previsto dal precedente PdF, una zona agricola denominata speciale nella quale si intende sviluppare, secondo criteri attuali, una tecnologia agricola di concentrazione.

A tal fine si è rinunciato anche alla pista aerea prevista nel precedente PdF sopraffacendo il parere del progettista che intendeva invece mantenerla come importante se non unica alternativa futura alla persistente deficienza infrastrutturale stradale posta sempre più in crisi da un crescente afflusso di utenza determinata dalla netta vocazione turistica del territorio intesa soprattutto in termini di turismo di massa.

Nella zona G comunitaria trovano ora collocazione, oltre alla ex zona istruzionale, anche diverse subzone comunitarie di rilevante interesse come la subzona G3 sportiva; la G6 terminale nautico primario; la G9 terminale nautico commerciale.

La subzona G3 sportiva ha acquistato un più marcato carattere di struttura base per specifici servizi di sostegno turistico con impianti ed attrezzature in parte liberi ed accessibili a chiunque ed in parte controllati e a pagamento.

Le subzone G6 e G9 costituiscono un unico comparto per omogeneità di interessi rivolti allo sfruttamento delle risorse nautico-diportistiche e nautico-commerciali.

In particolare la subzona G6 costituisce il porto turistico sviluppabile con capitali privati e pubblici secondo la legislazione vigente e gestionalmente controllato dal Comune mentre la subzona G9 costituisce il porto peschereccio ed il terminal per passeggeri.

La sbzona G 10 cimiteriale prevede l'ampliamento dell'attuale cimitero e la creazione di due zone di rispetto, il cui verde, conglobato con quello del parco di quartiere, con il quale confina, costituirà un'ampio polmone naturale al margine sud del centro urbano.

La zona H naturalistica prevede, sottraendone il relativo territorio alla zona turistica, la creazione di un parco

naturale nella subzona H1, con drastiche riduzioni della densità edilizia e la quasi totale disponibilità dell'area all'uso pubblico, e la creazione di un parco geomarinò nella subzona H2. Inoltre tutto l'invaso costituente lo stagno di Notteri, subzona H3, viene a costituire una riserva per acquacoltura con assoluto divieto di altre forme di utilizzazione.

In tal modo tutto quanto non è stato fino ad ora interessato da una qualsiasi forma di edificabilità e cioè il Capo Carbonara, l'isola di Serpentara, l'isola dei Cavoli, gli scogli e gli isolotti minori, viene sottratto alla possibile speculazione futura e posto a disposizione di chi ancora crede nei valori dell'ambiente naturale.

Per più ampie e specifiche notizie si rimanda alla lettura della normativa generale e particolare.

Villasimius, 1980

Il Sindaco

S.Sanna

Il Progettista

I. Rosi

Il Segretario

A. Affinita