

# Comune di Muravera

Provincia di Cagliari

**Servizio Tecnico**

Ufficio del Piano

ADEGUAMENTO DEL PUC AL PPR

***RELAZIONE ASSETTO INSEDIATIVO***

UFFICIO DEL PIANO

Coordinatore: ing. Paolo Alterio

Collaboratori:

Assetto insediativo – ing. Gianluca Fontana

Assetto ambientale – geologia: dott. Dario Cinus

Assetto ambientale – uso del suolo: dott. Valerio Boi

Assetto storico culturale - archeologia: dott. ssa Valeria Paretta

Dicembre 2009

## **Premessa**

In questo documento vengono descritte le metodologie utilizzate per la restituzione dei dati conoscitivi dell'assetto insediativo

Tale lavoro ha consistito nella ricostruzione di dati informatici relativi a: pianificazione vigente generale, pianificazione attuativa, sistema delle infrastrutture. definizione dell'assetto insediativo del PPR alla scala locale

La ricostruzione dei dati è stata eseguita basandosi sulle linee guida fornite dalla regione.

Per la definizione dei contenuti delle categorie e dei tematismi del PPR, fornendo quindi, come richiesto nelle linee guida, il contributo decisivo allo strumento di pianificazione a scala regionale.

Il tutto è stato creato con il sistema di riferimento : ROMA40-GAUSS BOAGA OVEST.

## **PIANIFICAZIONE GENERALE VIGENTE**

Come previsto dalla L.R. 45/89 la zonizzazione del vecchio strumento vigente deve essere uno degli allegati del nuovo PUC. La digitalizzazione del PRG vigente andrà anche ad implementare la base dati del informativo territoriale del Comune.

Il vecchio PRG è stato creato su base cartografica vecchia, le carte delle zonizzazioni sono riferite alla zona urbana, in scala 1:2.000, e all'intero territorio in scala 1:10.000.

Entrambe le zonizzazioni digitalizzate in formato raster, successivamente sono state georeferenziate mediante l'utilizzo di punti di aggancio univocamente

- Digitalizzazione del centro urbano.

La cartografia di zoning è stata georeferenziata e su di essa è stata ridisegnata la zonizzazione. La georeferenziazione è avvenuta per frazioni delle tavole.

Una volta creata la base cartografica si è proceduto con la digitalizzazione. Per la definizione della zona A ci si è potuti appoggiare sul piano particolareggiato vigente, mentre per le zone B e C si è spesso dovuti sovrapporre a limiti cartografici visibili dove si poteva trovare coincidenza tra nuova e vecchia cartografia, poichè la georeferenziazione fosse traslata. In alcune zone B.

La digitalizzazione vettoriale è stata fatta su due livelli: uno contenenti le zone omogenee e uno contenenti le aree di cessione previste, con indicazione della relativa destinazione dell'area.

- Digitalizzazione dell'intero territorio.

Le carte scannerizzate sono state perciò digitalizzate e georeferenziate, senza però creazione di zonizzazione vettoriale. E' stata stralciata la parte relativa al territorio del Comune di Castiadas, prima facente parte del territorio di Muravera.

- Restituzione cartografica

Per la rappresentazione cartografica è stata distinta, come nelle cartografia originale, la zonizzazione del centro urbano e la zonizzazione dell'intero territorio. La prima è stata restituita in scala 1: 2.000, con due tavole di inquadramento, la seconda in scala 1:10.000 sempre con due tavole di inquadramento.

## **PAINI ATTUATIVI**

Durante la fase conoscitiva sono eseguiti dei report sulla pianificazione attuativa vigente nel comune, come previsto dalle NTA del PPR.

Sono state perciò compilate apposite tabelle di report e eseguiti un dataset per la restituzione cartografica (shapefile).

Questa base di dati è stata creata per i piani di lottizzazione (L.R. 45/89) e per il piano per l'edilizia economica e popolare (L. 167/62), presenti nel territorio comunale nelle diverse omogenee.

Nelle tabelle di report sono contenuti i principali dati planovolumetrici delle lottizzazioni: estremi di approvazione, superfici territoriali, superfici fondiarie, superficie in cessione, volumi territoriali e volumi fondiari, con specificità in base al tipo di lottizzazione.

Nello shapefile vengono indicati i principali interventi di urbanizzazione ed edificatori nell'area lottizzata.

Precisamente sono stati creati 3 shapefiles con i perimetri di tutti i piani attuativi suddivisi per zone omogenee, zone C, D, F, e una serie di shapefiles, uno per ciascuna lottizzazione, con indicata graficamente la suddivisione interna con relative destinazioni:

viabilità

standard/cessioni

fondario

parcheggi

- Restituzione cartografica

Sono state create delle tavole allegate al PUC in formato A3, catalogate le lottizzazioni per aree omogenee, con relativo inquadramento, per ciascuna di essa è riportata una scheda con perimetro e area di cessione in scala di dettaglio.

## **ASSETTO INSEDIATIVO – CATEGORIE E TEMATISMI PPR**

Vengono descritti di seguito le metodologie che hanno portato alla definizione delle categorie e di tematismi definiti dall'Assetto Ambientale.

## **CENTRI DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE**

Il centro è stato perimetrato in co-pianificazione tra regione e comune

## **ESPANSIONISPANSIONI AGLI ANNI '50**

L'individuazione del perimetro si basato su:

- Foto aerea del territorio urbano del 1968
- Indagini dirette al fine dell'analisi delle tipologie edilizie antecedenti gli anni '60.

Dall'Ortofoto è stato possibile eseguire una perimetrazione in prima battuta dell'edificato andando anche ad identificare i singoli edifici. Tuttavia poiché la foto aerea risale ad un periodo successivo a quello richiesto, in cui si è comunque avuto un notevole incremento edilizio, dalla prima perimetrazione eseguita sono state eliminate le abitazioni costruite approssimativamente nel periodo degli anni '60-68. Rientrano all'interno del perimetro del tematismo i tracciati viari risalenti all'epoca.

La città fino agli anni 60 era delimitata a Nord dall'asse viario definito dalla Via Roma, oggi ex S.S. n. 125, con l'esclusione dell'isolato ad est del paese, sorto proprio tra il 1900 e il 1950, delimitato dalla via Gramsci e dalla Via Pascoli, e alcuni edifici sorti a valle dell'asse viario.

Lungo la dorsale dell' S.S. 125, ossia della via Roma, la città si estendeva fino al primo impianto dell'edificio ospedaliero del San Marcellino. Da qui risaliva lungo la via Quattro Venti, con direzione Sud-Ovest, comprendendo un isolato delimitato a Sud dalla via Favonio.

A Sud il limite era definito approssimativamente dalla Via Corti Bois, quindi dalle pendici del Monte Nieddu Mannu, e da qui discendeva lungo la Via dei Mandorli che faceva comunque parte dei tracciati viari dell'epoca.

## **ESPANSIONI RECENTI**

Tali porzioni di edificato residenziale urbano si sviluppano generalmente in contiguità alla città compatta. Esistono tuttavia casi in cui l'espansione si è sviluppata scollegata e talvolta distante dalla città compatta, lungo la costa o le principali direttrici viarie. Questi "filamenti" della struttura urbana, sorti inizialmente in forma rarefatta per raggiungere in tempi recenti la consistenza di aggregato urbano, sono contraddistinti dall'eccessivo sviluppo lineare in rapporto alla dimensione trasversale, dalla tendenza alla saldatura con altri "filamenti" lungo il tracciato viario, dalla scarsa

riconoscibilità degli spazi, dall'alto grado di frammentazione.

L'individuazione del perimetro si è basata sulle seguenti cartografie:

CTR

Ortofoto 2006

Ikonos 2005

Carta tecnica Comunale

Perimetrazione delle lottizzazioni

La perimetrazione è stata eseguita considerando i limiti dell'edificato urbano compatto, considerando i lotti di pertinenza degli edifici, i limiti delle lottizzazioni, sono state inoltre comprese anche le strade ai margini delle città riconducibili alle nuove lottizzazioni e di servizio comunque alla città urbana.

Il limite dell'edificato è stato individuato dalle Ortofoto 2006 e la perimetrazione invece è stata eseguita sulla Carta Tecnica Comunale in scala 1:2.000, al fine di una migliore definizione del perimetro.

L'estensione della città successivamente agli anni '50/'60 avviene principalmente lungo l'asse viario della S.S. n. 125 da cui si sviluppa trasversalmente andando a completare il disegno urbano in maniera omogenea.

Vengono inoltre riempite tutte le porzioni di territorio a Nord della Via Roma comprese tra questa e il canale delle acque alte sito.

I piani di lottizzazioni e le nuove espansioni sono sorte nelle zone Sud Est e nella zona Sud Ovest dell'urbano di primo impianto, andando a riempire le porzioni di territorio alle pendici della Montagna e in qualche modo cinturando il centro matrice e la successiva espansione.

## **EDIFICATO IN ZONA AGRICOLA**

### **NUCLEI E CASE SPARSE- Insediamenti specializzati**

Sono stati perimetrali in base alle realtà locali, estrapolando degli edifici dai dati disponibili (Geodb 10k) e riperimetrando le realtà specializzate esistenti.

## **INSEDIAMENTI TURISTICI**

Il perimetro degli insediamenti turistici è stato eseguito sulla CTR

Ortofoto 2006

Ikonos 2005

Carta tecnica Comunale

Ai fini della perimetrazione di questa categoria sono stati seguiti a seconda dei casi i limiti dei Piani di Lottizzazioni approvati e fatti salvi dalla Legge Salvacoste, i limiti dei lotti di pertinenza dell'edificato (es. nella zona di Colostrì) ove questo potesse avere una valenza di tipo turistica.

Tuttavia a volte non sono stati considerati i limiti reali dei Piani di Lottizzazione, capita a volte che questi siano decaduti, senza rinnovo della convenzione.

Per i Campeggi i criteri di perimetrazione sono analoghi a quelli soprascritti, ossia si sono considerati i limiti dei Piani di Lottizzazione o i limiti dell'area di occupazione del suolo quando questi ultimi non risultassero coincidenti con i perimetri dei Piani, come ad esempio per un Piano Attuativo parzialmente attuato.

Non esistono nel territorio comunale aree per la sosta dei camper.

Gli insediamenti turistici sono localizzati lungo le principali spiagge del territorio comunale.

Non sono stati individuati particolari accorgimenti ai fini della loro classificazione, risulta infatti evidente la destinazione turistica dei complessi edificati al di fuori del centro urbano.

Il primo insediamento turistico si trova in prossimità di Torre Salinas, con la colonia turistica di Stella Maris e la lottizzazione con Torre Salina.

Proseguendo verso sud e si ritrova l'insediamento di Colostrai di fronte alla spiaggia di Cristolaxeddu, delimita dallo Stagno di Colostrì e dall'omonima peschiera che si estende in mare con i propri bracci murari di protezione.

In prossimità della spiaggia di Feraxi, ad una distanza di circa 600 m dal mare trovano invece posizione altri insediamenti turistici, che si insediano proprio a ridosso della Montagna.

Ancora verso Sud e oltrepassando in promontorio di Capo Ferrato trovano invece schieramento gli insediamenti turistici di Costa Rei e della relative zone limitrofe di fronte alle bianchissime spiagge di origine granitica.

Tali insediamenti si sviluppano parallelamente alla costa come un piccolo insediamento a ridosso dei sistemi di spiaggia, che occupano le pendici del Monte Nai e del sistema collinare limitrofo fino al piccolo sistema vallivo compreso tra queste colline e il promontorio di Capo Ferrato.

Antistante la spiaggia di Ziu Franciscu è si trova una lottizzazione in corso di completamento, fatta salva dalla L.R. 8/2004 che si estende fino alla Strada Provinciale n. 97.

Infine troviamo tutto l'edificato contiguo della zona in prossimità della spiaggia di Costa Rei, che comprende diverse lottizzazioni e si estende per un'ampiezza di circa 3 km, l'insediamento si sviluppa dall'immediato

retro-spiaggia fino al bordo superiori dei monti retrostanti dando all'insediamento una particolare caratteristica panoramica

I campeggi siti nel territorio comunale di Muravera trovano collocazione nell'immediato retrospiaggia.

Il campeggio Quattro Mori si trova localizzato a circa 1 km a nord di Torre Salinas in prossimità della spiaggia di S.Giovanni.

Gli altri campeggi sono invece a Sud di Capo Ferrato.

Da Nord il primo campeggio è quello di Porto Pirastu, a poche centinaia di metri a sud dell'omonima località e nella zona Nord della spiaggia di Ziu Franziscu.

Successivamente si trova il Campeggi Comunale Piscina Rei, che trova invece ubicazione nella parte Sud della spiaggia di Ziu Franziscu.

Infine in prossimità dell'estremo limite sud del territorio comunale si trova il campeggio di Capo Ferrato.

#### **INSEDIAMENTI PRODUTTIVI A CARATTERE INDUSTRIALE, ARTIGIANALE E COMMERCIALE**

Gli insediamenti produttivi dislocati sul territorio sono caratterizzati dal fatto di trovarsi tutti lungo la direttrice definita dalla S.S.Sn. 125.

Alcuni di questi si trovano nell'immediata vicinanza del paese e sono definiti da Piano Attuativo, un altro insediament si trova invece a pochi chilometri dall'edificao.

Infine in territorio agricolo, alle pendici del Monte Liuru, si trova l'insediamento della Bresa Dorada.

#### **AREE SPECIALI (GRANDE ATTREZZATURE DI SERVIZIO PUBBLICO PER ISTRUZIONE, SANITA', RICERCA E SPORT) –SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE**

Sono state perimetrare le areee infrastrutturali esistenti tramite conoscenza diretta.

Per la rete dellea viabilità si è utilizzato come fonte il GeoDB 10K, prelevando da esso la classificazione delle strade e ridefinendole dove la loro definizione pareva errata.

Per il ciclo delle acque, ciclo dell'energia elettrica sono stati estrapolati i dati dalla cartografia disponibile, CTR, Carta tecnica comunale e geodb, eliminando i dati superflui ed errati. Il ciclo dei rifiuti è stato anche questo rilevato per conoscenza diretta.