

Recupero

ARCHITETTURA

STORIA

Artigianato

SVILUPPO

**Dalla costa dei Fenici
al parco del Sulcis**



Comune di Villa San Pietro

**UNA RIFLESSIONE SUL PASSATO
PER RIPENSARE IL FUTURO**

Allegato C – Scheda descrittiva dell'intervento
Allegato D – Quadro economico-finanziario

Una riflessione sul passato per ripensare il futuro

Villa San Pietro intende proporsi all'area vasta consapevole di essere una realtà extraurbana collocata in un contesto ambientale di pregio che promuove una nuova cultura dell'abitare, della fruizione del territorio e dei suoi luoghi più caratteristici. L'obiettivo è quello di rappresentare un'alternativa allo stile di vita caotico dei grandi centri urbani rappresentando una realtà in cui la dimensione umana ed ambientale viene ulteriormente salvaguardata e diventa elemento attrattore di nuovi residenti e turisti che cercano prima di tutto qualità e tipicità dei luoghi.



Riqualficazione urbanistica del centro storico/matrice di Villa San Pietro

OBIETTIVO GENERALE: affermare l'identità locale nel contesto di area vasta

OBIETTIVO SPECIFICO: sostenere e promuovere l'immagine positiva di Villa San Pietro in ragione della sua identità e delle risorse ambientali, storico-culturali presenti, nonché delle valenze produttive espresse dal territorio

OBIETTIVO OPERATIVO: sostenere l'avvio di interventi e soluzioni rivolte ai beni culturali/storico archeologici e naturali per ridurre le condizioni di degrado e il superamento dei vincoli che limitano la valorizzazione in chiave turistico-culturale

AZIONI PRIORITARIE:

- 1) riqualficazione del tessuto viario del centro storico
- 2) rifacimento della pavimentazione e dell'arredo urbano della piazza San Pietro
- 3) recupero di n.2 edifici in ladiri e riconversione a destinazione artigianale o commerciale attraverso l'utilizzo di materiali e tecniche costruttive tradizionali
- 4) demolizione di un edificio realizzato con materiali e tecniche inconrue e realizzazione di uno spazio destinato a verde pubblico
- 5) manutenzione straordinaria delle facciate e delle coperture di edifici privati attraverso la concessione di un cofinanziamento comunale
- 6) riqualficazione energetica degli edifici comunali ubicati nel centro storico attraverso l'installazione di impianti fotovoltaici

Redazione di studi di fattibilità e progetti preliminari di opere previste nei piani strategici Allegato B – Sintesi del Piano integrato di sviluppo urbano

SINTESI DEL PIANO STRATEGICO (Fornire una breve sintesi delle strategie identificate all'interno del Piano Strategico Comunale).

Villa San Pietro intende proporsi all'area vasta consapevole di essere una realtà extraurbana collocata in un contesto ambientale di pregio che promuove una nuova cultura dell'abitare, della fruizione del territorio e dei suoi luoghi più caratteristici. L'obiettivo è quello di rappresentare un'alternativa allo stile di vita caotico dei grandi centri urbani rappresentando una realtà in cui la dimensione umana ed ambientale viene ulteriormente salvaguardata e diventa elemento attrattore di nuovi residenti e turisti che cercano prima di tutto qualità e tipicità dei luoghi. La vision strategica di Villa San Pietro è "*Vivere il verde della Sardegna nella costa dei Fenici*" laddove il verde è espressione dei valori caratteristici dell'ambiente e del paesaggio ed emblema delle scelte legate ai principi di sostenibilità e sviluppo durevole e il richiamo alla "Costa dei Fenici" evidenzia l'elemento fisico e geografico che lega Villa San Pietro ad una civiltà che ha caratterizzato con la propria presenza la storia e la cultura dell'area di riferimento .

L'obiettivo che ci si pone è quello di governare le dinamiche locali socioeconomiche e relazionali di tipo metropolitano evitando la trasformazione del territorio in periferia urbana guidando, invece, l'evoluzione delle linee tracciate dalla sua storia e dalle sue tradizioni per svolgere all'interno dell'area urbana funzioni originali per l'habitat e la dimensione del vivere e dell'abitare.

In questa ottica, il Piano Strategico è allineato al progetto Costa dei Fenici che si pone tra gli obiettivi di progettazione il potenziamento del capitale umano locale, la fruizione sostenibile del territorio, dell'ambiente e delle risorse culturali; lo sviluppo della qualità dell'offerta turistica; la promozione integrata del territorio, lo sviluppo di forme diffuse di turismo rurale e agriturismo, riqualificazione e potenziamento della ricettività e delle strutture di servizio turistico e la valorizzazione del patrimonio immobiliare esistente. Il Piano Strategico approvato dal consiglio comunale di Villa San Pietro ha identificato tre temi principali, per i quali sono precisati obiettivi cui tendere e sono delineati percorsi e strumenti condivisi durante le diverse fasi di elaborazione del piano: i laboratori, le interviste, i tavoli tematici, gli incontri e, infine, l'approvazione da parte dell'amministrazione comunale.

Il primo tema guida del piano è **Habitat** che abbraccia questioni riguardanti lo sviluppo infrastrutturale del territorio in termini di accesso e fruizione dell'area montana e forestale, in termini di relazione col sub sistema costiero, e del sistema di collegamento e di interazione con la più vasta area intercomunale (intracomunale in un'ottica d'ambito locale). Inoltre, coinvolge lo sviluppo delle strutture complementari e accessorie alla fruizione e alla valorizzazione dei grandi attrattori del territorio comunale e di quelli limitrofi, comprese quelle per attività sportive. In particolare per questo tema si evidenzia una particolare attenzione per:

Ambiente urbano: Lo sviluppo residenziale futuro del paese, deve indirizzarsi a mantenere e privilegiare quelle tipologie abitative non invasive rispetto al contesto residenziale attuale e a favorire, ove possibile, il recupero dell'esistente laddove questo abbia una particolare valenza sia con riferimento di carattere storico – culturale o architettonico, sia con riferimento all'identità complessiva dei luoghi in cui sono localizzati;

Risorse ambientali e culturali: L'ambiente è considerato un elemento di sicura rilevanza ed una leva di sviluppo per la comunità locale che, però, richiede un impegno formale in direzione di una maggiore tutela e salvaguardia da conseguirsi anche attraverso la sperimentazione di particolari forme di gestione ambientale: un possibile strumento in tal senso è rappresentato dall'avvio di un percorso di agenda 21 locale o dalla attuazione di procedure per la certificazione ambientale dell'ente secondo standard previsti, sulla scia di altre interessanti esperienze maturate nel contesto nazionale, anche su realtà territoriali di piccole dimensioni.

Infrastrutture e mobilità: L'attivazione di un sistema integrato e condiviso di trasporto pubblico con gli altri territori limitrofi, che integra e sostituisce il trasporto privato, rappresenta un altro elemento di sicuro interesse per la comunità sanpietrese che si consolida sia con riferimento allo sviluppo della mobilità in area vasta sia allo sviluppo infrastrutturale che interessa numerosi comuni appartenenti al subambito territoriale identificato come Costa dei Fenici. Un'ulteriore direzione, sebbene di complessa attuazione alla scala locale, è rappresentata dallo sviluppo di sistemi di trasporto alternativi a quello essenzialmente basato su gomma e mezzi privati.

Il secondo tema strategico del piano è **Servizi** con particolare attenzione per:

Servizi sociali ed educativi: C'è chiaramente espressa l'esigenza di ridurre il gap tra domanda e offerta di servizi per l'infanzia e, in generale, alla famiglia. Tale esigenza si traduce, anche in un'ottica di interconnessione tra le diverse realtà d'ambito, nell'attivazione di nuovi servizi nelle aree ancora

sprovviste, nella qualificazione dell'offerta privata, nella costruzione di un qualificato sistema pubblico dell'offerta.

SERVIZI per la formazione e orientamento: Su questo versante giocano un ruolo rilevante la coesione e la qualificazione delle risorse umane, questioni che coinvolgono direttamente i servizi per l'educazione, l'istruzione, la formazione e l'orientamento, anche con riferimento all'obiettivo di mantenere/rafforzare le attitudini operative della popolazione locale. Il tema si configura anche nell'ottica di sostegno/supporto alla diffusione di saperi, conoscenze, opportunità e di strumenti di promozione del tessuto sociale e del capitale culturale locale, per contrastare fenomeni di dispersione che, nel sistema locale, acquisiscono una certa importanza e che destano particolare preoccupazione.

SERVIZI per la valorizzazione del territorio: Lo sviluppo di servizi orientati alla promozione integrata delle risorse pregiate del territorio, sia in un'ottica locale che d'ambito, traduce la consapevolezza che Villa San Pietro possa avvantaggiarsi in maniera intelligente ed economicamente rilevante di un variegato patrimonio ambientale – culturale presente nel territorio, ma ancora poco valorizzato. L'assunto è quello di incrementare nel tempo in modo qualificato e maggiormente articolato nonché sostenibile e coerente con la propria vocazione rurale le presenze turistiche mirando anche al prolungamento della stagione turistica contro il cd modello del “mordi e fuggi”. C'è, quindi, l'esigenza di riconoscere e rappresentare il sistema sanpietrese proponendolo in maniera esplicita come “territorio della qualità” e “territorio del buon vivere”, di migliorare la capacità di accoglienza del centro abitato e del territorio (in coerenza con i principi contenuti nella vision), di integrare le offerte per creare reciproche sinergie tra turismo culturale, ambientale/naturalistico e gastronomico collocandole in un sistema di promozione d'ambito (Costa dei Fenici).

Il terzo Tema **Sistema Economico Locale** infine riguarda i seguenti ambiti:

Ricettività e patrimonio ambientale e culturale: La priorità viene data allo sviluppo di un sistema di accoglienza turistica che privilegi la realizzazione di strutture ricettive leggere e tipiche e che preservi l'integrazione e la coerenza sia con il generale contesto rurale che con il dimensionamento e la caratterizzazione del centro abitato e un elevato standard di qualità dell'offerta complessiva. Se ciò coinvolge direttamente gli operatori del settore (sia vecchi che nuovi), ad un livello successivo sono interessate le attività più propriamente commerciali presenti sul territorio: in questa direzione opera l'esigenza di una parallela riqualificazione del sistema commerciale locale e di collegamento con le imprese turistiche. Inoltre, è forte la connessione con la politica di promozione, gestione e valorizzazione del patrimonio culturale e naturalistico del territorio, in stretta connessione con l'ambito di riferimento. Un ulteriore elemento di interesse riguarda la progressiva integrazione delle offerte presenti sul territorio e il collegamento tra le varie iniziative avviate alla scala locale e d'ambito.

Insediamenti produttivi e centri di servizio: La priorità riguarda il potenziamento delle condizioni strutturali ed infrastrutturali per l'insediamento/localizzazione di attività economiche nel territorio sanpietrese, sfruttando le positive ricadute e i nuovi collegamenti consentiti dal nuovo tracciato viario della 195 e il particolare ruolo di interfaccia rispetto agli altri comuni della fascia costiera sud - occidentale. Uno degli interventi attesi riguarda la realizzazione di un'area destinata ad ospitare insediamenti produttivi.

Sistema viario e mobilità: Intorno alla tematica specifica, sono evidenziate nel piano strategico sia le ricadute positive che possono derivare in termini di nuove opportunità indotte dalla maggiore dinamicità e rapidità dei collegamenti e dalla migliore accessibilità del territorio comunale), sia i timori (per l'impatto che le nuove opere possono produrre su un territorio piccolo, peraltro già interessato da altri elementi di disturbo sia interni che immediatamente esterni). In ogni caso la priorità è data al miglioramento dell'efficienza del sistema viario sia con riferimento al sub ambito costiero di sud – ovest, sia con riferimento al collegamento con il più ampio sistema di mobilità dell'area cagliaritano, anche a supporto di forme di mobilità alternative e del trasporto pubblico. Pertanto si ritiene che lo sforzo, sia dell'amministrazione sanpietrese che di tutte le altre amministrazioni locali, debba andare nella direzione di un bilanciamento tra l'esigenza di migliorare l'accessibilità del territorio rispetto alle altre centralità urbane d'area vasta senza rischiare di subirne in toto le esternalità negative e il mantenimento di quell'equilibrio tra habitat umano e habitat naturale/rurale che ad oggi si è mantenuto su livelli elevati e che rappresenta uno dei principali elementi caratterizzanti il contesto sanpietrese. Un elemento di interesse riguarda, ovviamente, il ruolo e la gestione futura del vecchio tracciato della 195 che si propone nella sua nuova configurazione di strada urbana di collegamento interno tra i centri dell'area.

Qualità e sostenibilità: Coerente con la vision del piano è l'esigenza di promuovere quelle azioni di sostegno alle attività produttive che contribuiscono al miglioramento e alla qualificazione degli standard produttivi anche ai fini di una migliore riconoscibilità per quelle produzioni rivolte al mercato. Contestualmente si riconosce l'esigenza di indirizzare l'azione pubblica a promuovere nelle attività presenti sul territorio, incluse le attività presidiate dall'ente pubblico, i principi di sostenibilità e miglioramento delle prestazioni ambientali.

Il territorio di Villa San Pietro risulta meno pesantemente interessato da effetti residenziali redistributivi (suburbanizzazione) del capoluogo, rispetto ad altri comuni dell'area vasta, e relativamente escluso dall'ingente afflusso turistico proveniente dall'area urbano – metropolitana, ma non da quelli conseguenti all'incremento delle presenze stagionali - estive nelle aree litoranee della costa di sud – ovest che transitano obbligatoriamente lungo principale via di collegamento rappresentata dalla SS 195. Data la particolare conformazione orografica e la sua disposizione geografica, il territorio di Villa San Pietro è accessibile, di fatto, per il tramite della SS 195, e lo stato dei collegamenti con Cagliari dipende dall'adeguamento di questa importante via di comunicazione. In virtù della sua rilevanza per lo sviluppo socio economico, sia di Villa San Pietro, che del più ampio subambito territoriale cui esso appartiene, nei tavoli di lavoro comunali, attivati nell'ambito del piano strategico, la questione dell'armatura viaria è stata oggetto di diverse considerazioni ed approfondimenti che hanno interessato trasversalmente tutte le tematiche trattate.

Tra gli obiettivi operativi del PISU “Dalla Costa dei Fenici al Parco del Sulcis” vi è quindi il miglioramento della rete dei collegamenti che si pone l'obiettivo, dello sviluppo infrastrutturale del territorio in termini di accesso e fruizione dell'area montana e forestale, in termini di relazione col sub sistema costiero, e del sistema di collegamento e di interazione con la più vasta area intercomunale (intracomunale in un'ottica d'ambito locale). Le considerazioni precedenti assumono, con l'avvio dei lavori per la nuova strada sulcitana e con la trasformazione di quella attuale in strada. urbana, aspetti cogenti determinati dalla esigenza di orientare gli assetti urbani secondo le nuove opportunità e convenienze che le trasformazioni del sistema stradale determineranno. Il percorso della nuova sulcitana è previsto a Ovest del paese a ridosso dell'area montana, per cui il centro urbano verrà a distribuirsi tra due direttrici stradali parallele, costituite dalla vecchia statale, a supporto del traffico locale, e la nuova destinata alla mobilità veloce e di lunga percorrenza. Il nuovo assetto stradale avrà conseguenze sulla mobilità, concorrendo ad accelerare i processi di trasformazione dell'area vasta in un'area urbana di più ampie dimensioni, che si estenderà per buona parte del golfo di Cagliari, potenziando il sistema delle relazioni tra Cagliari e gli altri centri tra loro e creandone nuove. Con la sistemazione del sistema viario principale, si potranno programmare assetti più stabili per il paese, con lo sviluppo di iniziative prima impedito o rese non agevoli. Si potranno nel contempo programmare soluzioni coerenti con la migliore accessibilità garantita dalla nuova statale e con lo svincolo previsto nel territorio del Comune. Viceversa, la costruzione della nuova strada rischia di trasformarsi in un ulteriore elemento di disturbo e in una nuova frattura nel territorio: in tal senso, emergono una serie di questioni non irrilevanti che interessano la tutela dei cittadini residenti dalle esternalità negative che possano derivare dalla progettazione e dalla costruzione del tracciato della nuova SS 195, sia in termini di danni al territorio (terreni sottratti all'utilizzo privato, ridotta accessibilità al compendio montano e forestale, riduzione di valori paesaggistici e naturali) che alla qualità della vita e dell'abitare (incremento del traffico, inquinamento acustico). Gli interventi previsti per la mobilità non possono restare finì a se stessi se si vuole evitare che Villa San Pietro diventi in futuro uno dei tanti “paesi dormitorio” di Cagliari e per scongiurare il pericolo che la sua immagine, con le sue produzioni locali ed il suo patrimonio culturale e storico-ambientale continuino ad essere offuscate dal forte sviluppo economico e sociale della vicina Pula, sono state definite chiaramente diverse linee guida da seguire per riattivare i distintivi, ma ormai sopiti caratteri rurali del territorio sanpietrese. Il miglioramento della rete dei collegamenti si pone anche l'obiettivo di **realizzare interventi atti a favorire la realizzazione e la promozione di servizi per i portatori di handicap allo scopo di accrescere la loro mobilità e indipendenza**, sia a livello locale che extralocale e sia la realizzazione. La realizzazione di piste ciclopedonali ha invece lo scopo di indirizzare la programmazione urbanistica e infrastrutturale del territorio al perseguimento di **una strategia più attenta alla riorganizzazione degli spostamenti in chiave sostenibile**, in coerenza con la vision che si è data il comune nel proprio piano strategico e promuovendo anche forme di mobilità lenta all'interno del centro abitato.

Il Piano Strategico prevede la programmazione, progettazione e sviluppo integrato dei diversi settori, da quello sociale, con l'incremento dei servizi ai cittadini, a quello ambientale con il ripristino e la salvaguardia delle emergenze presenti, per finire con l'economico, con il sostegno alle produzioni locali, allo sviluppo turistico ed ai servizi correlati. L'obiettivo generale viene poi declinato in due obiettivi specifici:

a) il primo è quello di migliorare i collegamenti tra centro abitato, periferie ed entroterra rurale, potenziando contemporaneamente la connessione tra l'area montana di Villa San Pietro, il territorio costiero limitrofo di Pula e dell'area vasta di Cagliari.

b) Il secondo è quello di definire e sostenere lo sviluppo di servizi per la valorizzazione e la promozione del territorio in chiave turistica e sociale.

In quest'ottica un'altro degli obiettivi operativi del PISU è il miglioramento delle odierne

condizioni di accesso al Parco che permetterà sia di sviluppare una politica turistica integrata nel contesto dello S.L.O.T. “Costa dei Fenici”, che valorizzi il principale attrattore presente in loco, ovvero il Parco Naturale Regionale di Gutturu Mannu, consentendone così la fruizione, sia di migliorare la qualità di vita della popolazione locale, facilitando l’utilizzo di questa vastissima area verde alle porte del centro urbano. Pur aspirando ad una logica unitaria d’ambito, emerge anche la necessità di dover differenziare/caratterizzare l’offerta territoriale, rispetto a quella dei comuni limitrofi, con la proposizione di elementi che, per certi aspetti, completano l’offerta dei vicini, per altri, rappresentano una proposta originale, giustificata da valenze e condizioni locali differenti ed esclusive. Da questo punto di vista, confermato che per la comunità il binomio turismo - ambiente rappresenta una delle leve di sviluppo per la locale economia, l’obiettivo è quindi quello di **una ricettività che si proponga in alternativa al turismo marino** e più destagionalizzata e di un sistema di servizi che ad essa faccia da contorno, agevolando le diverse forme di fruizione del variegato capitale ambientale espresso da questo territorio. Una ricettività “caratteristica”, rivolta a segmenti di domanda interessati maggiormente al verde, al sistema parco ed alle sue valenze, alla caratterizzazione rurale che è ancora presente nel territorio.

Il PISU inoltre si muove nella direzione di consolidare progressivamente nell’amministrazione e nella comunità l’approccio “culturale” allo sviluppo edilizio ed urbanistico di Villa San Pietro con **l’obiettivo prioritario di mantenere e rafforzare quelle determinanti identitarie collegate alla persistenza di un patrimonio ed un assetto abitativo di tipo tradizionale, di far coesistere in maniera equilibrata quelle soluzioni/funzioni abitative originarie con quelle più recenti, legate allo sviluppo demografico del comune.** In questa proposta il centro storico, nella sua configurazione centrale e di più antica edificazione, viene riconosciuto tra i luoghi della tradizione e della memoria, di espressione della cultura locale e, non ultimo, di punto di riferimento per gli abitanti di Villa San Pietro. Il PISU persegue, al contempo, l’obiettivo di rendere più coerente l’assetto del centro abitato con quella politica di valorizzazione sugli attrattori turistico – culturali presenti in ambito urbano che, in prospettiva, rappresenta uno degli obiettivi individuati nel piano strategico. Attraverso la riqualificazione del centro storico coerentemente con le indicazioni di tutela paesistica regionali, il PISU riafferma e sostiene la promozione e il potenziamento delle funzioni connesse allo sviluppo del turismo culturale e incentiva le attività connesse alla corretta conservazione e valorizzazione del patrimonio fisico - funzionale e dei significati tradizionali ad esso correlati. Gli interventi del centro storico pertanto **mirano a mantenere lo sviluppo urbanistico e residenziale di Villa San Pietro verso tipologie costruttive più commisurate alla sua realtà di piccolo centro ed alle sue vocazioni ambientali** (mantenere ed anzi potenziare il fattore distintivo di Villa San Pietro rispetto agli altri comuni dell’area vasta). Nel Pisu sono previste azioni concrete che consentano di portare a compimento il disegno tracciato dal Piano strategico in linea con quanto già si sta facendo, integrando e completando le trasformazioni in atto e quelle programmate nel breve periodo, attuando interventi di riqualificazione, anche infrastrutturale, finalizzati alla riorganizzazione fisica della centro urbano, che abbiano ricadute a livello intercomunale e di rete, in tema di sviluppo sociale, economico e culturale. Attraverso la riorganizzazione del centro storico, unita alla riorganizzazione infrastrutturale e il miglioramento dell’accessibilità si potrà incrementare la qualità della vita degli abitanti, degli utenti dei servizi e del sistema urbano nel suo complesso.

CONTESTO URBANO *(Fornire una descrizione del contesto urbano cui il PISU si riferisce evidenziando le criticità da superare e le potenzialità che si intende rafforzare).*

Il Piano Integrato di sviluppo urbano di Villa San Pietro “Dalla Costa dei Fenici al Parco del Sulcis” nasce da un’attenta analisi del contesto. Il Comune di Villa San Pietro si inserisce in un ampio contesto territoriale che abbraccia da est a ovest buona parte dell’arco costiero di Cagliari e del suo immediato entroterra. Appartiene alla seconda cintura urbana di Cagliari e si caratterizza per essere un comune interno con una densità demografica tra le più basse di tutta l’area vasta.

L’analisi socio economica ha messo in evidenza una elevata quota di popolazione residente attiva che si sposta per motivi di studio o di lavoro che può essere spiegata dal fatto che all’interno del comune non vi sono sufficienti condizioni di attrattività per studio o lavoro rivolti alla popolazione residente che si rivolge ai comuni limitrofi o, più verosimilmente, al capoluogo. Fattori orografici e posizionali hanno rallentato i processi di sviluppo insediativo e concorso a contenere il carico antropico sia nell’abitato principale che sulle altre parti del territorio.

Il territorio comunale, inoltre, si rappresenta come elemento di collegamento/interfaccia tra un’area di diretta influenza urbana (Capoterra) e di sviluppo industriale (Sarroch) e un’area caratterizzata da una significativa presenza di paesaggi agrari, di ambiti di pregio ambientale e, più direttamente sulla costa, di insediamenti turistico – residenziali (Pula). Per tali ragioni, il territorio di Villa San Pietro risulta meno pesantemente interessato da effetti residenziali redistributivi (suburbanizzazione) del capoluogo, rispetto ad altri comuni dell’area vasta, e relativamente escluso dall’ingente afflusso turistico

proveniente dall'area urbano – metropolitana, ma non da quelli conseguenti all'incremento delle presenze stagionali - estive nelle aree litoranee della costa di sud – ovest che transitano obbligatoriamente lungo principale via di collegamento rappresentata dalla SS 195.

Principali criticità:

- La nuova S.S. 195 Sulcitana che in generale concorrerà ad accelerare i processi di trasformazione dell'area vasta in un'area urbana di più ampie dimensioni con il rischio per il territorio di San Pietro di diventare un elemento di disturbo e di frattura. Nell'evoluzione dell'assetto urbano, rappresenta anche il rischio che il territorio di Villa San Pietro rappresenti solo un'area di passaggio per i forti attrattori rappresentati dal turismo costiero e dai beni architettonici dei Comuni vicini.
- Inadeguati gli svincoli che collegano la statale al centro abitato, mentre è incrementato il traffico pesante che dalla 195 entra direttamente nel tessuto urbano di Villa San Pietro (si riconoscono conflitti tra gerarchie stradali ed interferenze tra usi residenziali e produttivo commerciali);
- L'assenza di percorsi ciclo-pedonali e limiti alla mobilità delle persone diversamente abili per la presenza di barriere architettoniche
- E' accertata una carenza di servizi di trasporto pubblico non efficaci e non funzionali per agevolare il raggiungimento da parte dei residenti delle strutture scolastiche o dei posti di lavori dislocati sul territorio circostante;
- Centro storico recentemente perimetrato che solo sporadicamente ha conservato i suoi caratteri identitari;
- Carenza di servizi e attività compatibili con la funzione agricola, utili allo sviluppo delle attività turistico-ricreative e della fruizione naturalistica del paesaggio e in particolare del Parco naturale regionale delle foreste Gutturu Mannu;
- Carenza di una rete di individuazione e agevolazione delle varie forme di percorrenza per la fruizione dei beni paesaggistici storici, culturali e ambientali presenti sul territorio e connettere i luoghi significativi del territorio

Principali potenzialità:

- Il Parco del Sulcis per il quale Villa San Pietro esprime una importante connessione. Il Comune di Villa San Pietro è tra i 15 comuni che vantano porzioni di superficie all'interno dell'area individuata dalla L.R. 31/1989 e rientra anche nella delimitazione del Parco Naturale Regionale di Gutturu Mannu.
- Elevata qualità ambientale e paesaggistica che insieme alla strategica posizione permette di svolgere una funzione di cerniera per le attività che potranno derivare da due modi di fare turismo che si basano sulla possibilità di avere accesso a due sistemi ambientali diversi, ma che nel territorio risultano in forte prossimità: il sistema montano – collinare, che interessa un ampio areale sovra comunale; il sistema costiero - litoraneo che presenta importanti attrattori turistici nella sub - area di riferimento, infrastrutture dedicate e strutture ricettive.
- Presenza di attrattori culturali da valorizzare quale la chiesa di San Pietro, chiesa in stile romanico del XIII sec recentemente restaurata e tutelata da un decreto ministeriale;
- Villa San Pietro riveste un ruolo di grande rilievo nella processione di Sant'Efisio che da 350 è la sagra regionale più importante della Sardegna. Da Cagliari la statua del santo si dirige verso Pula passando attraverso Sarroch e facendo tappa a Villa San Pietro nel quale soggiorna per una notte e il santo cambia i propri abiti.

SINTESI DEL PIANO INTEGRATO DI SVILUPPO URBANO (Fornire una breve descrizione degli interventi previsti dal PISU nel suo complesso e di quelli illustrati nelle schede di cui all'Allegato C, evidenziando i legami logici e puntuali con il Piano Strategico di riferimento, le motivazioni che ne hanno giustificato la scelta e le relazioni di integrazione tra gli stessi)

Potenziamento del sistema della mobilità e diffusione di nuove forme di mobilità:

Il PISU intende ripensare il sistema di relazioni tra infrastrutture, centro urbano e paesaggio ambiente per riqualificare e adeguare il sistema dell'accessibilità del comune di Villa San Pietro rendendolo più interconnesso con il territorio anche attraverso la diffusione e sviluppo di nuove forme di mobilità per migliorare la qualità della vita dei cittadini. Il progetto promuove pertanto la definizione di nuove relazioni, fisiche e funzionali, tra infrastruttura, dimensione ambientale e insediativa, attraverso una strategia progettuale volta ad incentivare processi di trasformazione e riqualificazione con conseguenze positive sul commercio e le produzioni tipiche e artigianali locali, sul turismo e, pertanto, consente di ampliare le opportunità dei residenti che possono raggiungere in modo più rapido, sicuro e facile i comuni limitrofi e il capoluogo regionale.

Il progetto pertanto, così come dettagliato nell'allegato C, prevede le seguenti azioni e linee di

intervento:

Ridefinizione della natura ed del ruolo dell'infrastruttura viaria della attuale SS 195/ messa a sistema delle principali infrastrutture viarie del comune e di collegamento di queste alla nuova SS. 195.

La prevista realizzazione della nuova SS 195 e la conseguente riduzione di traffico richiama la necessità di ridefinire la natura dell'infrastruttura viaria ed il ruolo territoriale che essa potrà svolgere in futuro, quale connessione del sistema insediativo e produttivo costiero e di organizzazione dei servizi turistici. Alla scala locale, il tracciato viario costiero rappresenta un elemento fondamentale della rete che organizza e struttura le connessioni fra Villa San Pietro e i comuni limitrofi. Tale ruolo potrà essere opportunamente qualificato in riferimento alla natura dei flussi veicolari ed alle differenti forme di fruizione selezionate dal progetto (sia a carattere stagionale che giornaliero), che potranno condizionare la geometria, le caratteristiche fisiche e di sicurezza dell'infrastruttura viaria. Il progetto si propone di esplorare le modalità di fruizione del corridoio viario dell'attuale SS195 nonché le specifiche funzioni urbane che potranno essere previste nell'ambito del processo di riqualificazione: fruizione ambientale e naturalistica, fruizione commerciale e di organizzazione dei servizi pubblici, tempo libero e fruizione turistico ricreativa, organizzazione degli spazi e dei servizi pubblici. Sono previsti pertanto *un'adeguamento della sezione stradale, sia dal punto di vista della sicurezza che della riduzione dell'impatto ambientale riducendo pertanto i fenomeni di attraversamento impropri che interessano il centro abitato eliminando gli incroci a raso e creando delle rotatorie e anche attraverso l'integrazione di forme di percorrenza non veicolari*, che contribuiscano a rendere la strada non più una barriera fisica, ma un efficace collegamento tra villa San Pietro e il territorio circostante. Il progetto prevede di limitare anche la creazione di nuove cesure territoriali con la nuova 195 cercando in particolare di creare una facile connessione tra la vecchia SS195 e la nuova SS195, considerando la trama minuta del territorio, le relazioni con le componenti dell'insediamento, le sue destinazioni d'uso, la percezione del territorio da parte delle popolazioni insediate e dei fruitori dell'infrastruttura viaria, valutando nel contempo nuove opportunità di sviluppo per il territorio di Villa San Pietro. La realizzazione del progetto coinvolge anche l'esigenza di indurre un *miglioramento nelle funzioni di spostamento per quelle categorie di soggetti che trovano oggi difficoltà a muoversi in condizioni di libertà e sicurezza all'interno del centro abitato e nel subambito territoriale di riferimento* (bambini, anziani, persone con mobilità ridotta, pertanto è previsto *l'abbattimento delle barriere architettoniche* al fine di assicurare spostamenti agevoli a chi ha ridotte capacità motorie. Lo studio così come previsto nel Piano Strategico per favorire l'esercizio di una mobilità locale alternativa prevede *un Piano per la rete ciclopedonale comunale* che individua, nel territorio comunale, i tracciati da realizzare indicando tipologia e gerarchia, strategie e strumenti che favoriscono l'uso della bicicletta, nodi di scambio con altri mezzi (TPL, aree di sosta e parcheggi), priorità di collegamento (zone residenziali e zone artigianali e produttive, centro storico, aree extra urbane e comuni limitrofi), assicurando mobilità sicura di ciclisti e pedoni.

Le singole azioni/interventi, elementi costitutivi del progetto, presentano una correlazione immediata e diretta con diversi elementi del Piano Strategico Comunale.

Qui di seguito vengono indicati gli obiettivi generali, gli obiettivi specifici ed operativi presenti nel Piano suddivisi nelle tre tematiche Habitat, Servizi e Sistema economico locale tutti relazionati con la proposta avanzata e schematizzati nelle tabelle 30; 31 e 32 del PSC:

1. Tema Habitat (Tabella 30. Ambito tematico dell'Habitat)

1.3. Migliorare la connessione del territorio comunale, potenziando il collegamento tra centro abitato, periferie ed entroterra rurale e con l'area vasta, agevolare e diversificare la mobilità interna

1.3.4 *Migliorare l'accessibilità agli attrattori presenti nel territorio, sia dal punto di vista dei collegamenti che dell'informazione relativa*

1.3.5 *Sostenere interventi volti a potenziare le condizioni di sicurezza e accessibilità nelle aree attraversate dalla SS 195*

1.3.6 *Migliorare la viabilità d'accesso alle zone periferiche e alle zone agricole quale presupposto per lo sviluppo delle attività economiche localizzate*

1.3.7 *Favorire l'esercizio di una mobilità locale alternativa (mobilità lenta) e/o mobilità pedonale*

3. Sistema economico locale (Tabella 32. Ambito tematico sistema produttivo/economico locale)

3.3 Rendere il territorio maggiormente attrattivo per l'insediamento di nuove imprese

3.3.2. *Innalzare la dotazione infrastrutturale ed il potenziale localizzativo anche attraverso la*

realizzazione di aree attrezzate per le imprese

Inoltre, nella sezione dedicata alle otto proposte progettuali individuate dal PS, esattamente nella scheda proposta progettuale n 3. "Nuova mobilità", si possono trovare riferimenti a parte delle azioni/interventi previsti nel progetto appena presentato.

Interventi di miglioramento delle condizioni attuali di accessibilità al costituendo Parco del Sulcis per un ottimale utilizzo dell'area montana anche a fini turistici.

Il PISU prevede la realizzazione di interventi finalizzati allo sfruttamento ecosostenibile della risorsa naturale del Parco Naturale Regionale di Gutturu Mannu, costituito da una porzione del territorio comunale di Villa San Pietro, più precisamente dalle foreste di Monte Nieddu, Is Cannoneris e Pixinamanna.

Gli obiettivi da perseguire sono:

- *migliorare i collegamenti tra centro abitato, periferie ed entroterra rurale*, potenziando contemporaneamente la connessione tra l'area montana di Villa San Pietro, il territorio costiero limitrofo di Pula e dell'area vasta di Cagliari.
- *definire e sostenere lo sviluppo di servizi per la valorizzazione e la promozione del territorio in chiave turistica e sociale.*

Il miglioramento delle odierne condizioni di accesso al Parco permetterà, sia di sviluppare una politica turistica integrata nel contesto dello S.L.O.T. "Costa dei Fenici", che valorizzi il principale attrattore presente in loco, ovvero il Parco Naturale Regionale di Gutturu Mannu, consentendone così la fruizione, sia di migliorare la qualità di vita della popolazione locale, facilitando l'utilizzo di questa vastissima area verde alle porte del centro urbano.

Cos' come dettagliato nell'allegato C, l'intervento prevede quindi ***uno studio di fattibilità e la progettazione preliminare*** per azioni/iniziative, tra loro correlate, finalizzate a:

1) Permettere l'accesso al Parco Naturale Regionale di Gutturu Mannu e garantirne la fruizione in sicurezza da parte di tutte le categorie di utenti, individuando gli interventi più idonei in base alle caratteristiche naturali, paesaggistiche ed ambientali dell'area. A titolo esemplificativo, si potrà prevedere:

- ripristino della funzionalità della carreggiata stradale che costeggia il corso del Riu Mannu, unica via d'accesso che permette di raggiungere l'area di grande pregio paesaggistico-ambientale del Parco sia dal centro urbano di Villa San Pietro, che dalla nuova SS 195. Ad oggi le condizioni in cui si presenta l'asse viario sono critiche, soprattutto per il verificarsi di importanti fenomeni sia di frane delle pareti adiacenti al tratto stradale, sia di piena del Riu Mannu che, durante i fenomeni di esondazione, erodendone la massicciata, ne compromettono la praticabilità. Evidenti criticità si riscontrano inoltre nei sistemi di guado necessari per attraversare il corso d'acqua a causa di una assenza di regimazione dei fenomeni più intensi.
- messa in sicurezza delle pareti rocciose, sotto le quali si sviluppa la strada di penetrazione montana, attraverso interventi naturalistici di contenimento dei fenomeni franosi.
- la sistemazione idraulica forestale del bacino del Riu Mannu e in particolare dell'alveo consistente in alcuni interventi naturalistici di sistemazione spondale e di mitigazione dei fenomeni di piena tali da rendere fruibili le aree limitrofe anche nei periodi di pioggia e garantiscano la sicurezza della strada che si sviluppa lungo l'alveo;

2) Favorire la fruizione del parco a fini didattici, culturali, scientifici, ricreativi e turistici, anche attraverso la creazione di infrastrutture per questo indispensabili. A titolo esemplificativo, si potrà prevedere:

- la creazione di percorsi/itinerari multifunzionali (ad es. trekking, bike, ippovia, etc.) che sfruttino la viabilità della strada parallela al corso del Riu Mannu, con funzione stagionalizzante dei flussi turistici.
- la creazione di un'area di sosta attrezzata (ad es. con tavoli, panchine, barbecue, etc.) e di piazzola per la sosta dei mezzi (auto, moto, bici etc.).
- la progettazione di segnaletica stradale e turistica ecocompatibile (ad es. cartellonistica illustrativa dell'area Parco, della fauna della flora, pannelli con mappe del territorio, etc.)
- la creazione di ricettività turistica diffusa ecocompatibile legata all'area parco.
- lo sviluppo di servizi turistici, ed eventualmente di infrastrutture collegate, sia per lo svolgimento attività sportive fluviali (ad es. canyoning, kayak, hydrospeed o altri mezzi di discesa fluviale), sia per tutte quelle attività didattiche e ricreative in generale, che possono realizzarsi nell'area parco.

3) Sostenere lo sviluppo della risorsa parco, quale opportunità di sviluppo per il Comune, attraverso l'analisi, la definizione e la realizzazione di innovativi prodotti turistici legati alle risorse territoriali (ambientali, storico culturali). Si può prevedere ad esempio uno studio della domanda e dell'offerta turistica al fine di individuare le tendenze del mercato, e di definire delle linee guida relative allo sfruttamento delle risorse territoriali, tali da favorire la nascita di nuove attività nel settore turistico.

I contenuti della presente proposta sono in linea con l'analisi di contesto riportata nel PS del Comune, e sono da considerarsi come l'attuazione delle idee progettuali proposte nel documento, finalizzate al raggiungimento di alcuni obiettivi operativi.

Le azioni che concretizzano l'intervento nel suo complesso sono state ideate seguendo la lettura e l'interpretazione, definita nel PS, del ruolo attuale e futuro di Villa San Pietro, sia con riferimento ai caratteri ed alle dinamiche socioeconomiche locali, sia in funzione di quelle che si stanno delineando nell'area vasta, di cui il nostro comune è parte integrante.

Le azioni/interventi previsti nel progetto presentano una correlazione immediata e diretta con innumerevoli elementi del PS.

Qui di seguito vengono indicati gli obiettivi generali, gli obiettivi specifici ed operativi presenti nel Piano suddivisi nei tre ambiti tematici Habitat, Servizi e Sistema economico locale, tutti relazionati con la proposta avanzata e schematizzati nelle tabelle 30; 31 e 32 del PS:

1. Tema Habitat (Tabella 30. Ambito tematico dell'Habitat)

1.2. Potenziare e mettere a valore le caratterizzazioni ambientali del territorio

1.2.2 Monitoraggio ed eliminazione delle situazioni di rischio e degrado nelle fasce pedemontane.

1.2.5 Potenziare le attività di informazione/educazione ambientale

1.3. Migliorare la connessione del territorio comunale, potenziando il collegamento tra centro abitato, periferie ed entroterra rurale e con l'area vasta, agevolare e diversificare la mobilità interna

1.3.4 Migliorare l'accessibilità agli attrattori presenti nel territorio, sia dal punto di vista dei collegamenti che dell'informazione relativa

1.3.6 Migliorare la viabilità d'accesso alle zone periferiche e alle zone agricole quale presupposto per lo sviluppo delle attività economiche localizzate

1.3.7 Favorire l'esercizio di una mobilità locale alternativa (mobilità lenta) e/o mobilità pedonale

1.4. Sostenere e promuovere l'immagine positiva di Villa San Pietro in ragione della sua identità e delle risorse ambientali, storico – culturali presenti, nonché delle valenze produttive espresse dal territorio

1.4.1 Sostenere l'avvio di interventi e soluzioni rivolte ai beni culturali/storico archeologici e naturali per ridurre le condizioni di degrado ed il superamento dei vincoli che limitano la valorizzazione in chiave turistico- culturale

1.4.2 Incrementare l'attività promozionale integrata del territorio in riferimento ai beni paesaggistici, naturali e storico culturali

2. Tema Servizi (Tabella 31. Ambito tematico dei Servizi: il quadro degli obiettivi)

2.2.7 Potenziare e qualificare la dotazione sportiva ricercando positive connessioni, tra istituzioni e privati, sia a livello locale che d'ambito, per ampliare il bacino d'utenza

2.3 Definire e sostenere lo sviluppo di servizi per la valorizzazione e la promozione del territorio in chiave turistica

2.3.1 Agevolare la conoscenza del territorio, delle sue produzioni e dell'offerta ricettiva disponibile a supporto della maggiore visibilità e fruizione dei beni storico – culturali ed ambientali, in coordinamento con gli altri comuni dell'area ed i privati, individuando pacchetti turistici integrati

2.3.3 Sviluppare i servizi di accoglienza e accesso all'area parco (area montana) in combinazione con attività di promozione dei percorsi/itinerari

3. Sistema economico locale (Tabella 32. Ambito tematico sistema produttivo/economico locale)

3.1 Rendere maggiormente dinamico il sistema locale di imprese

3.1.7 Favorire lo sviluppo di produzioni tipiche dell'economia rurale in collegamento con le altre azioni di valorizzazione integrata del territorio e dei suoi patrimoni naturali – culturali

3.2 Promuovere la competitività dei settori economici locali

3.2.2 Sviluppare azioni tese ad accrescere il potenziale attrattivo dei beni storico culturali ed

- ambientali del territorio evidenziandone particolarità e affinità con gli altri attrattori dell'ambito
- 3.3 Rendere il territorio maggiormente attrattivo per l'insediamento di nuove imprese
- 3.3.2. Innalzare la dotazione infrastrutturale ed il potenziale localizzativo anche attraverso la realizzazione di aree attrezzate per le imprese
- 3.3.3 Accrescere la promozione integrata del territorio rivolta alla localizzazione di attività "virtuose" a basso impatto ambientale, leggere e ad alto valore aggiunto
- 3.4 Promuovere l'interazione tra gli operatori economici locali
- 3.4.1 Favorire e incentivare la cooperazione e l'associazionismo attivo tra operatori locali per la commercializzazione dei prodotti.

Inoltre, nella sezione dedicata alle otto proposte progettuali individuate dal Piano Strategico comunale, esattamente nella scheda proposta progettuale n°5 "Offerta turistica integrata del territorio" si possono trovare riferimenti a parte delle azioni/interventi previsti nel progetto appena presentato.

Riqualificazione del centro storico

Il PISU prevede una serie di azioni incentrate sulla riqualificazione urbanistica del centro storico/matrice di Villa San Pietro mirando a ricomporre il tessuto urbano e sociale del paese in accordo con gli indirizzi del Piano paesaggistico e con le iniziative regionali di valorizzazione dei centri storici, operando in maniera consequenziale agli obiettivi definiti nell'ambito del Piano strategico comunale (di seguito indicato come PSC) e condivisi con la comunità.

L'obiettivo generale della proposta coincide con l'obiettivo generale 1 del PSC ambito tematico Habitat che recita "Affermare l'identità locale nel contesto di area vasta" attraverso la valorizzazione del centro storico quale tassello fondamentale attorno al quale è nato e si è stratificato l'odierno tessuto urbano.

Dal punto di vista urbanistico, il centro matrice di prima formazione è individuato ai sensi dell'art. 52, comma 2 della Norme Tecniche di Attuazione del Piano Paesaggistico Regionale e comprende il nucleo urbano - racchiuso tra la via Vittorio Emanuele, via Carlo Alberto, via XX Settembre, via Garibaldi e via Marconi - che si è sviluppato intorno alla Chiesa di San Pietro risalente al XIII secolo.

Il centro di antica e prima formazione così definito è stato approvato con Determinazione della Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica territoriale e della Vigilanza edilizia della Regione Sardegna n°523/DG del 15/06/2007.

L'obiettivo generale si traduce più concretamente nell'obiettivo specifico 1.4 del PSC - che recita "Sostenere e promuovere l'immagine positiva di Villa San Pietro in ragione della sua identità e delle risorse ambientali, storico-culturali presenti, nonché delle valenze produttive espresse dal territorio" - attraverso l'obiettivo operativo 1.4.1 che recita "sostenere l'avvio di interventi e soluzioni rivolte ai beni culturali/storico archeologici e naturali per ridurre le condizioni di degrado e il superamento dei vincoli che limitano la valorizzazione in chiave turistico-culturale".

L'obiettivo operativo 1.4.1 si articola su 5 azioni prioritarie per le quali si procederà a predisporre un progetto preliminare:

- 1) riqualificazione del tessuto viario del centro storico;
- 2) rifacimento della pavimentazione e dell'arredo urbano della piazza San Pietro;
- 3) recupero di n.2 edifici in ladiri e riconversione a destinazione artigianale o commerciale attraverso l'utilizzo di materiali e tecniche costruttive originali;
- 4) demolizione di un edificio realizzato con materiali e tecniche incongrue e realizzazione di uno spazio destinato a verde pubblico;
- 5) manutenzione straordinaria delle facciate e delle coperture di edifici privati attraverso la concessione di un cofinanziamento comunale

L'azione n.3 si ricollega all'obiettivo generale 3 del PSC ambito tematico SISTEMA PRODUTTIVO LOCALE che recita "Contribuire al rafforzamento del sistema produttivo locale" e in particolare all'obiettivo specifico 3.1 ovvero "rendere maggiormente dinamico il sistema locale di imprese" attraverso l'obiettivo operativo 3.1.6 "sostenere lo sviluppo di nuove iniziative imprenditoriali anche facilitando la conoscenza delle procedure di incentivazione/agevolazione". Infatti è intendimento dell'Amministrazione, una volta recuperati gli edifici, riconvertirli a usi artigianali o commerciali e assegnarli con canone di locazione agevolato al fine di sostenere lo sviluppo di nuove iniziative imprenditoriali.

Si riporta, di seguito, una descrizione più dettagliata delle azioni proposte nell'ambito dell'obiettivo operativo 1.4.1:

1) Riqualificazione del tessuto viario del centro storico (via Vittorio Emanuele, via Carlo Alberto, via XX Settembre, via Garibaldi, via Roma e via Marconi) attraverso interventi puntuali quali:

- il rifacimento della pavimentazione di tutte le strade del centro storico in tozzetti di basalto e sistemazione dell'arredo urbano (cestini, cartelli indicatori, ciclo posteggi e portabici, dissuasori, pensiline);
- il rifacimento dei sottoservizi (idrico, fognario e acque meteoriche);
- la rielaborazione del sistema di illuminazione pubblica con la sostituzione dei pali e dei corpi illuminanti esistenti con nuovi corpi di arredo urbano conformi alle normative in materia di risparmio energetico e di inquinamento luminoso; con l'occasione verrà adeguato l'impianto elettrico e dotato di idonei quadri elettrici con regolatori di flusso per il conseguimento di ulteriori livelli di risparmio ed efficienza energetica.

2) Riqualficazione della piazza San Pietro attraverso la sostituzione della pavimentazione per una superficie complessiva di 980 mq, nonché il rifacimento dell'impianto di scolo delle acque meteoriche e di quello di illuminazione: nel dettaglio la pavimentazione della piazza sarà eseguita con un lastronato in materiale lapideo locale, disposto a lastre rettangolari di varie dimensioni, secondo composizioni apparentemente casuali, ma tali da non generare eccessivi sfridi. Il materiale più adatto risulta l'arenaria o la trachiandesite, entrambi reperibili cave locali. Il contatto con la via Marconi e la via Cavour sarà filtrato da un alternarsi di panchine e aiuole che guardano da un lato alla piazza e dall'altro alle strade lasciando, in tal modo, al centro la chiesa nella sua caratterizzazione architettonica di edificio storico.

3) Recupero di n.2 edifici in ladiri (vedi allegato grafico) e riconversione a destinazione artigianale e commerciale mediante l'utilizzo di materiali e tecniche costruttive originali. La ricerca dei materiali in particolare avrà un ruolo determinante per la qualità figurativa e ambientale dello spazio: si attingerà soprattutto alla cultura locale legata alla lavorazione ed all'impiego di materiali tradizionali quali ad esempio il mattone in ladiri, da utilizzarsi non come semplice riproposta di una tradizione, ma come riflessione sul passato, indispensabile per creare un contesto urbano fruibile dai cittadini come parte integrante del loro vissuto locale.

4) Demolizione di un edificio realizzato con materiali e tecniche incongrue (vedi allegato grafico) e realizzazione di uno spazio destinato a verde pubblico. L'edificio interessato dall'intervento risulta significativamente estraneo al microsistema su cui insiste sia dal punto di vista della sua conformazione sia per il fatto che è realizzato in blocchetti di cemento e laterizi, al grezzo da circa 20 anni. Allo stato attuale l'edificio è inutilizzato e il vuoto creato a seguito della demolizione aprirebbe uno spazio in diretto collegamento con la piazza San Pietro, sede dell'omonima chiesa che con opportuni interventi andrà a incrementare il verde pubblico del centro storico

5) La manutenzione straordinaria delle facciate e delle coperture di edifici privati (di particolare valore sul piano storico – culturale ed identitario) del centro storico con la partecipazione pubblica attraverso l'erogazione di contributi specifici. L'intervento è volto a valorizzare le risorse immobiliari disponibili e, pur se a scala contenuta, contribuisce a limitare il consumo di risorse territoriali derivante da nuove costruzioni che, spesso, nel territorio di Villa San Pietro assumono carattere estensivo.

L'orientamento è quello di recuperare gli edifici e i loro prospetti secondo un disegno armonico al fine di ricreare, senza falsità, quell'atmosfera che un tempo era propria a questo luogo; attraverso i contributi di cui sopra si favorirà l'utilizzo di questi edifici per di attività commerciali e artigianali che daranno nuova vitalità al paese e opportunità per le nuove generazioni che potranno - sulla base delle nuove conoscenze - promuovere la storia e la tradizione locali.

6) La riqualficazione energetica degli edifici comunali ubicati nel centro storico (compresi altresì quelli di cui ai punti 3 e 4) attraverso l'installazione - secondo criteri di integrazione architettonica e coerenza con l'assetto urbanistico complessivo dell'area - di impianti fotovoltaici; tali impianti, seppur integrati architettonicamente, saranno disposti in maniera tale da non essere visibili dalla pubblica viabilità in coerenza con le prescrizioni regionali.

Questa iniziativa ha rilievo in ragione del fatto che, oltre a rappresentare un necessario corollario delle altre azioni previste, con esse si attua la volontà da parte del comune di conseguire – attraverso le prescrizioni del PSC - politiche di risparmio energetico e utilizzo razionale di risorse energetiche alternative e più efficienti e di contenimento progressivo delle emissioni nocive che già gravano sul centro storico e in generale sul territorio di Villa San Pietro.

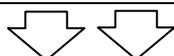
La finalità dell'intervento nella sua generalità è dunque quella di restituire ad una dimensione urbana sostenibile sul piano ambientale e sociale il centro di prima formazione di Villa San Pietro con le sue strade, piazze e case tradizionali, ricomponendo e valorizzando la loro memoria come punto di partenza e slancio per un nuovo futuro. In tal modo si contribuirà ad incrementare il potenziale turistico – culturale del paese il quale si colloca all'interno di un contesto territoriale ricco di elementi di attrazione sia sul piano paesistico – ambientale (come il Parco del Sulcis) sia sul piano storico culturale.

Come già indicato nella descrizione dell'intervento, le azioni previste nel progetto presentano una correlazione immediata e diretta con diversi elementi del PSC.

Per maggior chiarezza di seguito vengono indicati gli obiettivi generali, gli obiettivi specifici ed

operativi presenti nel PSC - suddivisi nei tre ambiti tematici HABITAT, SERVIZI e SISTEMA ECONOMICO LOCALE - che trovano un riscontro oggettivo nel nostro intervento.

Tabella 30. Ambito tematico dell'Habitat: il quadro degli obiettivi		
Obiettivo Generale	Obiettivo specifico	Obiettivo operativo
1. Affermare l'identità locale nel contesto d'area vasta	1.4. Sostenere e promuovere l'immagine positiva di Villa San Pietro in ragione della sua identità e delle risorse ambientali, storico – culturali presenti, nonché delle valenze produttive espresse dal territorio	1.4.1 Sostenere l'avvio di interventi e soluzioni rivolte ai beni culturali/storico archeologici e naturali per ridurre le condizioni di degrado ed il superamento dei vincoli che limitano la valorizzazione in chiave turistico- culturale



Riqualificazione centro storico

- riqualificazione del tessuto viario
- rifacimento della pavimentazione e dell'arredo urbano della piazza San Pietro
- recupero di n.2 edifici in ladiri
- demolizione di un edificio realizzato con materiali e tecniche incongrue
- manutenzione straordinaria delle facciate e delle coperture di edifici privati

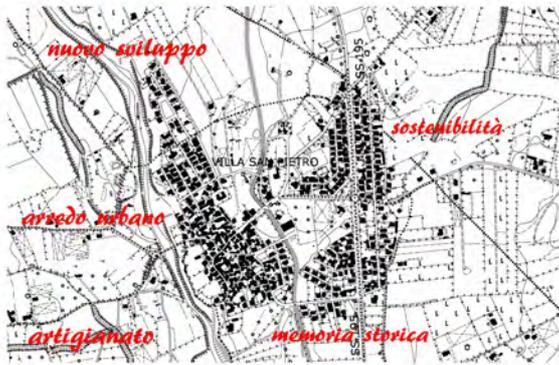
Tabella 31. Ambito tematico dei Servizi: il quadro degli obiettivi		
Obiettivo Generale	Obiettivo specifico	Obiettivi operativi
2. Elevare e caratterizzare la qualità del vivere e dell'abitare a fronte di una migliore dotazione e accessibilità dei servizi locali.	2.2 Potenziare, integrandolo in una dimensione d'ambito, il sistema dei servizi al cittadino, dei servizi sociali e alla persona, riservando particolare attenzione alle fasce maggiormente bisognose di supporto. 2.3 Definire e sostenere lo sviluppo dei servizi per la valorizzazione e la promozione del territorio in chiave turistica	2.2.8 Sostenere lo sviluppo dei servizi volti al reinserimento/inserimento dei disoccupati, accompagnamento e orientamento, di adeguati profili professionali. 2.3.1 Agevolare la conoscenza del territorio, delle sue produzioni e dell'offerta ricettiva disponibile a supporto della maggiore visibilità e fruizione dei beni storico-culturali ed ambientali, in coordinamento con gli altri comuni dell'area ed i privati, individuando pacchetti turistici integrati

Tabella 32. Ambito tematico sistema produttivo/economico locale: il quadro degli obiettivi		
Obiettivo Generale	Obiettivi specifici	Obiettivi operativi
3 Contribuire al rafforzamento del sistema produttivo locale	3.1 Rendere maggiormente dinamico il sistema locale di imprese. 3.2 Promuovere la competitività dei settori economici locali 3.3 Rendere il territorio maggiormente attrattivo per l'insediamento di nuove imprese	3.1.6 Sostenere lo sviluppo di nuove iniziative imprenditoriali anche Facilitando la conoscenza delle procedure di incentivazione/agevolazione; 3.2.2 Sviluppare azioni tese ad accrescere il potenziale attrattivo dei beni storico culturale ed ambientali del territorio evidenziandone particolarità e affinità con gli altri attrattori dell'ambito; 3.2.4 Favorire al qualificazione e la diversificazione dell'offerta commerciale (anche tipica) del centro abitato e l'avvio di iniziative atte a vivacizzare e popolare di visitatori il centro storico; 3.3.1 Rafforzare il sistema locale di supporto all'imprenditoria favorendo lo sviluppo di attività di servizi pubblici alle imprese; 3.3.5 Sostenere la realizzazione/completamento delle opere e dei servizi atti a consentire la classificazione delle opzione energetiche a livello locale (es. rete gas) e l'utilizzo di fonti alternative (solare);
		
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: auto;"> <p>Recupero edifici a valenza storico-identitaria - sostenere lo sviluppo di nuove iniziative imprenditoriali attraverso la concessione, a canoni agevolati, degli edifici recuperati per usi artigianali o commerciali.</p> </div>		

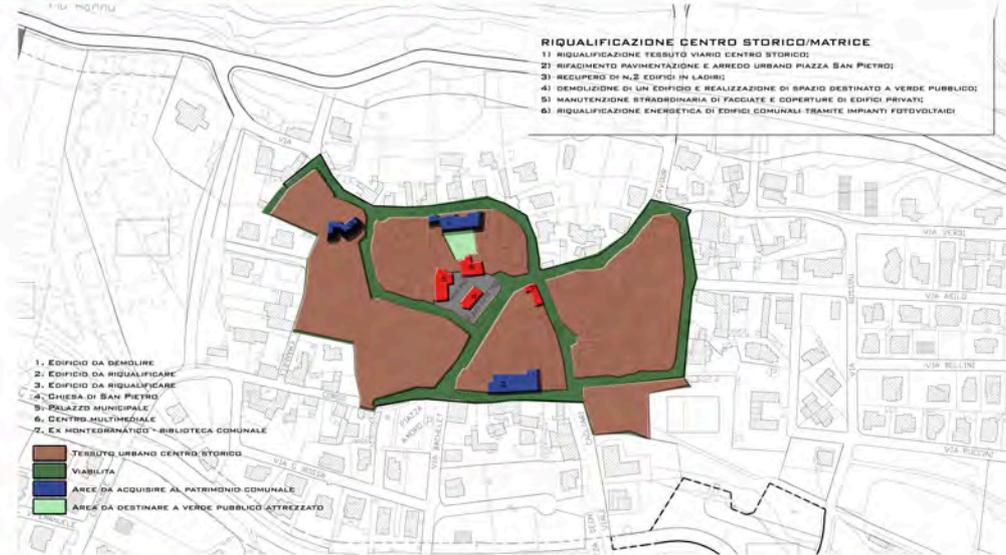
ALLEGARE IDONEI ELABORATI CARTOGRAFICI E PLANIMETRICI che permettano di individuare gli ambiti urbani interessati dal PISU i singoli interventi da esso identificati (max formato A3).

Il Sindaco
(timbro e firma)

INQUADRAMENTO



INTERVENTO PROPOSTO



EDIFICIO 1

DESCRIZIONE
EDIFICIO INCOMPIUTO

INTERVENTO PROPOSTO
DEMOLIZIONE E REALIZZAZIONE AREA VERDE PREFERENZIA

EDIFICIO 2

DESCRIZIONE
EDIFICIO IN LADRI

INTERVENTO PROPOSTO
RECUPERO E CONVERSIONE A DESTINAZIONI ARTIGIANALI E/O COMMERCIALI

EDIFICIO 3

DESCRIZIONE
EDIFICIO IN LADRI

INTERVENTO PROPOSTO
RECUPERO E CONVERSIONE A DESTINAZIONI ARTIGIANALI E/O COMMERCIALI



ARREDO URBANO



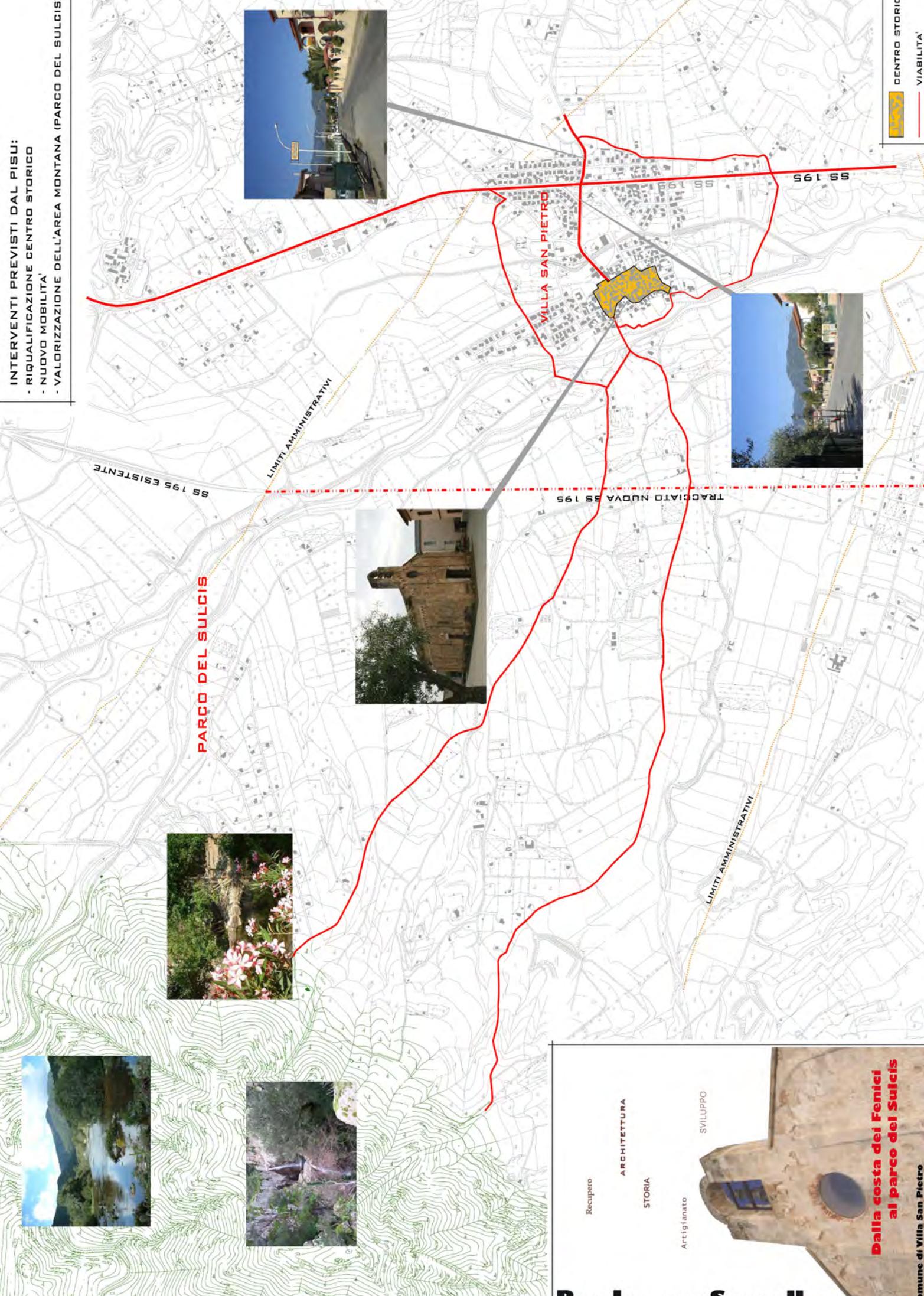
PROPOSTA PAVIMENTAZIONE



COMUNE DI VILLA SAN PIETRO



- INTERVENTI PREVISTI DAL PISU:**
- RIQUALIFICAZIONE CENTRO STORICO
 - NUOVO MOBILITA'
 - VALORIZZAZIONE DELL'AREA MONTANA (PARCO DEL SULCIS)



PIANO INTEGRATO DI SVILUPPO URBANO

Recupero

ARCHITETTURA

STORIA

Artigianato

SVILUPPO

Dalla costa dei Fenici al parco del Sulcis

Comune di Villa San Pietro