Comune di Villaperuccio
Provincia del Sulcis Iglesiente

Variante al

PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE



All. A Relazione Illustrativa

CRITERIA

Paolo Falqui
Paolo Bagliani
Laura Zanini
Martina Giugliano
Emanuele Tiddia

Il Sindaco
Marcellino Piras

Responsabile dell'area tecnica
Michele Tagliafico

Francesco Valentino Mei

aprile 2026

INDICE

1 PREMESSA 2
2 QUADRI DI RIFERIMENTO 3
2.1 Quadro territoriale 3
2.2 Quadro normativo 4
2.2.1 La Legge Regionale 22 dicembre 1989, n. 45 4
2.2.2 La Legge regionale n.1 del 2019 "Legge di semplificazione 2018" 4
2.2.3 Il Decreto assessoriale 22 dicembre 1983 n. 2266/U (Decreto Floris) 4
2.2.4 Le "Direttive per le zone agricole" 4
2.2.5 Ulteriori riferimenti normativi 5
2.3 Il quadro programmatico 6
2.3.1 Il Piano Paesaggistico Regionale 6
2.3.2 Il Piano di Assetto Idrogeologico 7
3 RIORDINO DELLE CONOSCENZE 11
3.1 Assetto ambientale 11
3.2 Assetto Storico culturale 11
3.2.1 Quadro storico-culturale 12
3.3 Assetto insediativo 15
4 LA VARIANTE 16
5 ALLEGATI CARTOGRAFICI 18

1 PREMESSA

La presente relazione illustra i contenuti della Variante al Programma di Fabbricazione vigente del Comune di Villaperuccio, riguardante il recepimento nella disciplina urbanistica delle tutele integrali e condizionate identificate nel Verbale di copianificazione per i Beni paesaggistici e identitari, di cui all'art. 49, commi 2 e 4 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Piano Paesaggistico Regionale (PPR).

Il Verbale di copianificazione è stato sottoscritto dalla Regione Autonoma della Sardegna, Assessorato degli enti locali finanze e urbanistica – Servizio pianificazione paesaggistica e urbanistica, dal Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo - MIBACT e dal Comune di Villaperuccio.

2 QUADRI DI RIFERIMENTO

2.1 Quadro territoriale

Il Comune di Villaperuccio è localizzato nel settore sud-occidentale della Sardegna, all'interno dell'area geografica del Sulcis, nel territorio amministrato dalla Provincia del Sud Sardegna. Il Comune fa parte dell'Unione dei Comuni del Sulcis, insieme ai comuni di Carbonia, Giba, Masainas, Nuxis, Perdaxius, Piscinas, Portoscuso, San Giovanni Suergiu, Sant'Anna Arresi, Santadi, Tratalias e Villaperuccio, organismo territoriale finalizzato alla gestione associata di servizi e funzioni sovracomunali.

Il territorio comunale si estende per circa 36 km² e presenta una morfologia caratterizzata da rilievi collinari paleozoici che degradano verso le piane alluvionali del bacino del Rio Palmas e dell'area del lago di Monte Pranu. Il paesaggio rurale è connotato dalla presenza dei tradizionali insediamenti agricoli sparsi, i medaus, tipici dell'area del Sulcis, oltre che da un patrimonio archeologico di rilievo, tra cui la Necropoli prenuragica di Montessu e l'area archeologica di Monte Pranu.

L'insediamento urbano principale è costituito dal centro abitato di Villaperuccio, integrato da un sistema insediativo rurale diffuso. Il Comune si colloca in posizione baricentrica rispetto ai principali centri del Sulcis ed è attraversato dalla SP 80, che consente i collegamenti con Narcao e Santadi, mentre la vicinanza con la SS 293 garantisce l'accessibilità verso i poli territoriali di Carbonia e Iglesias, oltre che verso l'area metropolitana di Cagliari, distante circa 65 km.

2.2 Quadro normativo

2.2.1 La Legge Regionale 22 dicembre 1989, n. 45

La Legge Regionale 22 dicembre 1989 n. 45 "Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale" e successive modificazioni e integrazioni rappresenta il principale riferimento normativo per la redazione del Piano Urbanistico Comunale.

L'articolo 4 definisce gli "Ambiti di competenza degli strumenti" di governo del territorio e stabilisce che il comune, con il Piano Urbanistico Comunale o Intercomunale:

- assicura la equilibrata espansione dei centri abitati in coerenza con le direttive e i vincoli regionali;
- in conformità alle previsioni del piano urbanistico provinciale regola l'uso del territorio agricolo e delle parti destinate allo sviluppo turistico e produttivo industriale – artigianale;
- detta norme per il recupero e l'uso del patrimonio edilizio esistente, per una adeguata dotazione di servizi sociali e di carattere infrastrutturale del territorio comunale.

2.2.2 La Legge regionale n.1 del 2019 "Legge di semplificazione 2018"

La "Legge di semplificazione 2018" (Legge regionale n.1 del 2019), pubblicata nel BURAS n. 4 del 17 gennaio 2019, ha apportato rilevanti modifiche alla LR n. 45/1989, in particolare nell'iter di approvazione degli strumenti urbanistici con la finalità di semplificarne l'iter complessivo e coordinare i diversi procedimenti rilevanti nell'iter di approvazione degli strumenti urbanistici (VAS, VINCA, varianti al PAI, copianificazione paesaggistica, verifica di coerenza).

La prima importante novità è contenuta nell'articolo 21 della legge di semplificazione che introduce l'articolo 2-bis nella legge regionale n.45 del 1989, relativo alla Conferenza di copianificazione, sede in cui i vari enti esprimono le valutazioni di propria competenza sugli strumenti di pianificazione e si acquisiscono le risultanze dei vari procedimenti, già disciplinati dalle specifiche disposizioni che regolano le relative procedure, coordinandone i relativi esiti.

Negli articoli 23 e 24 vengono inoltre stabilite le procedure per l'approvazione del piano urbanistico comunale e delle varianti e la semplificazione delle procedure di adeguamento degli strumenti di pianificazione al PPR.

2.2.3 Il Decreto assessoriale 22 dicembre 1983 n. 2266/U (Decreto Floris)

Il Decreto Floris, riprendendo in gran parte i contenuti previsti dal Decreto interministeriale 1444 del 1968, disciplina limiti e rapporti "relativi alla formazione di nuovi strumenti urbanistici ed alla revisione di quelli esistenti nei Comuni della Sardegna".

In particolare classifica i Comuni in funzione della popolazione residente e di quella prevista dallo strumento urbanistico generale, identificando 4 distinte classi, e definisce le Zone territoriali omogenee stabilendo limiti di densità edilizia, altezza dei fabbricati e distanza nonché i rapporti massimi fra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio.

2.2.4 Le "Direttive per le zone agricole"

Le "Direttive per le zone agricole" sono state approvate dal Consiglio Regionale il 13 aprile 1994 e sono divenute esecutive con DPGR del 3 agosto 1994 n. 228.

Le Direttive disciplinano l'uso e l'edificazione del territorio agricolo dei Comuni della Sardegna, al fine di:

a) valorizzare le vocazioni produttive delle zone agricole garantendo, al contempo, la tutela del suolo e delle emergenze ambientali di pregio;

b) incoraggiare la permanenza, nelle zone classificate agricole, della popolazione rurale in condizioni civili ed adeguate alle esigenze sociali attuali;

c) favorire il recupero funzionale ed estetico del patrimonio edilizio esistente sia per l'utilizzo aziendale che per quello abitativo.

2.2.5 Ulteriori riferimenti normativi

Di seguito si riportano alcuni ulteriori riferimenti normativi per l'elaborazione del Piano Urbanistico Comunale in adeguamento al PPR ed al PAI:

- Legge Regionale 11 ottobre 1985, n. 23 "Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, di risanamento urbanistico e di sanatoria di insediamenti ed opere abusive, di snellimento ed accelerazione delle procedure espropriative";
- Legge Regionale 1 luglio 1991, n. 20, "Norme integrative per l'attuazione della legge regionale 22 dicembre 1989, n. 45, concernente: Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale";
- Legge Regionale 25 novembre 2004 n. 8, "Norme urgenti di provvisoria salvaguardia per la pianificazione paesaggistica e la tutela del territorio regionale";
- Legge Regionale 4 agosto 2008, n. 13, "Norme urgenti in materia di beni paesaggistici e delimitazione dei centri storici e dei perimetri cautelari dei beni paesaggistici e identitari" e successive modifiche e integrazioni;
- Legge Regionale 21 novembre 2011, n. 21 "Modifiche e integrazioni alla legge regionale n. 4 del 2009, alla legge regionale n. 19 del 2011, alla legge regionale n. 28 del 1998 e alla legge regionale n. 22 del 1984, ed altre norme di carattere urbanistico";
- Legge Regionale 2 agosto 2013, n.19, "Norme urgenti in materia di usi civici, di pianificazione urbanistica, di beni paesaggistici e di impianti eolici";
- Legge Regionale 23 aprile 2015, n.8, "Norme per la semplificazione e il riordino di disposizioni in materia urbanistica ed edilizia e per il miglioramento del patrimonio edilizio".
- Legge Regionale 3 luglio 2017, n.11 "Disposizioni urgenti in materia urbanistica ed edilizia. Modifiche alla legge regionale n. 23 del 1985, alla legge regionale n. 45 del 1989, alla legge regionale n. 8 del 2015, alla legge regionale n. 28 del 1998, alla legge regionale n. 9 del 2006, alla legge regionale n. 22 del 1984 e alla legge regionale n. 12 del 1994.".

2.3 Il quadro programmatico

2.3.1 Il Piano Paesaggistico Regionale

Il Piano Paesaggistico Regionale (PPR) è stato approvato con Delibera della Giunta Regionale n. 36/7 del 5 settembre 2006 per il primo ambito omogeneo, l'area costiera. Il Piano Paesaggistico Regionale è entrato in vigore con la pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione Sardegna avvenuta l'8 settembre 2006.

Il Piano Paesaggistico Regionale assicura la tutela e la valorizzazione del paesaggio del territorio regionale e si pone come quadro di riferimento e di coordinamento degli atti di programmazione e pianificazione per lo sviluppo sostenibile del territorio, fondato su un rapporto equilibrato tra i bisogni sociali, l'attività economica e l'ambiente.

Il PPR ha contenuto descrittivo, prescrittivo e propositivo ed articola due principali dispositivi di piano:

- gli Assetti Territoriali; distinti in Assetto Ambientale, Assetto Storico Culturale, Assetto Insediativo, costituiscono lo sfondo per il riconoscimento dei caratteri significativi del paesaggio, attraverso l'individuazione dei beni paesaggistici, dei beni identitari e delle componenti di paesaggio sulla base della "tipizzazione" del PPR (art. 134 d.lgs. 42/2004);
- gli Ambiti di paesaggio; dispositivo di pianificazione del paesaggio e di indirizzo progettuale attraverso il quale il PPR orienta le azioni di conservazione, recupero o trasformazione.

Il territorio di Villaperuccio nel Piano Paesaggistico Regionale

Il territorio di Villaperuccio ricade all'interno dell'Ambito di paesaggio n. 5 - Anfiteatro del Sulcis per circa il 18% della sua superficie territoriale.

L'Ambito è caratterizzato dal sistema delle piane agricole che si sviluppano dal reticolo idrografico del Riu Palmas e delle sue superfici alluvionali verso i rilievi vulcanici e sedimentari posti ai margini settentrionali dell'Ambito. Tale assetto dà forma a un paesaggio rurale esteso, nel quale le coltivazioni specializzate assumono un ruolo rilevante, con particolare riferimento ai seminativi, ai vigneti e alle colture orticole, che definiscono la struttura produttiva del territorio comunale.

La trama agricola è strettamente connessa al sistema storico degli insediamenti diffusi, costituiti dai furriadroxius agricoli e dai medaus pastorali, che rappresentano un elemento identitario consolidato del paesaggio rurale dell'Ambito. Essi si organizzano in relazione ai percorsi viari storici e alla partizione fondiaria, configurando un sistema insediativo sparso che conserva la relazione funzionale fra attività agricole, gestione del suolo e uso delle risorse locali.

Villaperuccio si colloca inoltre in prossimità dei sistemi di raccordo tra la piana terrazzata antica di Tratalias e San Giovanni Suergiu e i rilievi vulcanici di Monte San Michele Arenas – Monte Narcao, i quali costituiscono quinte morfologiche di riferimento e segnano il limite orografico dell'anfiteatro paesaggistico. La relazione tra piana agricola e rilievi definisce la percezione unitaria del paesaggio e il ruolo del sistema rurale come struttura portante del territorio.

Il Comune di Villaperuccio ricade all'interno del sistema territoriale e socioeconomico del Sistema Locale del Lavoro di Santadi, insieme ai comuni di Masainas, Piscinas, Giba e Santadi. Il territorio comunale è caratterizzato da un'economia prevalentemente agricola, nella quale la componente rurale ha ancora un ruolo strutturale significativo. In particolare che oltre alle tradizionali coltivazioni viticole e olivicole a Villaperuccio sono presenti anche

produzioni di agrumi, con una configurazione produttiva che segue l'andamento della piana irrigua e delle sue articolazioni fondiarie.

Gli indirizzi del PPR rilevanti per il territorio comunale di Villaperuccio sono finalizzati a:

1. Attivare la gestione idrica integrata al fine di riequilibrare i differenti usi irrigui e idropotabili, nella prospettiva di un uso durevole delle risorse idriche superficiali e sotterranee, calibrato sulla capacità di rigenerazione ecologica del sistema ambientale.
2. Conservare o ricostruire da un punto di vista ambientale i margini di transizione, riconosciuti come luoghi in cui si concentra un alto fattore di biodiversità, fra i diversi elementi di paesaggio dell'Ambito, fra insediamenti urbani e il paesaggio rurale, fra i sistemi agricoli e gli elementi d'acqua presenti.
3. Recuperare la trama storica degli insediamenti diffusi nella piana, conservando il rapporto fra sistema dei medaus e furriadroxius e territorio agricolo, adottando misure di conservazione del paesaggio agrario nelle sue componenti più rilevanti di coltivazione come il vigneto ed elaborando uno specifico quadro di recupero.
4. Attrarre e integrare nuove forme di turismo, attraverso l'individuazione di aree in cui privilegiare attività complementari (agriturismo, Bed & Breakfast) alle attività rurali, finalizzate al mantenimento della risorsa storico-culturale dei medaus e furriadroxius all'interno di un quadro normativo per il recupero ed il riuso.
5. Diversificare l'organizzazione della rete dei tracciati viari, individuando e agevolando varie forme di percorrenza (veicolare, pedonale, equestre, ecc.) per la fruizione dei beni paesaggistici storici, culturali e ambientali presenti sul territorio.
6. Conservare e restaurare elementi del paesaggio agrario anche storico, attraverso il mantenimento in efficienza delle reti di canalizzazioni preposte all'irrigazione, indispensabili per il mantenimento delle coltivazioni e dei borghi rurali esistenti.
7. Riqualificare e migliorare la dotazione delle alberature e delle siepi libere, costruendo un sistema interconnesso e collegato sia con le formazioni boschive contigue, sia con i corsi d'acqua.

2.3.2 Il Piano di Assetto Idrogeologico

Il Piano di Assetto Idrogeologico, è redatto ai sensi del comma 6 ter dell'art. 17 della Legge 18 maggio 1989 n. 183 e successive modificazioni, adottato con Delibera della Giunta Regionale n. 2246 del 21.07.2003, e approvato con Decreto del Presidente della Regione Sardegna n.67 del 10.07.2006. Con successive Deliberazioni del Comitato Istituzionale il Piano di Assetto Idrogeologico è stato modificato e integrato.

Il Piano individua e perimetra le aree a rischio idraulico e geomorfologico, secondo quanto disposto dal D.Lgs 180/98 convertito in L. 267 del 30.08.1998 e D.P.C.M. del 29.09.1998. In particolare, delimita le aree a pericolosità idraulica (molto elevata Hi4, elevata Hi3, media Hi2 e moderata Hi1) e a pericolosità da frana (Hg4, Hg3, Hg2 e Hg1), rileva gli insediamenti, i beni, gli interessi e le attività vulnerabili nelle aree pericolose, allo scopo di valutarne le specifiche condizioni di rischio ed individua e delimita le aree a rischio idraulico (molto elevato Ri4, elevato Ri3, medio Ri2) e a rischio da frana (Rg4, Rg3, Rg2).

Il PAI ha valore di piano territoriale di settore, in quanto dispone con finalità di salvaguardia di persone, beni, ed attività per la tutela dai pericoli e dai rischi idrogeologici, prevale sui piani e programmi di settore di livello regionale.

Gli Studi di compatibilità

L'adeguamento degli strumenti urbanistici generali al Piano di Assetto Idrogeologico, comporta la necessità di predisporre gli Studi di Compatibilità Idraulica e Geologica

Geotecnica, redatti ai sensi dell'art. 8, c. 2 della normativa PAI[1].

L'Amministrazione comunale ha avviato e adottato lo Studio comunale di assetto idrogeologico, finalizzato all'analisi della pericolosità e del rischio idraulico e da frana del territorio comunale, ai sensi dell'art. 8, comma 2, delle Norme Tecniche di Attuazione del PAI, con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 4 del 25 febbraio 2021.

L'Amministrazione ha inoltre affidato l'incarico per il controllo, l'aggiornamento e il maggior dettaglio del reticolo idrografico comunale, in applicazione dell'art. 30-ter delle Norme del PAI, comprendente anche la verifica degli attraversamenti idraulici e la validazione della rete di drenaggio superficiale ai fini dell'adeguamento alla pianificazione di bacino regionale.

Il Programma di Fabbricazione vigente

Il Programma di Fabbricazione del Comune di Villaperuccio, con allegato Regolamento Edilizio, è stato approvato in forma definitiva con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 del 20 giugno 1980. A seguito della Verifica di coerenza positiva, di cui al Decreto Assessore Regionale n. 30/U del 19 gennaio 1981, il Programma di Fabbricazione è entrato in vigore con la Pubblicazione BURAS n. 12 del 9 marzo 1981.

Nel corso del tempo il Programma di Fabbricazione è stato oggetto di diverse varianti, sia generali che grafico-normative, finalizzate all'aggiornamento del quadro insediativo, all'adeguamento delle destinazioni d'uso e all'individuazione di nuove aree a servizi e produttive.

Di seguito si riportano le modifiche urbanistiche intervenute nel tempo:

- **Variante grafico-normativa n. 01 – Stato: vigente**
  Oggetto: Variante al Programma di Fabbricazione.
  Adozione definitiva: Deliberazione del Consiglio Comunale n. 41 del 26/10/1982.
  Verifica di coerenza: Decreto Assessore Regionale n. 1370/U del 01/10/1982.
  Pubblicazione BURAS: n. 41 del 26/10/1982.
- **Variante generale n. 02 – Stato: vigente**
  Oggetto: Variante al Programma di Fabbricazione e al Regolamento Edilizio.
  Adozione definitiva: Deliberazione del Consiglio Comunale n. 56 del 04/10/1994.
  Verifica di coerenza: CO.RE.CO. n. 1678/01/94 del 25/10/1994.
  Pubblicazione BURAS: n. 43 del 23/12/1994.
- **Variante generale n. 03 – Stato: vigente**
  Oggetto: Variante generale al Programma di Fabbricazione.
  Adozione iniziale: Deliberazione del Consiglio Comunale n. 50 del 22/10/1997.
  Adozione definitiva: Deliberazione del Consiglio Comunale n. 4 del 29/01/1998.
  Verifica di coerenza: CO.RE.CO. n. 708/01/98 del 17/02/1998.
  Pubblicazione BURAS: n. 9 del 20/03/1998.
- **Variante grafico-normativa n. 04 – Stato: vigente**
  Oggetto: Modifica di un'area B (via Nazionale) in zona S4.
  Adozione definitiva: Deliberazione del Consiglio Comunale n. 37 del 12/11/2002.
  Verifica di coerenza: Determinazione del Direttore Generale n. 79/DG del 28/02/2003.
  Pubblicazione BURAS: n. 8 del 20/03/2003.
- **Variante grafico-normativa n. 05 – Stato: vigente**
  Adozione definitiva: Deliberazione del Consiglio Comunale n. 9 del 20/04/2004.

[1] Modifiche recenti alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Assetto Idrogeologico hanno introdotto gli studi comunali di assetto idrogeologico concernenti la pericolosità e il rischio idraulico e da frana.

Verifica di coerenza: Determinazione del Direttore Generale n. 218/DG del 04/05/2004.
Pubblicazione BURAS: n. 18 del 15/06/2004.

- **Variante grafico-normativa n. 06 – Stato: vigente**
  Adozione definitiva: Deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 del 28/09/2004.
  Pubblicazione BURAS: n. 32 del 21/10/2004.
- **Variante grafico-normativa n. 07 – Stato: vigente**
  Oggetto: Individuazione di una zona G e di una zona per insediamenti agro-industriali.
  Adozione definitiva: Deliberazione del Consiglio Comunale n. 10 del 14/03/2006.
  Verifica di coerenza: Determinazione del Direttore Generale n. 744/DG del 10/10/2006.
  Pubblicazione BURAS: n. 27 del 14/11/2006.
- **Variante grafico-normativa n. 08 – Stato: vigente**
  Oggetto: Variante al P.d.F. per sistemazione della viabilità e dei servizi in via Nenni.
  Adozione definitiva: Deliberazione del Consiglio Comunale n. 30 del 03/08/2006.
  Verifica di coerenza: Determinazione del Direttore Generale n. 1158/DG del 26/10/2007.
  Pubblicazione BURAS: n. 35 del 27/11/2007.
- **Variante generale n. 09 – Stato: vigente**
  Oggetto: Variante generale al Programma di Fabbricazione.
  Adozione definitiva: Deliberazione del Consiglio Comunale n. 13 del 13/06/2008.
  Verifica di coerenza: Determinazione del Direttore Generale n. 2531/DG del 03/11/2008.
  Pubblicazione BURAS: n. 38 del 12/12/2008.
- **Variante grafico-normativa n. 10 – Stato: vigente**
  Oggetto: Individuazione nuova zona G1 destinata a servizi generali di iniziativa privata in località Is Pireddas.
  Adozione iniziale: Deliberazione del Consiglio Comunale n. 16 del 04/06/2010.
  Adozione definitiva: Deliberazione del Consiglio Comunale n. 21 del 30/08/2010.
  Riapprovazione: Deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 24/06/2011.
  Verifica di coerenza: Determinazione del Direttore Generale n. 2453 del 02/11/2010 e Determinazione del Direttore Generale n. 3458 del 25/07/2011.
  Pubblicazione BURAS: n. 26 del 12/09/2011.
- **Variante generale n. 11 – Stato: vigente**
  Oggetto: Individuazione nuova zona D1 destinata a zona artigianale in località Is Pireddas e cambio di destinazione del parcheggio in via Carbonia.
  Adozione iniziale: Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 31/07/2017.
  Adozione definitiva: Deliberazione del Consiglio Comunale n. 27 del 27/12/2017.
  Verifica di coerenza: Determinazione del Direttore Generale n. 614 del 18/04/2018.
  Pubblicazione BURAS: n. 23 del 03/05/2018.

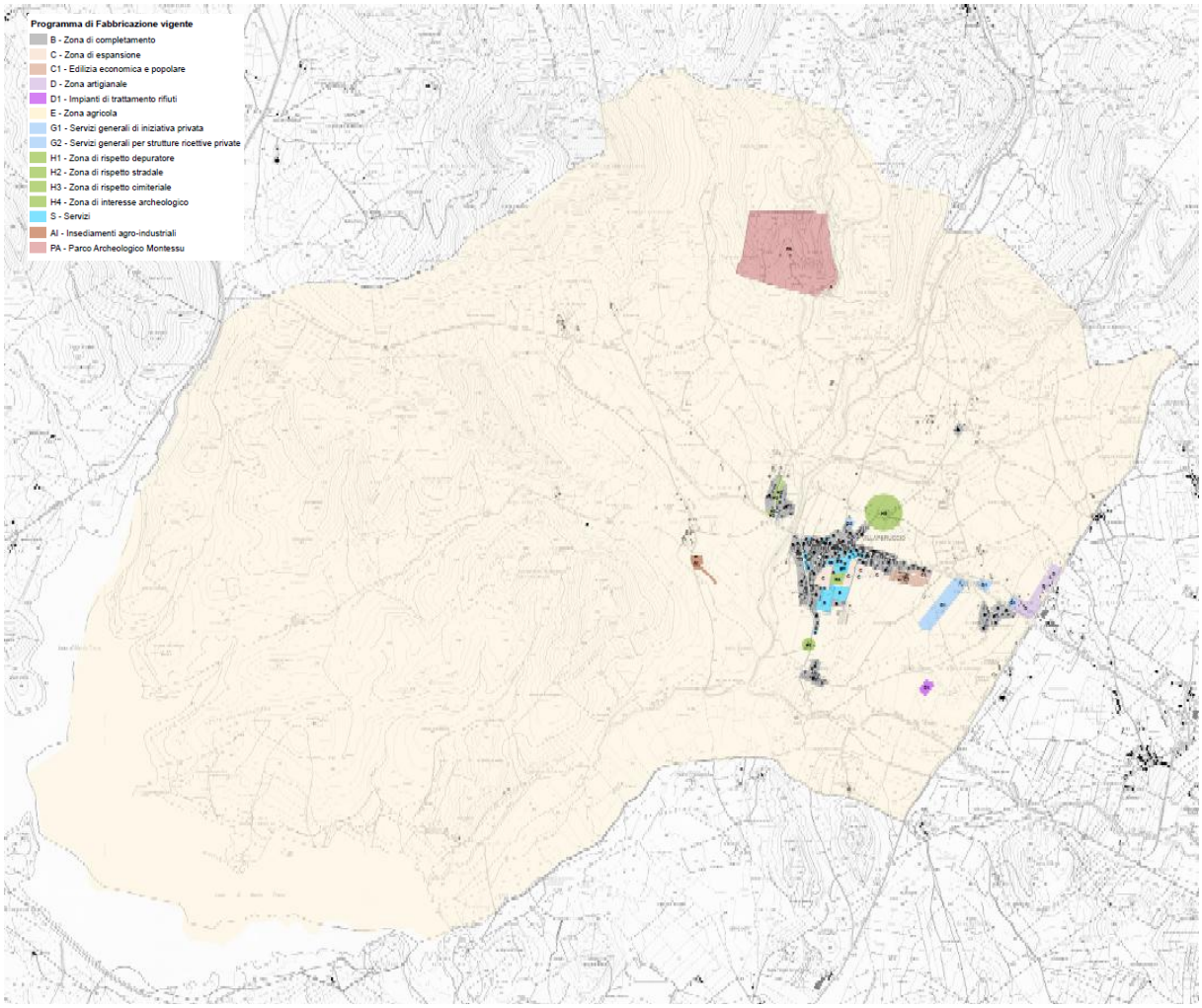

Figura 1 Tav_1.1_Classificazione urbanistica vigente

3 RIORDINO DELLE CONOSCENZE

Il *Riordino delle conoscenze* ha lo scopo di operare una raccolta, analisi e classificazione delle risorse e dei fenomeni territoriali significativi, al fine di implementare una base conoscitiva adeguata a supportare e accompagnare i processi di pianificazione urbanistica in adeguamento al PPR; una pianificazione orientata alla tutela e valorizzazione delle risorse naturalistico ambientali e paesaggistiche e delle preesistenze storico culturali e identitarie, sia materiali che immateriali, che caratterizzano il territorio.

Il quadro conoscitivo della Variante contiene le basi di conoscenza interdisciplinari e si articola come segue:

- *Assetto ambientale*
- *Assetto storico culturale*
- *Assetto insediativo*

Le informazioni del quadro conoscitivo sono organizzate all'interno di una base dati informatizzata realizzata in ambiente GIS. Rappresentano il riferimento di base per la costruzione del Sistema Informativo Territoriale, organizzato secondo le specifiche di integrazione dettate dal Sistema Informativo Territoriale Regionale - SITR.

3.1 Assetto ambientale

L'Assetto ambientale è costituito dall'insieme degli elementi territoriali di carattere biotico (flora, fauna e habitat) e abiotico (geologico e geomorfologico). Comprende la descrizione dello stato e dell'evoluzione dei processi ambientali, dal punto di vista geologico, geomorfologico, idrogeologico e geologico-tecnico e vegetazionale.

L'*Assetto ambientale* del territorio comunale non è stato oggetto di approfondimenti e indagini specifiche nella presente variante.

3.2 Assetto Storico culturale

L'*Assetto storico culturale* è costituito dalle aree, dagli immobili, siano essi edifici o manufatti, che caratterizzano l'antropizzazione del territorio a seguito di processi storici di lunga durata.

Con il piano paesaggistico la "Regione riconosce i caratteri, le tipologie, le forme ed i punti di vista del paesaggio sardo, costituito dalle interazioni della naturalità, della storia e della cultura delle popolazioni locali, intesi come elementi fondamentali per lo sviluppo, ne disciplina la tutela e ne promuove la valorizzazione".

L'assetto storico culturale è costituito dalle aree, dagli immobili, siano essi edifici o manufatti, che caratterizzano l'antropizzazione del territorio a seguito di processi storici di lunga durata. Gli indirizzi e le prescrizioni, relativi all'assetto storico culturale, disciplinano le azioni di conservazione, valorizzazione e gestione degli immobili ed aree riconosciuti caratteristici dell'antropizzazione avvenuta in Sardegna dalla preistoria ai nostri giorni.

Sulla base della ricognizione dei caratteri significativi del paesaggio, vengono individuati i beni paesaggistici e i beni culturali, e la relativa disciplina di tutela e valorizzazione.

Sono Beni paesaggistici di interesse storico culturale, ai sensi del D.Lgs n.42 del 22.1.2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio":

a. gli immobili e le aree indicati all'articolo 136, individuati ai sensi degli articoli da 138 a 141 del Codice dei beni culturali e del paesaggio:
   - Beni storico culturali di interesse paesaggistico.

b. le aree indicate all'articolo 142 del Codice dei beni culturali e del paesaggio, in particolare:
   - le zone di interesse archeologico (lett. m).
c. gli immobili e le aree comunque sottoposti a tutela dal Piano Paesaggistico Regionale, previsti dall'articolo 143 del Codice dei beni culturali e del paesaggio. Nel territorio comunale sono presenti *Aree caratterizzate da insediamenti storici (art. 51 NTA del PPR)*:
   a. Centri di antica e prima formazione
   b. Elementi dell'insediamento rurale sparso

Per tali Beni paesaggistici valgono le disposizioni contenute nella Parte Terza del D.Lgs n. 42 del 22 gennaio 2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" e ss. mm. e ii. e le misure di tutela e valorizzazione previste dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Paesaggistico Regionale della Sardegna.

Sono Beni culturali, ai sensi del D.Lgs n.42 del 22.1.2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio", le cose immobili che presentano interesse artistico, storico, archeologico, etnoantropologico, quali testimonianze aventi valore di civiltà. I Beni culturali sono tutelati dalla Parte II del Codice dei beni culturali e del paesaggio.

I beni di interesse storico culturale che interessano l'area oggetto della Variante al Programma di Fabbricazione sono rappresentati nelle seguenti tavole:

- Tav. 2.1 – Beni di interesse paesaggistico (scala 1:10.000);
- Tav. 2.2 – Beni di interesse culturale (scala 1:10.000).

3.2.1 Quadro storico-culturale

Il territorio comunale di Villaperuccio presenta una continuità di frequentazione molto antica, attestata da evidenze archeologiche di primaria rilevanza. L'area ospita la necropoli prenuragica di Montessu, uno dei più estesi complessi di domus de janas della Sardegna, in uso tra il Neolitico Recente e l'Età del Bronzo. Il sito è inserito in un contesto paesaggistico omogeneo, connesso ai sistemi insediativi preistorici e alle vie di fondovalle, e rappresenta un riferimento culturale e identitario per l'intero territorio comunale. A questo complesso si associano ulteriori testimonianze preistoriche, quali menhir, sepolture megalitiche e tracce insediative riferibili alle fasi insediative successive. L'Età del Bronzo è inoltre documentata dalla presenza diffusa di nuraghi e relative aree di pertinenza agricolo-pastorale, che confermano il popolamento stabile del territorio e il controllo delle risorse agrarie e di comunicazione.

Sono presenti inoltre evidenze di frequentazione in epoca punico-romana, riconoscibili attraverso reperti e insediamenti rurali sparsi, che testimoniano l'uso agricolo del suolo e la continuità degli assetti produttivi nelle pianure e nei versanti collinari.

In età medievale il territorio ricadeva nella Curatoria del Sulcis del Giudicato di Cagliari, subendo successivamente le trasformazioni legate alle fasi pisana, aragonese e spagnola.

L'attuale nucleo insediativo si è tuttavia formato in età sabauda, nell'ambito dei processi di ripopolamento agricolo del Sulcis, attraverso la diffusione degli insediamenti rurali sparsi denominati furriadroxius e medaus, che costituiscono ancora oggi un importante elemento di riconoscibilità della struttura insediativa e del paesaggio storico locale.



Figura 2 – Area archeologica di Montessu

Il processo di individuazione e definizione delle aree di tutela dei beni paesaggistici e identitari presenti nel territorio comunale discende dall'attività di Copianificazione paesaggistica prevista dall'art. 49, commi 2 e 4, delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Piano Paesaggistico Regionale (PPR). Il procedimento è stato condotto congiuntamente tra la Regione Autonoma della Sardegna (Servizio di Pianificazione Paesaggistica e Urbanistica), il Ministero della Cultura (Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Cagliari e le Province di Oristano e Sud Sardegna) e il Comune di Villaperuccio, per la verifica, l'aggiornamento e la tipizzazione dei beni di cui all'art. 134, comma 1, lettera c), del D.Lgs. 42/2004, inseriti nel *Repertorio dei beni paesaggistici storico-culturali e dei contesti identitari* del PPR.

L'obiettivo condiviso è stato quello di accertare e validare gli elementi archeologici e paesaggistici presenti nel territorio, verificarne lo stato di conservazione, le condizioni di leggibilità nel paesaggio e definire le relative aree di tutela, sia integrale che condizionata, in coerenza con le finalità di salvaguardia e valorizzazione previste dal PPR.

L'attività si è svolta attraverso analisi cartografiche, verifiche morfologiche e sopralluoghi sul campo, e si è conclusa nell'aprile 2021 con la sottoscrizione del Verbale finale di copianficazione. A tale Verbale sono allegate le schede monografiche dei beni, contenenti la descrizione puntuale degli elementi archeologici censiti e la definizione delle relative perimetrazioni.

L'esito del procedimento ha portato alla conferma e perimetrazione di 35 beni paesaggistici[2] di natura archeologica, per ciascuno dei quali sono state definite:

- l'area di tutela integrale, coincidente con il sedime del bene e con l'area di giacenza immediatamente funzionale alla sua integrità fisica;
- e una fascia di tutela condizionata, individuata in relazione alle condizioni di percezione e al rapporto tra il bene e il paesaggio circostante.

Nel territorio del Comune di Villaperuccio risultano presenti beni archeologici sottoposti a tutela diretta ai sensi della L. 1089/1939 (ora D.Lgs. 42/2004 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio"), registrati nel Sistema Informativo del Ministero della Cultura come segue[3]:

[2] Riferimento Tabella 6 - Beni paesaggistici generati dall'attività di copianificazione del Verbale di copianificazione

1. Nuraghe monotorre in località Guardia Argiola Beccia
   Tipologia: Monumento archeologico.
   Norma di tutela: L. 1089/1939, artt. 1 e 3 (oggi D.Lgs. 42/2004).
   Decreto di vincolo: 16/04/1984.
   Trascrizione Conservatoria: Rep. 2236 del 14/02/1994.
   ID Catalogo: 173316.
2. Area archeologica del Lago di Monte Pranu
   Tipologia: Monumento archeologico (area estesa).
   Norma di tutela: L. 1089/1939, art. 21 e artt. 1 e 3 (oggi D.Lgs. 42/2004).
   Decreto di vincolo: 08/07/1991.
   ID Catalogo: 305623.
3. Necropoli preistorica di Montessu
   Tipologia: Monumento archeologico – complesso ipogeico (*domus de janas*).
   Norma di tutela: L. 1089/1939, artt. 1, 3 e 21 (oggi D.Lgs. 42/2004).
   Decreto di vincolo: 06/11/1995 e 26/05/1997.
   Trascrizioni Conservatoria: Rep. 1744 del 05/02/1998 e Rep. 2737 del 24/02/1998.
   ID Catalogo: 375957.

Oltre ai beni già individuati, risulta sottoposto a tutela diretta ai sensi del Codice dei Beni Culturali anche il seguente monumento archeologico[4]:

4. Menhir aniconico "Luxia Arrabiosa", località Terrazzu / S'Arriogiu
   Tipologia: Bene archeologico – megalite preistorica.
   Provvedimento di tutela: Decreto n. 116 del 23/06/2011, emanato dal Ministero della Cultura (Soprintendenza Archeologia della Sardegna).
   Normativa di riferimento: D.Lgs. 42/2004 (ex L. 1089/1939).
   Istituto competente: Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Cagliari e le Province di Sud Sardegna, Oristano e Nuoro.

Accanto ai beni già tipizzati nel Repertorio del PPR, il Comune, in collaborazione con la Soprintendenza, ha individuato ulteriori tre beni di natura archeologica che, pur non essendo attualmente vincolati con provvedimento diretto, risultano comunque sottoposti a tutela ope legis ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera m), del D.Lgs. 42/2004[5]:

1. Complesso nuragico Is Mocci;
2. Struttura di incerta definizione Conchiledddu;
3. Menhir Bacch'e Fraus.

Anche per i suddetti beni sono stati individuati i perimetri di tutela integrale e di tutela condizionata.

Sono state inoltre individuatedelle Aree a Rischio Archeologico ARA[6], ossia ambiti nei quali la presenza di evidenze indirette, morfologiche o documentarie suggerisce la probabile

[3] Dati tratti dalla banca dati "Vincoli in Rete" – Ministero della Cultura (https://vincoliinrete.beniculturali.it/VincoliInRete).
[4] Fonte: Ministero della Cultura – Segretariato Regionale Sardegna, banca dati dei beni dichiarati di interesse culturale, disponibile all'indirizzo: https://sardegna.cultura.gov.it/beni-dichiarati-di-interesse-culturale/menhir-aniconico-luxia-arrabiosa-localita-terrazzu-sarriogiu/
[5] Riferimento Tabella 9 - Ulteriori beni culturali di natura archeologica del Verbale di copianificazione
[6] Riferimento Tabella 10 - Aree a rischio archeologico (ARA) del Verbale di copianificazione

esistenza di giacimenti archeologici non ancora rilevati. Tali aree non costituiscono beni paesaggistici, ma richiedono l'introduzione di specifiche misure preventive e di salvaguardia.

Infine, sono stati riconosciuti tre ulteriori elementi di interesse architettonico o identitario, non ancora oggetto di classificazione nel Repertorio regionale, ma meritevoli di segnalazione e di tutela conoscitiva[7]:

1. Chiesa Is Grazias;
2. 2 Chiesa Santa Lucia;
3. 3 Ex Monte Granatico.

Non risultano, invece, presenti nel territorio comunale beni identitari ai sensi dell'art. 48, comma 1, lettera b), delle NTA del PPR, né beni di natura architettonica già sottoposti a vincolo diretto oltre quelli sopra richiamati.

3.3 Assetto insediativo

L'*Assetto insediativo* rappresenta l'insieme degli elementi risultanti dai processi di organizzazione del territorio funzionali all'insediamento degli uomini e delle attività. Descrive i processi relativi all'organizzazione dell'insediamento, delle infrastrutture e dei servizi e gli strumenti urbanistici generali e attuativi che governano le trasformazioni urbanistiche ed edilizie del territorio.

Il quadro insediativo è stato aggiornato attraverso la verifica puntuale delle varianti che nel tempo hanno modificato il Programma di Fabbricazione (PdF) vigente e mediante un riscontro diretto dello stato attuale dei luoghi, al fine di assicurare la coerenza tra disciplina urbanistica, trasformazioni effettivamente realizzate e configurazione insediativa esistente.

La Classificazione urbanistica vigente del Programma di Fabbricazione è rappresentata nelle seguenti tavole:

- Tav. 1.1 – Classificazione urbanistica vigente – territorio comunale (scala 1:10.000);
- Tav. 1.2 – Classificazione urbanistica vigente – ambito urbano (scala 1:2.000).

[7] Riferimento Tabella 11 - Ulteriori elementi di natura architettonica o identitaria del Verbale di copianificazione

4 LA VARIANTE

La presente variante al Programma di Fabbricazione del Comune di Villaperuccio è finalizzata all'aggiornamento delle previsioni urbanistiche vigenti, con particolare riferimento all'allineamento alla pianificazione sovraordinata e agli esiti dell'attività di copianificazione svolta con la Regione Autonoma della Sardegna (Servizio di Pianificazione Paesaggistica e Urbanistica), il Ministero della Cultura (Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Cagliari e le Province di Oristano e Sud Sardegna) e il Comune di Villaperuccio. L'aggiornamento riguarda il recepimento dei contenuti del Verbale di copianificazione relativo all'individuazione dei beni paesaggistici e identitari, con i relativi perimetri di tutela integrale e condizionata, ed in particolare il perimetro di tutela condizionata del bene paesaggistico "Villaggio Argiola Beccia".

In attuazione del *Verbale dell'attività di definizione delle aree di rispetto indicate dall'art. 49, commi 2 e 4 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Paesaggistico Regionale, per i beni paesaggistici e identitari individuati e tipizzati ai sensi dell'art. 134, comma 1, lett. c) del D.Lgs. 42/2004*, sottoscritto in data aprile 2021, è stata modificata la classificazione urbanistica vigente ed è stata istituita una nuova disciplina di tutela per il patrimonio storico-culturale presente nel territorio comunale.

In primo luogo sono state istituite Zone di salvaguardia H4, finalizzate alla tutela del patrimonio storico, culturale e identitario, articolate nelle seguenti sottoclassi:

- Subzona H4.a – *Aree di interesse archeologico*, comprendente gli ambiti caratterizzati dalla presenza di complessi archeologici o monumentali, in parte già individuati dal PPR come beni paesaggistici e oggetto di specifica copianificazione.
- Subzona H4.b – *Emergenze architettoniche*, comprendente i sedimi dei manufatti edilizi di valore storico, artistico, architettonico e culturale, riconosciuti nel verbale di copianificazione come ulteriori beni di carattere identitario.

A tal fine, è stato integrato l'art. 16 – ZONE H DI RISPETTO delle Norme Tecniche di Attuazione del Programma di Fabbricazione.

Sono inoltre state istituite le Aree di tutela condizionata dei beni di interesse storico-culturale, disciplinate dal nuovo art. 21 delle NTA, che definisce le modalità di intervento nelle aree di rispetto paesaggistico correlate alla presenza di beni di interesse storico e culturale. In tali ambiti non viene modificata la destinazione urbanistica originaria, ma è introdotto un regime di tutela specifico finalizzato alla conservazione dei caratteri identitari del luogo.

La variante provvede inoltre alla riconoscibilità e tutela del sistema insediativo storico del Medau de Pani, quale peculiare forma insediativa rurale del Sulcis. Per tali aree è istituita una salvaguardia paesaggistica integrale, mediante il nuovo art. 22 – INSEDIAMENTO RURALE STORICO SPARSO delle NTA, senza modifica della zona urbanistica omogenea di appartenenza.

Infine, sono state individuate sul territorio comunale le Aree di Rischio Archeologico - ARA, disciplinate dal nuovo art. 23 delle NTA. In tali aree qualsiasi azione di trasformazione o modificazione del suolo, sia connessa ad interventi urbanistico-edilizi sia riguardante le sistemazioni agrarie e dell'assetto ambientale e paesaggistico, è subordinata alla salvaguardia di eventuali rinvenimenti archeologici, con obbligo di sospensione immediata dei lavori e comunicazione alla Soprintendenza ai sensi dell'art. 90 del D.Lgs. 42/2004.

La presente variante recepisce inoltre l'aggiornamento del limite amministrativo comunale, sulla base dello strato informativo "Limiti amministrativi" fornito dalla Regione Autonoma della Sardegna aggiornato al 2025, quale ultima versione validata e pubblicata nel Sistema Informativo Territoriale Regionale. L'aggiornamento ha comportato una rettifica puntuale del perimetro del territorio comunale, con effetti localizzati sulla delimitazione della zona E – Agricola. Si evidenzia che il nuovo limite amministrativo intercetta parzialmente la zona D, localizzata in prossimità della SS 293. Tuttavia, in tale ambito non si è proceduto a rettificare la zonizzazione in quanto l'area risulta già disciplinata da uno strumento urbanistico attuativo vigente, il quale conserva piena efficacia e continuità di applicazione, indipendentemente dalla revisione del confine amministrativo.

È stata inoltre effettuata una ricognizione sistematica delle varianti approvate e dello stato dei luoghi, finalizzata a verificare la coerenza tra lo strumento urbanistico vigente e la configurazione insediativa attuale. Tale attività ha comportato la rettifica puntuale della zonizzazione nelle aree nelle quali si erano già verificate modificazioni d'uso a seguito di progetti pubblici, ma che non risultavano correttamente aggiornate negli elaborati cartografici di piano. In particolare:

- è stata rettificata l'estensione della zona S2 relativa all'ambito del Municipio e della pertinenza a verde ad esso connessa;
- è stata definita la zonizzazione in S4 dei parcheggi pubblici di Piazza IV Novembre in prossimità della Via Nazionale;
- è stata rettificata la zonizzazione in S4 dell'area destinata a parcheggi a servizio del plesso scolastico di Via Mazzini, con accesso da Via Nazionale;
- è stata introdotta la zona S3 a rappresentare la nuova piazza di Via Carbonia, quale spazio pubblico attrezzato di recente realizzazione.

Tutte le modifiche sopra descritte sono rappresentate nelle seguenti tavole:

- Tav. 3.1 – Classificazione urbanistica variante – territorio comunale (scala 1:10.000);
- Tav. 3.2 – Classificazione urbanistica variante – ambito urbano (scala 1:2.000).

Le Norme Tecniche di Attuazione sono state conseguentemente aggiornate mediante la revisione dell'art. 16 – ZONE H DI RISPETTO e l'integrazione dei seguenti articoli:

- Art. 20 – BENI CULTURALI E BENI DI INTERESSE PAESAGGISTICO;
- Art. 21 - AREA DI TUTELA CONDIZIONATA DEI BENI DI INTERESSE STORICO CULTURALE;
- Art. 22 - INSEDIAMENTO RURALE STORICO SPARSO;
- Art. 23 - AREE A RISCHIO ARCHEOLOGICO.

5 ALLEGATI CARTOGRAFICI

Di seguito si riportano gli elaborati cartografici di seguito elencati:

- Tav. 1.1 – Classificazione urbanistica vigente – territorio comunale (scala 1:10.000)
- Tav. 1.2 – Classificazione urbanistica vigente – ambito urbano (scala 1:2.000)
- Tav. 2.1 – Beni di interesse paesaggistico (scala 1:10.000)
- Tav. 2.2 – Beni di interesse culturale (scala 1:10.000)
- Tav. 3.1 – Classificazione urbanistica variante – territorio comunale (scala 1:10.000)
- Tav. 3.2 – Classificazione urbanistica variante – ambito urbano (scala 1:2.000)