

RELAZIONE

RELAZIONE

1 - PREMESSE

La presente relazione è relativa alla ripermimetrazione del “Centro Matrice” dell’abitato di Villaperuccio.

Il territorio del Comune di Villaperuccio ricade parzialmente all’interno dell’ambito costiero definito dal Piano Paesaggistico Regionale.

La Regione Autonoma della Sardegna, in fase di stesura del Piano Paesaggistico, ha individuato e perimetrato i “Centri Matrice” o “Centri di prima e antica formazione”, in attuazione di quanto previsto dal “Codice dei beni Culturali e del Paesaggio” (D. Lgs. N° 42 del 22.01.2004).

I beni ricadenti all’interno della perimetrazione costituiscono “Bene Paesaggistico di Insieme” e sono soggetti, oltre che alle ordinarie normative urbanistiche, a specifiche normative di Tutela del Paesaggio.

La perimetrazione individuata dalla R.A.S. in alcuni casi presenta apprezzabili divergenze rispetto alle situazioni reali e la stessa R.A.S., con propria circolare esplicativa delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Paesaggistico Regionale, ha consentito alle Amministrazioni Comunali di approvare la ripermimetrazione dei Centri Matrice anche prima dell’adeguamento del PUC al P.P.R., previa Co-Pianificazione con l’Ufficio

del Piano – Assetto Storico-Culturale dell'Assessorato all'Urbanistica della RAS.

L'approvazione definitiva della nuova perimetrazione avverrà, poi, con Decreto del Direttore Generale dell'Assessorato all'Urbanistica della RAS.

2 - CENNI STORICI

Il centro abitato di Villaperuccio fonda le sue radici, presumibilmente, nel primo millennio dopo Cristo.

Il nucleo principale si sviluppò intorno alla chiesa della Beata Vergine del Rosario, in unico isolato, con una unica strada che perimetrava l'intero nucleo.

Solo successivamente sono sorte altre abitazioni con espansione in direttrice Santadi, essendo le altre zone considerate malsane e pericolose per la presenza del rio Mannu e del rio Candiazzus, che hanno sempre rappresentato una minaccia per il centro abitato. Si sono verificate, infatti, anche in tempi non troppo lontani, numerose inondazioni che hanno causato seri danni alle abitazioni e alle persone.

Villaperuccio è sempre stato frazione di Santadi e solo nel 1979 ha ottenuto l'autonomia amministrativa.

3 – PROGETTO DI RIPERIMETRAZIONE

La perimetrazione individuata dalla Regione Autonoma della Sardegna come “Centro Matrice” si limita a una zona nel centro di Villaperuccio.

Il Programma di Fabbricazione di Villaperuccio non prevede zone “A” (centro storico) in quanto, in fase di stesura del P.d.F. era stato verificato che tutte le costruzioni presenti anche all’interno del nucleo più antico, erano state sostanzialmente modificate nella struttura e nelle linee architettoniche originarie.

Anche la disposizione delle costruzioni era tale che molte aree, tra le abitazioni, risultavano libere. Di conseguenza queste aree sono state classificate zone “B” di completamento.

In ottemperanza a quanto previsto dall’art. 52. comma 5, delle Norme Tecniche di Attuazione” del P.P.R., si è proceduto alla copianificazione con la RAS, con la quale è stata individuata una nuova perimetrazione del “Centro Matrice”, limitando l’area interessata al nucleo originario intorno alla Chiesa. La copianificazione si è sviluppata secondo le seguenti due fasi:

- “Analisi del Tessuto Urbano e delle Tipologie Edilizie”, fase durante la quale si sono individuati cartograficamente e fotograficamente tutti i beni immobili e si sono analizzate le cartografie storiche, con elaborazione dei dati;
- “Progettazione” dell’area da assoggettare a Vincolo Paesaggistico e degli edifici di maggiore pregio architettonico.

La proposta di Ri-Perimetrazione, ottenuta con l'utilizzo del Catasto De Candia e concordata con l'Ufficio del Piano – Assetto Storico-Culturale dell'Assessorato all'Urbanistica della RAS, durante l'incontro di Co-Pianificazione avvenuto il giorno 25.05.2007 nella sede dell'Assessorato Regionale, prevede un sensibile ridimensionamento del "Centro Matrice" individuato nella prima fase dalla RAS.

La perimetrazione del P.P.R. e la Ri-Perimetrazione sono riportate negli elaborati grafici allegati.

Considerato, inoltre, come già detto in precedenza, che anche all'interno del Centro Matrice ripermetrato, tutti gli edifici sono stati per la maggior parte sostituiti e comunque fortemente alterati e compromessi, si è convenuto con la RAS di individuare le aree ripermtrate come "Aree da Riquilificare", ai sensi dell'art. 52. comma 5, delle Norme Tecniche di Attuazione" del P.P.R., e di dettare specifiche norme di riquilificazione urbanistica, con riferimento ad abachi tipologici e decorativi.

Solo un edificio, indicato nella planimetria con un pallino giallo e ubicato fuori dall'area ripermtrata del "Centro Matrice", è stato ritenuto edificio di pregio e pertanto da sottoporre a normativa specifica.

Durante la fase di coprogettazione si è anche stabilito che si dovrà redigere una norma che definisca i colori e le tipologie edilizie per quanto riguarda le zone prospicienti al "Centro Matrice".

Alla presente relazione si allegano le norme elaborate per il "Centro Matrice", per le aree prospicienti e per l'edificio di pregio.

NORMATIVA

NORMATIVA

1 – CENTRO MATRICE

Il Comune di Villaperuccio non presenta zone soggette a verifica in quanto il centro storico è stato riperimetrato in fase di coprogettazione tra R.A.S. e Comune, facendo riferimento al Catasto De Candia. Tuttavia, dal momento che l'edilizia all'interno del centro matrice è stata completamente sostituita, si dettano le seguenti norme di riqualificazione urbanistica.

- *Intervento ammesso:* sono ammessi interventi demolizioni e ricostruzioni, anche con ampliamenti, ristrutturazioni e piccoli ampliamenti, e nuove costruzioni, esclusivamente nei lotti liberi, da assoggettare agli indirizzi contenuti nella presente normativa.
- *Incremento volumetrico:* è ammesso un incremento volumetrico che risulti necessario per l'adeguamento del fabbricato alle norme igienico-sanitarie e di buon utilizzo da parte del nucleo familiare, nel rispetto degli indici previsti nello strumento urbanistico comunale.
- *Tipologia murature:* le murature esistenti verranno conservate con le stesse caratteristiche, salvo che si tratti di muri non recuperabili staticamente. In questo caso i materiali delle murature potranno essere sostituiti con materiali che rispettino le norme sul risparmio energetico.
- *Tipologia coperture:* le coperture esistenti sono a falde. Questa tipologia dovrà essere conservata anche in caso di ristrutturazione e/o ampliamento.
- *Colori facciate:* le facciate dovranno essere realizzate con tinte di colore chiaro e tenue, possibilmente tendente al bianco ed ai colori naturali delle terre.

- *Infissi*: gli infissi montati nei fabbricati esistenti sono principalmente in legno e in alcuni casi è stato utilizzato l'alluminio. Nelle ristrutturazioni, nelle nuove costruzioni e negli ampliamenti gli infissi dovranno essere preferibilmente in legno, oppure in PVC o metallo verniciato con tinte e motivi simili al legno, purchè conformi alle norme sul risparmio energetico.
- *Elementi decorativi*: eventuali elementi decorativi presenti in qualche fabbricato esistente, come archi e cornicioni, dovranno essere conservati nella forma originaria e dovranno essere sottoposti a interventi di ripristino e risanamento.
- *Manto di coperture*: i manti di copertura originari risultano realizzati con tegole coppi sardi. In fase di ristrutturazione, in alcuni edifici le tegole sono state sostituite con tegole marsigliesi o con lastre di cemento amianto. In caso di ristrutturazione degli edifici, dovrà essere prioritaria la sostituzione di ogni tipo di copertura diverso dalle tegole coppi, in modo da ripristinare la tipologia originaria.
- *Finestre*: alcuni ambienti sono dotati di finestre che non rispettano il rapporto Superficie finestra/Superficie vano. In fase di ristrutturazione sarà consentito aumentare le dimensioni delle finestre fino al raggiungimento del valore minimo di detto rapporto.

2 – ZONE PROSPICIENTI CENTRO MATRICE

Per quanto riguarda le zone prospicienti al centro matrice e limitatamente agli edifici con prospetto sulle vie che lo delimitano, al fine di garantire, nella stessa via, uniformità di tipologia edilizia, dovranno essere rispettate le seguenti norme:

- *Intervento ammesso:* in queste zone sono ammessi tutti i tipi di intervento edilizio, quali nuove costruzioni, ampliamenti e ristrutturazioni, nel rispetto degli indici previsti nello strumento urbanistico comunale.
- *Tipologia coperture:* le coperture dovranno essere simili a quelle adottate nel centro matrice, cioè a falde.
- *Colori facciate:* le facciate dovranno essere realizzate con tinte di colore chiaro e tenue tendente, possibilmente tendente al bianco ed ai colori naturali delle terre.
- *Infissi:* gli infissi dovranno essere preferibilmente in legno o in PVC verniciato con tinte e motivi simili al legno, purchè conformi alle norme sul risparmio energetico.
- *Manto di coperture:* i manti di copertura dovranno essere realizzati con tegole coppi sardi.

3 – EDIFICIO DI PREGIO

L'unico edificio ritenuto di pregio, durante la fase di coprogettazione, è ubicato nella via Nazionale al n° 80.

Si tratta di un edificio unico in mezzo ad altri edifici sorti successivamente. Le caratteristiche costruttive sono contenute nella scheda allegata.

Questo edificio dovrà essere recuperato e conservato senza alterarne le caratteristiche originarie, pertanto non saranno ammessi nè ampliamenti nè variazioni, sia al tipo di struttura che agli elementi decorativi presenti.

L'attuale copertura è in coppi sardi su canne sostenute da travi e travicelli in legno. In fase di ristrutturazione le canne potranno essere sostituite con tavole in legno maschiate, sopra le quali verrà realizzato il pacchetto di impermeabilizzazione e coibentazione e successivo manto di tegole coppi sardi.