d Sono presenti alcune aree di espansione previgenti (zone C) non attuate; ciò, in sostanza, per carenza di interesse da parte dei proprietari. In un comparto, concluso nelle opere di urbanizzazione in tempi recenti, il PSFF impedisce oggi ogni nuova edificazione.
Si propone comunque di mantenere la destinazione previgente, sia per attendere le auspicate riduzioni della pericolosità idraulica, sia per la previsione di meccanismi normativi che promuovano l'attuazione.

e Caso a sè le aree ex PEEP, oggetto di pianificazione da parte del Comune, che vengono alienate tramite aste pubbliche e garantiscono l'apertura del mercato e la calmierazione dei prezzi.

Per quanto attiene alle caratteristiche insediative delle zone urbane consolidate (zone A e B), nonché per le misure proposte, si rimanda agli studi condotti per l'assetto insediativo e alle norme di piano.

E3b Aree per produzioni agricole familiari, orti urbani

Le aree agricole immediatamente contermini al centro urbano ed estese sino ai limiti fisici -naturali o artificiali- dell'espansione urbana, sono ritenute strategiche in quanto elemento di transizione e protezione tra diversi ambiti (abitato, agro, corsi d'acqua, viabilità).
Viene proposta quindi una normativa specifica, che punta alla tutela ambientale e paesaggistica.

Completamento del Viale Verde periurbano

Nel futuro potrà valutarsi la possibilità di completare il Viale, fino anche a scavalcare il Riu Spinosu-Matta e ricollegarlo alla S.P. n. 3. Si tratta però di ipotesi che richiedono procedure (e tempi) di lunghissimo periodo.

G.7 Nuova zona G: aree ricreative, sportive e per il benessere

Si tratta di aree prossime all'abitato, già edificate con alcuni fabbricati rurali, i cui proprietari, pur continuando a condurre l'attività agricola, intendono diversificare le prospettive economiche, con particolare indirizzo alle attività ricreative, sportive, per il benessere, e le connesse esigenze di ospitalità e ristoro.
Non avendosi i presupposti per l'esercizio dell'agriturismo, si propone la destinazione per servizi generali, ritenuta senz'altro coerente con le finalità e gli obiettivi della pianificazione.

IC.10 Ambito di intervento coordinato "Quartiere giardino Sa Serra"

È l'ultima area della nuova espansione urbana, propaggine dell'abitato verso l'agro, appunto un "quartiere giardino" connotato da caratteri di bassa invasività del territorio (di transizione tra il paesaggio urbano e quello rurale), di qualità architettonica, paesaggistica e costruttiva, e, in definitiva, caratterizzato da ridotto indice di edificabilità e da una necessaria eco-sostenibilità.

IC.8 IC.9 Ambiti di intervento coordinato "Su Stangioni" e "Bia Cixerri"

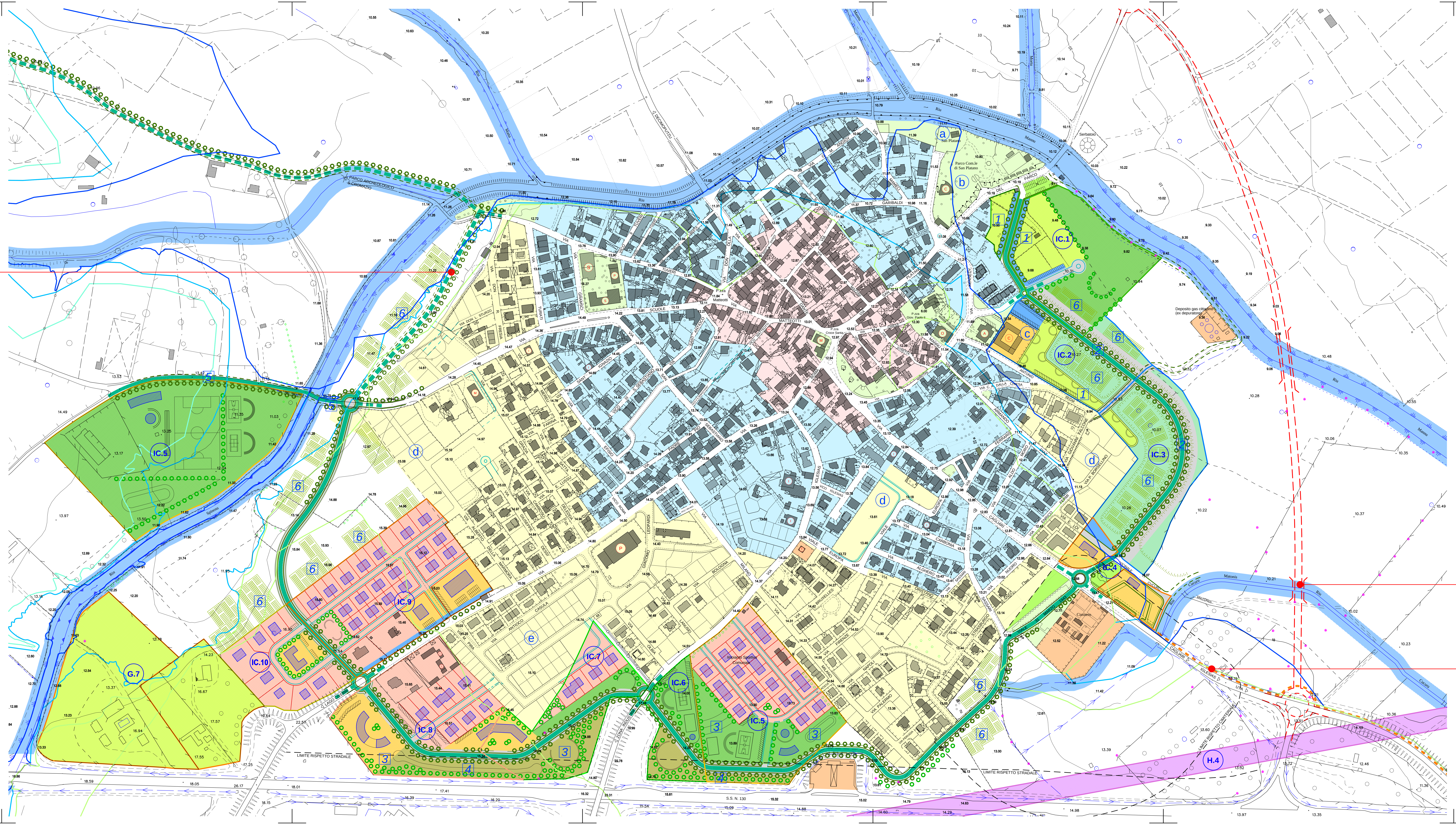
Sono gli ambiti destinati all'espansione residenziale (zone C), lungo l'importante direttrice della Via Roma; aree di ottima vocazione edificatoria, con assenza di problematiche idrogeologiche, ottima esposizione delle edificazioni previste se si confermano le direzioni già esistenti. Sono comunque previste buone quote per servizi generali (zone G) e verde (zone S), oltre agli standard di quartiere.

IC.6 IC.7 Ambiti di intervento coordinato "Guturu Maria Podda" est e ovest

Sono due tasselli ai lati della Via Iglesias (che, scavalcando la S.S. n. 130, diventa poi Via dell'Industria, ormai in piena zona artigianale-industriale), necessari per il completamento coerente dell'ambito urbano verso sud, con importanti quote di verde e per il Viale-schermo alberato che protegge dall'inquinamento acustico e chimico.
Modeste quote per servizi (zona G) e residenza (zona C, solo per completare il "disegno" della zona ex PEEP) completano il quadro.

IC.5 Ambito di intervento coordinato "Is Assindigus"

Si tratta di un ambito urbanistico "complesso", proposto per garantire una riserva di (ottimi) suoli edificabili e, nel contempo, delocalizzare e ampliare la zona sportiva, in accorpamento al centro ippico (ormai pienamente operativo), immediatamente raggiungibile dal centro abitato e connessa al nuovo Viale Verde periurbano.
L'attuazione prevede l'intervento coordinato pubblico-privato; occorre rimandare alla relazione generale e alle norme attuative per il dettaglio.



D Gli ambiti di intervento coordinato (IC)

— Le nuove zone di trasformazione previste dal PUC sono proposte come "ambiti di intervento coordinato", soggetti a pianificazione attuativa unitaria e coordinata dall'Amministrazione.
L'obiettivo è quello di "ricucire le frange" dell'abitato, completare le periferie dotandole di nuovi servizi e connetterle tra loro e con l'ambito urbano consolidato.
In quest'ottica, e considerato che in ogni caso l'espansione di Villaspeciosa deve sottostare ad evidenti limiti naturali e artificiali, il mero "dimensionamento" numerico del piano appare insufficiente a pianificare l'ambito urbano e a programmarne l'espansione.
Appare invece preferibile, pur con le dovute cautele, pensare a una proposta pianificatoria "strutturale", flessibile, e -si crede- di buona sostenibilità ambientale.

IC.1 Ambito di intervento coordinato "Parco di Sant'Antioco"

L'ambito ricade completamente all'interno della zona di pericolosità idraulica molto elevata, ed è composto per oltre il 57% da aree pubbliche. È previsto l'ampliamento delle aree a parco: al Parco di San Platano si aggiunge il Parco di Sant'Antioco (nella tradizione fratello di Platano). Le altre destinazioni previste sono: aree ricreative/sportive (zona G), parcheggi (zona S), viabilità di piano.

IC.2 IC.3 Ambiti di intervento coordinato "Ortu Madeddu" e "Pardu Bois"

Anche questi ambiti ricadono interamente nelle aree di pericolosità molto elevata. Tramite essi la pianificazione intende proporre la riduzione di tale pericolosità, con la previsione del Viale-argine e dei bacini di laminazione. I bacini potranno anche essere usati come orti urbani, come pure le aree esterne al Viale Verde.
È quindi prevista un'area utilizzabile per l'allestimento di "mercatini" all'aperto, ma anche per esposizioni, iniziative varie, ecc. (zona G).
Anche la struttura inizialmente destinata a Centro per gli anziani, mai in funzione, potrebbe essere riutilizzata come centro polivalente per manifestazioni/esposizioni temporanee (zona G).

IC.4 Ambito di intervento coordinato "Cucuru Matonis"

È un tassello di piccola estensione, ma di importanza strategica per la pianificazione proposta: la sua favorevolissima posizione, alla "porta" principale di Villaspeciosa, ha suggerito la possibilità di realizzare una piccola "stazione intermodale" (zona G), per lo scambio tra vettori (cicli, motocicli, autovetture, bus, treno), realizzando un collegamento efficiente e a basso impatto territoriale con la stazione ferroviaria, esterna e distante dal centro urbano.
È una soluzione pianificatoria già proposta, voluta dall'Amministrazione Comunale ma rimasta in attesa degli esiti delle verifiche ambientali (studi idraulici). Tali verifiche portano a ridurre al minimo l'ambito, ma non a rinunciare a questo importante obiettivo di piano, peraltro già valutato positivamente in sede di assoggettabilità a VAS.
Viene ridotta, rispetto alla prima ipotesi, -ma rimane- la possibilità di realizzare servizi pubblici o di interesse pubblico, quali attrezzature sanitarie e per l'assistenza, studi medici, ecc., attualmente carenti.

Viabilità territoriale

Anche in questo caso le prime valutazioni ambientali-paesaggistiche hanno portato a una ridefinizione delle prime ipotesi: si rinuncia al tracciato periurbano esterno parallelo e limitrofo al Riu Spinosu-Matta-Mannu, in considerazione dell'impatto che si avrebbe sulla Chiesa di San Platano.
Si mantiene invece l'indicazione di un tracciato di larga massima per lo spostamento della S.P. n. 3 Uta-Decimoputzu, rimandando alle -eventuali- fasi di progettazione (da parte degli Enti competenti) per le specifiche considerazioni, non ultime quelle ambientali e paesaggistiche.

Percorso pedonale/ciclabile per la stazione ferroviaria

Come per il punto precedente si tratta di una ipotesi, certo auspicabile, che dovrà essere valutata e programmata con gli altri Enti competenti.
Lo strumento urbanistico, certamente, ne prevede la fattibilità.

H.4 Zona H "Acquedotto Romano" (e futura adiacente zona G?)

È, tra i risultati del lavoro svolto per il nuovo PUC, certamente il più eclatante: l'individuazione -con altissima probabilità e precisione- del tracciato dell'antico Acquedotto Romano, che ha portato, d'intesa con la Soprintendenza Archeologica, a prevedere una apposita fascia di salvaguardia (zona H). Le prospettive future sono senz'altro affascinanti, sia nell'ottica della tutela che in quella della valorizzazione.

A Ipotesi di espansione non praticabili

— 1 Le verifiche ambientali hanno escluso la possibilità di espansione residenziale e per servizi inizialmente proposta -seppure in minime quote- in queste aree, in quanto ritenute altamente pericolose per le possibili esondazioni (zone Hi4).

Non per questo si deve rinunciare alla pianificazione, anzi.

B Punti di debolezza / punti di forza

— La criticità diventa occasione per pensare possibili interventi di protezione, e si trasforma in "punto di forza":
- la previsione iniziale di realizzare una viabilità di collegamento periurbana prende forma e corpo e assume nuovi significati;
- la viabilità diventa "Viale Verde", *trait d'union* di tutta la pianificazione in ambito urbano, con molteplici funzioni/obiettivi:

C Il Viale Verde periurbano

— Il "Viale Verde" assume molteplici connotazioni, unificando e rafforzando gli obiettivi della pianificazione:
- 2 a est protegge l'abitato dalle possibili esondazioni, realizzando un argine esterno e, verso l'interno, dei "bacini di laminazione" per la mitigazione della pericolosità idraulica;
- 3 in tutto il suo sviluppo integra la sua caratteristica di *parco-lineare*, con il verde alberato e il costante innesto di aree attrezzate, sportive e per servizi;
- 4 a sud protegge dalla viabilità regionale (s.s. 130), dall'inquinamento acustico e dalle emissioni del traffico veicolare;
- realizza il collegamento e la connessione delle "periferie", con l'infrastruttura viaria (utile anche per le esigenze di protezione civile), con una risorsa ecologica che si ritiene strategica e con la dotazione di nuovi servizi decentrati, che valorizzano le aree periferiche;
- realizza un percorso verde pedonale/ciclabile con "occasioni" ricreative/sportive/ecologiche per i giovani, le scuole, tutti i cittadini: campi basket/tennis/volley/calcetto, pista bike/skate/pattinaggio, spazi per cani, ecc.;
- assieme ai "tasselli" della pianificazione (IC), "ricucisce le frange" dell'ambito urbano, completandolo organicamente e ordinatamente;
- 5 a ovest si connette con la nuova zona sportiva esterna (centro ippico, nuovo campo sportivo, ecc.), ancora con un collegamento pedonale/ciclabile, connettendosi inoltre alla viabilità che porta al Lago Cixerri e alla nuove zone per servizi previste;
- 6 realizza una auspicabile transizione tra l'ambito urbano e l'agro, tramite le aree verdi e attrezzate, la possibilità di utilizzo dei bacini di laminazione idraulica e delle aree esterne per realizzare gli "orti urbani", la connessione dei percorsi esistenti verso l'agro;
- rafforza la vocazione ambientale di Villaspeciosa, la qualità della vita, la riconosciuta propensione sportiva e salutista dei suoi cittadini, che oggi già vive una buona stagione ma che necessita di essere sostenuta con nuovi spazi e nuove occasioni;
- ma rafforza anche gli scambi sociali: nelle aree ricreative/sportive (su tutto il percorso), nelle aree che -inadatte all'espansione residenziale (a est)- potranno essere utilizzate per l'esposizione/vendita all'aperto dei prodotti tipici/locali/biologici, per i mercatini settimanali e le bancarelle delle feste, ...
- può senz'altro essere occasione di rinvigorimento delle tradizioni e della cultura in generale: realizza un "percorso culturale" che parte da San Platano (chiesa-bene architettonico e parco), vero "baricentro identitario" di Villaspeciosa, e porta fino al notevolissimo sito archeologico di San Cromazio, passando per il sito archeologico dell'Acquedotto Romano, i percorsi verso il sito nuragico di Cucureddus e le rovine di San Giovanni di Seruis, fornendo nuove dotazioni di servizi (parcheggi, spazi "attrezzabili" per iniziative/manifestazioni/tradizioni/culto/esposizioni/...).

— L'ambito urbano, destinato in ogni caso a rimanere confinato entro i suoi limiti naturali e artificiali, non è più rivolto (solo) verso l'interno, ma si apre verso l'esterno, tramite la previsione del percorso verde, delle aree attrezzate, dei nuovi servizi, con una pluralità di prospettive ambientali, sociali, culturali, economiche, che appaiono senz'altro positive. Prospettive, d'altro canto, capaci di richiamare nuovi cittadini e famiglie attenti a tali aspetti.

ⓐ Il bene architettonico "Chiesa di San Platano", XII sec., vincolato
ⓑ Il Parco di San Platano e il Centro culturale
ⓒ La struttura nata come Centro per gli anziani, mai in funzione

---

sez. **E** *le scelte strategiche e gli effetti ambientali*

(VAS)

GRUPPO DI LAVORO

Mario Pittaluga	ingegnere, coordinatore
Maria Teresa Melis	geologa
Saverio Liberatore	ingegnere esperto nel settore idraulico
Claudio M. Papoff	agronomo
Marco Concas	architetto
Ilaria Garbi	archeologa
Giuseppe Fara	esperto di ricerca sociale
Maria Francesca Firinu	ingegnere (incaricata VAS)

COLLABORAZIONI

Francesco Muntoni	geologo
Fernanda Gavaudò	architetto
Manuela Desogus	ingegnere
Cristian Corda	geologo

BASE CARTOGRAFICA: Carta Tecnica Regionale - Scala 1:10.000

Nord

COMUNE DI VILLASPECIOSA
Provincia di Cagliari

Piano Urbanistico Comunale
Variante generale

sezione E: le scelte strategiche e gli effetti ambientali

IL SINDACO
Elio Mameli

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Giuseppe Arca perito industriale

PROGETTISTA E COORDINATORE DEL PIANO
Mario Pittaluga ingegnere

STRUTTURA E PAESAGGIO URBANO.
SCENARIO DI PIANIFICAZIONE PROPOSTO

Elaborato
E.1
Scala 1:10.000

Data	Revisione n°	Data Revisione
Giugno 2016		

Allegato n° .... alla Delibera .... n° .... del ....