

centro abitato di nurri * catasto albertino 1844

ALL. 1

COMUNE DI NURRI

prov. di NUORO

PIANO URBANISTICO COMUNALE

pubblicato nel B.U.R.A.S. N° 48 dell'11.08.92

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

UFF. TECNICO
(gest. Franco Tronci)
Tronci

redatto da

dott. ing. gian paolo anedda

Anedda



NURRI

IL SINDACO

[Signature]



IL SEGRETARIO COMUNALE
Basilio Giovanni Marlo

[Signature]

COMUNE DI NURRI

PROVINCIA DI NUORO

PIANO URBANISTICO COMUNALE

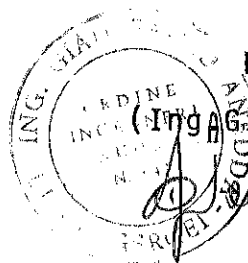
ADOTTATO DAL CONSIGLIO COMUNALE CON DELIBERAZIONE N° _____ del _____
ENTRATO IN VIGORE IL _____

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Visto, Il Sindaco
(Sig. Angelo Usai)

Redatto da:

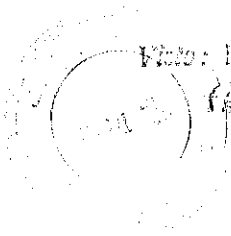
(Ing. Gian Paolo Anedda)



[Handwritten signature of Gian Paolo Anedda]

Nurri, li _____

Visto: IL CAPO OFF. TECNICO
(geom. Franco Tronci)



I - LE CONDIZIONI ESTERNE.

Il Comune di NURRI è situato all'interno del XIII Organismo Comprensoriale ai confini del Sarcidano con la Barbagia di Seulo e la Trexenta, tra i laghi artificiali del Flumendosa e del Mulargia, ai piedi della punta rocciosa del Monte Santa Vittoria (1.212 mt s.l.m.).

Esso confina a nord con i Comuni di Villanovatulo, Sadali e Esterzili; a est ancora con Esterzili ed Orroli, a sud coi Comuni di Mandas ed Orroli, ad ovest con Serri ed Isili. E' collegato con gli altri centri del Comprensorio e con i capoluoghi di Provincia e di Regione per mezzo delle SS.SS. n° 128 e n° 198 e con la S.P. Nurri-Orroli-Escalaplano.

Le distanze del Comune di Nurri dai centri abitati più prossimi sono le seguenti: 2,5 km. da Orroli, 18 km da Isili, 13 km. da Serri, 15 km da Mandas. La distanza da Cagliari è invece di km.71 e quella da Nuoro è di km.145.

Il Comune è inoltre servito dalla linea ferroviaria Cagliari - Mandas - Arbatax delle Ferrovie della Sardegna (Ex Ferrovie Complementari9.

Il territorio comunale, che si estende su una superficie di 7.390 ettari, rispecchia quella del Comprensorio del Sarcidano sia per quanto riguarda il clima sia per quanto riguarda gli aspetti geo-pedologici e l'altimetria. Il territorio è infatti caratterizzato da una serie di altopiani e da vaste zone di pianura, dal vallone boschivo del Flumendosa e dal lago del Mulargia. Il clima è prevalentemente temperato e l'altimetria varia da mt. 734 s.l.m., nell'altopiano di Guzzini, a mt.300 s.l.m. sulle sponde del lago Mulargia.

Il contesto socio-economico rispecchia pure quello del XIII Comprensorio e delle zone interne della Sardegna con un'economia basata prevalentemente sull'agricoltura (cereali e viticoltura) e sulla pastorizia (ovini e bovini) e una demografia in continuo decremento a causa dell'emigrazione e della diminuzione delle nascite, con una situazione occupazionale abbastanza preoccupante, specie per quanto riguarda il settore giovanile ed intellettuale.

I fattori che condizionano lo sviluppo del Comprensorio e delle Zone interne, con particolare riguardo alla

industrializzazione con lo sfruttamento delle risorse locali (sabbie silicee, argille, agroindustria), alla razionalizzazione dell'agricoltura e dell'allevamento, e al turismo legato alla cultura e all'ambiente, potranno incidere notevolmente sull'assetto socio-economica comunale.

II - LE CONDIZIONI INTERNE.

- L'AMBIENTE URBANO.

Il centro abitato è posto su un declivio orientato a sud-est con un'altitudine variabile tra le quote di mt. 615 e 530 s.l.m. Esso è costituito da un nucleo originario attorno a cui si è sviluppato, con un'espansione a macchia d'olio, l'abitato attuale.

In questo nucleo originario (Zona A) - all'interno del quale sorgono monumenti di rilevate importanza storico-artistica, come la Chiesa Parrocchiale, risalente al XVI secolo, la Chiesa di Santa Rosa con annesso convento francescano, pure del XVI secolo - la tipica costruzione sorge molto arretrata rispetto alla strada con un cortile antistante e consta di due o più stanze e di una cucina disimpegnate da un loggiato che ne costituisce la principale caratteristica.

Generalmente sopra questi vani è ricavato un primo, piano assai basso, adibito a deposito di cereali a cui si accede per mezzo di una scala in legno direttamente dal loggiato. Il pagliaio e la stalla disposti ai lati del cortile completano la costruzione.

La loggia si apre sul cortile attraverso due o più ampi archi a tutto sesto; essa assume le caratteristiche di soggiorno e laboratorio per la tessitura ed è assai utile per il temporaneo deposito di prodotti ed attrezzi agricoli.

La cucina, di dimensioni notevoli, funge anche da sala da pranzo e nei mesi invernali da ambiente di lavoro, essa è sempre riscaldata da un grande caminetto.

Attorno al vecchio centro, caratterizzato da una tessitura viaria molto mossa e irregolare con stradine abbastanza strette, si è sviluppato l'attuale abitato che in parte ha rispettato la tradizione edilizia precedente, in parte

se ne è discostato riprendendo tipologie edilizie che si avvicinano di più a quelle cittadine con palazzine, generalmente su due o tre piani, costruite a filo della principale strada del paese.

Nelle zone urbane di più recente costruzione (Zona B) si nota l'abbandono quasi totale delle tipologie tradizionali e la tendenza ad impianti di tipologie più moderne, a schiera o isolate. Resta anche in queste zone l'uso del cortile - spesso trasformato in giardino - indispensabile del resto al modo di vivere degli abitanti e all'occupazione prevalentemente nel settore agro-pastorale della maggior parte di essi.

L'edificazione molto estensiva che si riscontra in tutte le varie zone del centro determina l'elevata superficie territoriale dello stesso (circa 60 ettari) e conseguentemente l'alto numero di abitanti insediabili che risulta certamente sproporzionato al numero degli abitanti effettivamente residenti.

L'alta possibilità insediativa è però evidentemente soltanto teorica, tanto che attualmente si trova difficoltà a reperire aree edificabili all'interno del vecchio centro e la nuova edificazione avviene prevalentemente nelle zone di espansione, all'interno di lottizzazioni convenzionate.

L'intero centro edificato, comprese le zone di più recente insediamento, risulta dotato di tutte le opere di urbanizzazione primaria, con particolare riferimento alle opere igienico-sanitarie, alla viabilità interna, alla rete di distribuzione dell'energia elettrica ed a quella telefonica; ancora da completare e da ristrutturare risulta invece l'impianto di illuminazione pubblica.

L'impianto di depurazione a servizio della rete fognaria non risulta più adeguato alle esigenze e soprattutto non è in grado di rispettare le norme in vigore nel campo della depurazione delle acque.

- ANALISI DELLA POPOLAZIONE

Come quasi tutti i paesi del XIII Comprensorio e della Sardegna centrale, anche a Nurri la crisi economica e occupazionale ha causato, negli ultimi trenta anni, un forte

calo demografico dovuto da prima al fenomeno dell'emigrazione e successivamente al calo delle nascite.

La seguente tabella, rilevata dalle indagini statistiche dell'Ufficio Anagrafe e dai registri dello Stato Civile, riportando il movimento demografico del Comune negli ultimi 20 anni mette in evidenza questo fenomeno.

Anno	N° Abit.	Nati	Morti	Saldo Demogr.	Saldo Migr.	Variazione
1961	3.946					
1969	3.510	75	28	+ 47	- 98	- 51
1970	3.460	62	31	+ 31	- 81	- 50
1971	3.348	68	19	+ 49	-161	-112
1972	3.350	60	31	+ 29	- 27	+ 2
1973	3.363	60	29	+ 31	- 18	+ 13
1974	3.320	67	42	+ 25	- 68	- 43
1975	3.304	58	45	+ 13	- 29	- 16
1976	3.284	50	15	+ 35	- 55	- 20
1977	3.255	54	39	+ 15	- 44	- 29
1978	3.229	44	24	+ 20	- 56	- 26
1979	3.149	44	27	+ 17	- 97	- 80
1980	3.109	27	34	- 7	- 33	- 40
1981	3.023	32	28	+ 4	- 52	- 48
1982	3.005	30	40	- 10	- 10	- 20
1983	2.977	32	38	- 6	- 30	- 36
1984	2.966	31	24	+ 7	- 20	- 13
1985	2.945	26	30	- 4	- 17	- 21
1986	2.919	26	34	- 8	- 19	- 27
1987	2.900	29	26	+ 3	- 22	- 19
1988	2.858	24	38	- 14	- 28	- 42
1989	2.794	14	24	- 10	- 54	- 64

Il preoccupante calo demografico riscontrato, dovuto principalmente all'emigrazione, ha avuto particolare risonanza fino alla prima metà degli anni settanta attenuandosi leggermente in seguito ma stabilizzandosi con un valore medio di decremento di circa 25 unità annue. Tale fenomeno si è infine nuovamente accentuato negli ultimi due anni durante i quali ad un forte decremento migratorio si è aggiunto un saldo

demografico naturale negativo, dovuto appunto alla limitazione delle nascite.

L'analisi della situazione demografica pone in evidenza lo stato di profonda crisi economica e sociale in cui versano la maggior parte dei Comuni delle zone interne dell'isola; crisi derivata dal secolare isolamento ed abbandono in cui essi si trovano a causa della incapacità della classe politica ad avviare processi di sviluppo che coinvolgano le aree interne marginali.

Il progressivo spopolamento di queste aree, favorito da politiche che, a nome dell'efficientismo economico, hanno di fatto imposto il concentramento delle attività produttive e dei servizi nei poli forti dell'Isola, ha determinato la formazione di aree con enormi assembramenti umani causa di nuove diseconomie e di nuovi danni all'ambiente, al territorio e al tessuto sociale; danni che stanno rendendo invivibili le città e determinando, in molti casi, la fuga da esse.

Solo se si ipotizza un nuovo tipo di sviluppo, uno sviluppo più diffuso nel territorio, più legato alle risorse umane, culturali, ambientali, del sottosuolo che ancora fortunatamente esistono, uno sviluppo meno legato alle diseconomie causate dall'isolamento e quindi alla negativa incidenza dei trasporti, i comuni come Nurri potranno avere un futuro diverso e potranno finalmente arrestare il preoccupante fenomeno di progressivo decremento della popolazione.

In prospettiva di tale nuovo tipo di sviluppo, legato in particolare ad un più accentuato decentramento amministrativo (legge n. 142/90), all'avvio della auspicata industrializzazione della Sardegna centrale (Accordo di programma - Polo Vetro), alla razionalizzazione del settore agro pastorale, al turismo interno collegato alla valorizzazione dei beni culturali, archeologici, storico-artistici ed ambientali, il piano può prevedere per il futuro un arresto del fenomeno migratorio ed un leggero incremento della popolazione derivato in parte da un saldo naturale positivo ed in parte dal rientro di un certo numero di emigrati. Tale incremento può essere valutato per i prossimi 10 anni intorno alle 350 unità.

- LE ATTIVITA' PRODUTTIVE.

L'economia del paese è basata essenzialmente sulle attività agro-pastorali e sulla trasformazione di alcuni prodotti agricoli. E' in atto l'attuazione del Piano di sviluppo agro-pastorale tendente alla razionalizzazione dell'intero settore con la infrastrutturazione ai fini produttivi di una vasta area del territorio comunale e con la creazione di aziende razionali ed economicamente efficienti.

Il territorio del Comune ha una estensione complessiva di 7.390 ettari di cui circa 950 coltivati a prodotti cerealicoli e a erbai, 350 impiantati a vigneto, 5.400 tenuti a pascolo ed il resto a bosco e incolti.

La maggior fonte di reddito è dunque derivante dalla pastorizia e dall'allevamento (bovino e suino), dalla cerealicoltura e dalla viticoltura. Per questi motivi esiste a Nurri un fiorente caseificio cooperativo, capace di lavorare e trasformare circa 36.000 ql. di latte all'anno, un caseificio privato ed una cantina sociale per la vinificazione dell'uva e la commercializzazione del vino.

E' fortemente carente l'attività industriale; infatti oltre a quelle sopra citate, legate alla trasformazione dei prodotti agricoli, esiste una piccola fabbrica di accessori per auto che da lavoro ad un paio di operai e vende il proprio prodotto ad industrie continentali.

Anche l'artigianato e soprattutto il commercio assorbe un discreto numero di addetti (200 circa), contribuendo insieme al settore terziario (160 occupati) a far sopravvivere l'economia del paese.

L'assenza di un appropriato tessuto industriale, sia a livello comunale che comprensoriale, determina anche in questo centro una grave crisi occupazionale soprattutto nel settore giovanile ed intellettuale.

L'Amministrazione Comunale, per favorire il sorgere di attività produttive artigianali o industriali di piccole dimensioni capaci di promuovere un processo di sviluppo economico e sociale e di valorizzazione delle risorse locali, ha recentemente infrastrutturato una vasta area posta sulla strada provinciale n. 10 a poco più di 700 mt. dall'innesto con

la S.S. n. 198 e a soli 300 mt. dallo scalo ferroviario della linea Cagliari-Mandas-Arbatax delle Ferrovie della Sardegna.

In tale area, che ha una superficie di 91.280 mq., sono stati previsti 22 lotti destinati agli insediamenti produttivi e attualmente sono state realizzate tutte le opere di urbanizzazione primaria relativamente ai primi 12 lotti che hanno una superficie fondiaria complessiva di 30.085 mq. ed in cui si possono realizzare 60.168 mc. di volume.

Anche per il settore di infrastrutturazione industriale il Comune di Nurri è carente di idoneo impianto di depurazione che dovrebbe essere costruito in tempi brevi.

- L'ORGANIZZAZIONE URBANA.

a) Attrezzature e popolazione scolastica.

Il Comune è provvisto di un' attrezzatura scolastica sufficiente per gli attuali bisogni. Tale attrezzatura è costituita da una nuova e moderna scuola materna per tre sezioni, da un edificio per la scuola elementare con 23 aule e una palestra, da un edificio per la scuola media dell'obbligo con 12 aule normali e 4 aule speciali, e dovrebbe essere completata con la costruzione di una palestra per la scuola media.

La popolazione scolastica è invece costituita da 80 bambini frequentanti la scuola materna; da 163 alunni che frequentano la scuola elementare; da 116 ragazzi che frequentano la scuola media inferiore. Altri 141 studenti frequentano la scuola media superiore in istituti situati fuori dal paese (per la maggior parte a Isili e a Cagliari), mentre gli studenti universitari sono una trentina.

b) Attrezzature religiose.

Sufficienti risultano pure le attrezzature religiose consistenti nella Chiesa Parrocchiale di San Michele, con la casa parrocchiale e i locali catechistici e dell'oratorio, nella Chiesa di S.Rosa con l'annesso convento delle suore di clausura, recentemente ristrutturato. Altre chiesette, tra le quali San Pietro, San Antonio e San Luigi, si trovano al di fuori del centro abitato nella campagna circostante.

c) Attrezzature sportive e ricreative.

Abbastanza carenti risultano le attrezzature sportive e ricreative costituite essenzialmente da un campo di calcio, recentemente costruito, e da un campo da tennis; uno spiazzo, generalmente adibito a parcheggi, viene occasionalmente utilizzato per la pallacanestro ed il calcetto.

Anche il verde pubblico è attualmente quasi inesistente; esso è rappresentato da una piazzetta col monumento ai caduti e dal verde attorno alla sorgente "Su cannoni". Sarà compito del nuovo strumento urbanistico individuare e vincolare adeguate aree che verranno attrezzate a verde per la sosta e i giochi, a verde per il ristoro e lo sport e a parco.

d) Attrezzature amministrative e sanitarie.

Risultano sufficienti le attrezzature di carattere amministrativo e sanitario. E' stato infatti recentemente ristrutturato ed ampliato il vecchio palazzetto del municipio ove trovano convenientemente posto tutti gli uffici comunali e esiste un moderno ambulatorio sede della guardia medica. Il vecchio ambulatorio comunale, se adeguatamente ristrutturato, potrebbe completare ed integrare le attrezzature di carattere sanitario o socio-assistenziali.

e) Attrezzature sociali e culturali.

Anche le attrezzature socio culturali possono ritenersi adeguate e sufficienti. Esiste infatti un moderno edificio comunale, sede della biblioteca e degli uffici socio-assistenziali; una casa di riposo per anziani, gestita da un ordine religioso, capace di dare ospitalità ad oltre 30 anziane bisognose di assistenza; un nuovo teatro parrocchiale, con circa 150 posti, ove possono organizzarsi manifestazioni culturali e congressi. Altri locali di proprietà comunale, siti vicino alla Chiesa parrocchiale, potrebbero essere ristrutturati ed utilizzati per gli stessi scopi.

f) Attrezzature commerciali e ricettive.

Il centro manca completamente di attrezzature ricettive

e per il ristoro e di adeguate attrezzature commerciali pubbliche; il mercatino settimanale degli ambulanti si svolge infatti lungo una strada che in tale occasione viene chiusa al traffico. Per quanto sopra detto sarà opportuno prevedere la costruzione di un mercato civico e di uno spazio adeguato per il mercatino settimanale in qualcuna delle aree vincolate dal nuovo piano per servizi di interesse collettivo.

g) Attrezzature per i trasporti.

Per quanto riguarda i trasporti il Comune è collegato con i vicini centri del Comprensorio - con Isili in particolare - e con i capoluoghi di Provincia e di Regione per mezzo di linee automobilistiche pubbliche e del tratto Cagliari-Mandas-Arbatax delle ferrovie della Sardegna. La stazione ferroviaria è situata a poche centinaia di metri dal centro abitato, sulla provinciale n. 10, Nurri-Innesto S.S: n.198.

Per quanto riguarda il traffico urbano il centro ha assoluto bisogno di un adeguato sistema stradale di circonvallazione e di penetrazione in zone di difficile accesso; per questo il piano prevede una nuova arteria di accesso a nord dell'abitato, mentre un intervento dell'Amministrazione Provinciale in fase di progettazione prevede una strada di circonvallazione a sud del centro abitato.

h) Attrezzature d'interesse generale.

Gli impianti di interesse generale ed intercomunale esistenti sono costituiti da un mattatoio che Nurri utilizza congiuntamente ai vicini Comuni di Orroli e Villanovatulo.

Attualmente tale struttura si trova in prossimità della zona sportiva e di un'area che il presente piano ha vincolato per verde attrezzato per il tempo libero e per il ristoro, per questo motivo lo stesso piano ne prevede lo spostamento in un'altra area, di proprietà comunale, posta in prossimità della nuova zona industriale.

- I SERVIZI PUBBLICI E LA VIABILITA'.

Come detto il Comune di Nurri è quasi completamente

dotato di tutte le opere di urbanizzazione primaria, in particolare la rete idrica e la rete fognaria servono anche le zone più periferiche dell'abitato e sfiorano le zone destinate all'espansione residenziale.

La rete idrica, realizzata da oltre 20 anni, risulta ormai sottodimensionata e non adeguata a soddisfare le richieste di acqua potabile in base alle dotazioni per abitante/giorno previste dal nuovo Piano Regolatore degli Acquedotti della Sardegna, si ritiene opportuno ed auspicabile un nuovo ridimensionamento.

La rete fognaria, per sole acque nere, risulta invece ancora adeguata alle esigenze della popolazione. Inadeguato è invece l'impianto di depurazione posto a valle dell'abitato in prossimità del Ria S'Arrixeddu, che funge da recapito finale delle acque depurate. Si ritiene indispensabile la costruzione di un nuovo impianto di depurazione, posto ancora più a valle, in modo da poter ricevere i reflui provenienti anche dalla nuova zona industriale; tale nuovo impianto potrebbe essere intercomunale e in grado di ricevere anche le acque fognarie del vicino Comune di Orroli.

L'impianto di pubblica illuminazione, pur servendo l'intero centro abitato, non può essere considerato adeguato alle moderne esigenze; in molte zone specialmente della periferia esso è infatti ancora costituito da punti luce ad incandescenza, posti a distanza eccessiva l'uno dall'altro, non in grado di garantire una sufficiente illuminazione. Anche per questo servizio è necessario un massiccio intervento per razionalizzare ed ammodernare l'intero impianto.

La viabilità interna dell'abitato risulta per lo più funzionale, infatti tutte le strade, ad eccezione di qualcuna posta nelle zone di recente espansione, sono pavimentate con manto in conglomerato bituminoso. Come già detto risulta carente la viabilità di penetrazione e attraversamento del centro.

La larghezza delle strade interne è varia; sono abbastanza strette le strade del vecchio centro urbano, mentre sono abbastanza spaziose quelle della zona di completamento, dove gli allineamenti edilizi hanno determinato una viabilità abbastanza regolare e diritta.

Per le nuove zone di espansione il Piano impone carreggiate stradali di larghezza adeguata alle esigenze del traffico attuale.

Il centro è invece molto carente per quanto riguarda i parcheggi pubblici, per questo il Piano ha cercato di individuare una serie di aree da destinare a tale scopo.

E' ancora insufficiente la viabilità comunale esterna, anche se negli ultimi anni il piano di sviluppo agro-pastorale ha consentito la costruzione di alcune strade di penetrazione agraria.

III - IL PROGETTO DI PIANO URBANISTICO COMUNALE.

Il presente progetto di Piano Urbanistico Comunale è stato redatto in conformità alle leggi urbanistiche vigenti ed in particolare alla Legge Urbanistica Regionale 22 dicembre 1989, n° 45, che detta norme per l'uso e la tutela del territorio, a cui il P.U.C. si è dovuto adeguare.

Si è inteso con esso affrontare i più urgenti problemi inerenti l'intero territorio comunale con particolare riguardo a quelli socio-economici e di riordino delle strutture urbane; in tal senso sono stati valutati i temi che caratterizzano le zone che caratterizzano il territorio: agricole, silvo-pastorali, di interesse ambientale, produttive, di servizio e residenziali per il centro urbano.

Il Piano Urbanistico Comunale, con annesso il nuovo Regolamento Edilizio, consta di un insieme di elaborati che di seguito si elencano:

a) TAVOLE

1) Inserimento del territorio comunale nel complesso comprensoriale definito su planimetria in scala 1:25000, in cui è indicata la rete delle principali vie di comunicazione, comunali ed intercomunali, la suddivisione delle zone agricole, la individuazione delle aree con vincolo archeologico e storico-artistico, di quelle urbane e dei servizi, nonché i territori confinanti dei comuni contermini.

2) Limiti di campo urbano così, come definito nel Piano di Sviluppo socio-economico comprensoriale, definito su

planimetria in scala 1:10000.

3) Piano di azionamento dell'aggregato urbano, definito su planimetria in scala 1:2000, dove sono messe in evidenza le varie zone residenziali (zone A, B, PEEP, C1 e C2), le zone d'interesse artigianale ed industriale (zone D e PIP), le zone dei servizi generali (zone G), le zone dei servizi secondari (S1 per l'istruzione, S2 per i servizi pubblici, S3 per il verde pubblico attrezzato, per quello sportivo e per i parchi, S4 per i parcheggi pubblici), le zone di tutela ambientale (H1 di rispetto cimiteriale che è stato portato a 50 mt. in base ad un decreto del Medico Provinciale in data 02.09.1986, H2 di rispetto autostradale, H3 di rispetto ferroviario, H4 di tutela ambientale, H5 di rispetto attorno all'abitato per futura espansione, H6 di rispetto archeologico e monumentale) e l'assetto viario interno.

4) Servizi cittadini, su planimetria in scala 1:2000, dove sono identificati e numerati tutti i servizi esistenti e le aree che il piano vincola e destina a nuovi servizi.

b) TABELLE:

1) di riassunto dei servizi e delle attrezzature pubbliche con la superficie degli stessi;

2) di verifica degli standards urbanistici, come da circolare dell'Assessore all'Urbanistica del 20.03.1978 n° 2/U;

3) di riassunto ed esplicative delle norme di attuazione.

c) NORME DI ATTUAZIONE:

Suddivise in generali e speciali per le diverse zone del centro urbano e dell'intero territorio comunale.

d) RELAZIONE ILLUSTRATIVA:

Sui criteri informativi e sui motivi che hanno determinato le scelte adottate e le dimensioni dell'intervento.

Il lavoro che si è svolto in due fasi distinte: indagine ed elaborazione, esprime il risultato della collaborazione tra Amministratori comunali e Tecnici per mezzo della quale si sono potuti valutare le alternative più

attinenti alla realtà da modificare e la normativa, sempre nei limiti della legislazione vigente, più consona all'ambiente sociale, culturale ed economico in cui doveva essere calata.

Le indagini svolte hanno avuto per obiettivo la conoscenza di tutti i diversi fattori interessanti lo sviluppo e la modificazione del territorio comunale, sia urbano che extraurbano.

Tali fattori sono stati essenzialmente di natura:

- storica, interessanti lo sviluppo storico-urbanistico dell'aggregato nelle diverse epoche, attraverso una valutazione delle implicazioni politico-economiche che hanno determinato l'evoluzione degli insediamenti nel tempo;

- sociale, suddivisi in demografici, umani, cinematici e tecnologici, dei quali sono apparsi evidenti le implicazioni tra le zone produttive (agricole e pastorali) e quelle residenziali nel quadro delle principali infrastrutture;

- economica, interessanti le diverse attività produttive che hanno influito e influiscono sulla localizzazione degli insediamenti e dei servizi.

Le indagini sono state inoltre indirizzate alla conoscenza dettagliata del patrimonio edilizio esistente e delle sue caratteristiche di abitabilità con particolare riguardo all'utilizzazione di tale patrimonio e al suo indice di degrado sia statico che igienico sanitario.

Tutte le indagini, ed in particolare quelle più dettagliate fatte per studio del Piano Particolareggiato del Centro Storico, valutate nella loro globalità, hanno consentito di chiarire le più evidenti intuizioni in merito all'espansione del centro abitato e di definire le specializzazioni delle diverse funzioni del territorio.

IV I CRITERI D'IMPOSTAZIONE DEL PIANO.

Il Piano è stato improntato ai criteri della zonizzazione, distinguendo nettamente zona da zona ed assegnando a ciascuna una precisa funzione, valorizzandone le zone verdi e quelle di interesse ambientale e paesaggistico, nel rispetto degli standards urbanistici.

La distribuzione ed il dimensionamento delle diverse

zone del territorio comunale sono stati definiti dalle seguenti esigenze:

1) rispetto e conservazione di quella parte del territorio urbano che riveste carattere storico-artistico e di particolare pregio ambientale o tradizionale (Zona A);

2) completamento delle parti del centro già impegnate dall'edificazione nelle quali è in atto una continua trasformazione delle tipologie nell'ambito di isolati già definiti nella viabilità e già provvisti di opere di urbanizzazione primaria (Zona B), che coincide quasi totalmente con la zona B individuata dal vecchio P.di F.; tale zona è stata leggermente ampliata per includere in essa due lotti, della superficie complessiva di 1.100 mq., siti nella periferie sud-orientale del paese, in prossimità del vincolo cimiteriale, dotati di tutte le opere di urbanizzazione primaria e inclusi in un comparto già parzialmente edificato, di superficie inferiore a 10.000 mq., con una volumetria esistente largamente superiore al 10 % voluta dal D.P.G.R. 20.12.1983 n° 2266/U.

Il Piano in questa zona intende incentivare la trasformazione in atto e contribuire al completamento della stessa a condizioni che si rispettino le norme per essa stabilite.

3) Espansione del centro urbano per comparti omogenei, prevedendo due zone per nuovi insediamenti abitativi: la C1 per insediamenti dotati di piano attuativo già convenzionato e comprendente la zona per edilizia economica e popolare (PEEP), e la C2 per edilizia residenziale da attuarsi mediante lottizzazione.

In entrambe queste zone si è imposto un indice di fabbricabilità territoriale pari a 1,00 mc/mq. Per le zone C2 si sono imposti i seguenti standards urbanistici: per istruzione e servizi 8 mq/ab.; per verde pubblico 9 mq/ab.; per parcheggi 3 mq/ab.

4) Individuazione di aree da destinare ad insediamenti produttivi di tipo industriale e artigianale (zona D), inglobando in esse le realtà industriali attualmente esistenti all'interno del centro urbano (Caseificio cooperativo) e

all'esterno di esso (zona P.I.P.) e regolarizzando la edificazione in tali aree con una normativa più rispondente all'esigenza di tali settori.

5) Emanazione di un'ampia normativa per le zone a destinazione agro-pastorale che sono state divise in due parti, la prima (zona E1) di particolare pregio ambientale e naturalistico, la seconda (zona E2) interessata dal piano di sviluppo agro-pastorale. In tal modo si è voluto maggiormente salvaguardare il territorio a monte del centro abitato e lasciare maggiore flessibilità per le opere di bonifica e di trasformazione agraria da eseguirsi prevalentemente nel territorio a valle del paese.

6) Potenziamento delle aree da destinare alle attività di interesse collettivo, al verde pubblico e alle attrezzature nel verde, in modo da rispettare ampiamente gli standards urbanistici, riequilibrando la situazione attuale carente particolarmente all'interno del centro storico.

7) Individuazione di aree di tutela ambientale, archeologico, storico-artistico e di rispetto in genere.

In particolare si è creato una fascia di rispetto, del raggio di 200 mt., attorno a tutti i nuraghi e le chiese sparsi in tutto il territorio.

8) Individuazione e definizione di zone speciali per attrezzature ed impianti d'interesse generale intercomunale (zone G).

V - IL DIMENSIONAMENTO DEL P.U.C. E PROSPETTIVA DEL FABBISOGNO ABITATIVO.

Il Piano è stato dimensionato tenendo conto del patrimonio edilizio esistente e delle sue caratteristiche di ricettività, con particolare riguardo sia all'utilizzazione di tale patrimonio e all'indice di degrado statico e igienico-sanitario, sia al fabbisogno complessivo di edilizia abitativa.

1) Patrimonio edilizio esistente.

Patrimonio edilizio esistente è stato determinato in modo analitico misurando, isolato per isolato, le superfici coperte dei singoli edifici e moltiplicando per l'altezza media di ciascuno di essi.

Tale patrimonio è risultato di 884.760 mc. per una popolazione residente, alla fine del 1989, di 2.794 abitanti e quindi ha determinato un indice di circa 316 mc. per abitante.

In particolare tale patrimonio risulta così distribuito:

- Zona A	mq. 338.500	mc. 595.760
- Zona B	mq. 221.600	mc. 265.920
- PEEP	mq. 25.800	mc. 16.800
- Zona C1	mq. 29.875	mc. 6.280
- Totale	mq. 615.775	mc. 884.760

In realtà questa cubatura solo in parte può essere considerata residenziale mentre il resto è utilizzata per usi non connessi alla residenza, in particolare per attività connesse al settore agro-pastorale, al commercio e all'artigianato; pertanto all'interno di tale cubatura sono riscontrabili volumi adibiti a fienili, depositi di derrate, macchinari e attrezzi agricoli, a officine, negozi e simili.

Dall'ultimo censimento si può rilevare che complessivamente il numero delle abitazioni è risultato di 997 (mentre il numero dei vani 4.617, di cui 3699 occupati), e se si considera che il volume medio di ogni abitazione è di circa 450 mc. si ottiene un volume residenziale complessivo di circa 448.650.

Dal punto di vista della abitabilità si è rilevato che solo 786 sono le abitazioni occupate, mentre le restanti 211 abitazioni risultano vuote o perchè in condizioni statiche e igienico-sanitarie precarie o perchè appartengono a persone non residenti nel centro e che le occupano solo saltuariamente.

Gli edifici caratterizzati da un alto indice di degrado di natura statica tali da renderne problematica o impossibile la ristrutturazione (ruderi) sono 75 per complessivi mc.51.600; le abitazioni non utilizzate perchè bisognose di interventi di recupero e ristrutturazione sono 72, per complessivi mc.77.200.

mentre quelle utilizzate solo saltuariamente sono 64.

2) Fabbisogno di edilizia abitativa.

Il fabbisogno di edilizia abitativa è stato determinato in funzione dell'incremento demografico prevedibile per i prossimi 10 anni. A questo parametro sono stati applicati dei fattori correttivi che tengono conto delle caratteristiche del patrimonio edilizio esistente e dello stato di abitabilità dello stesso. Si è pure tenuto conto della tendenza, largamente verificata, che porta gli emigrati e i non residenti ad investire i propri risparmi nella costruzione della casa nel proprio paese d'origine.

I fattori correttivi sono essenzialmente i seguenti:

a) determinazione della volumetria residenziale corrispondente agli abitanti insediabili assumendo l'indice indicato dal D.P.G.R. n° 9743-271 del 1 agosto 1977 e cioè 100 mc. ad abitante per i nuovi interventi edilizi e mantenendo costante l'indice mc./ab. attuale per il patrimonio edilizio esistente, per il quale sono prevedibili, in considerazione dell'occupazione prevalente degli abitanti, solo lievi ed insignificanti variazioni nell'ambito dei 10 anni di previsione del Piano.

Ne consegue che gli attuali 2798 abitanti continueranno ad occupare gli 884.760 mc. di volume edilizio esistente ed in particolare i circa 448.650 mc. destinati alla residenza, pari ad un rapporto di 160 mc. ad abitante.

b) calcolo dell'incremento edilizio necessario ad eliminare le abitazioni in stato di degrado statico ed igienico-sanitario che difficilmente potranno essere ristrutturare e quindi riutilizzate (ruderi);

c) previsione di un incremento di popolazione in considerazione dell'auspicato sviluppo della Sardegna centrale e del XIII Comprensorio, legato ad un più razionale sfruttamento dell'agricoltura e della pastorizia, al varo del progetto di industrializzazione della piana di Isili, al decollo delle attività legate al turismo, all'agroturismo e

all'artigianato tipico, all'incremento della attività terziarie prevedibile col decentramento amministrativo derivante dall'applicazione della legge n° 142/90.

Queste prospettive, come già detto, potrebbero far prevedere un incremento della popolazione di circa 350 unità nei prossimi 10 anni.

Da quanto detto il fabbisogno di edilizia abitativa per il periodo sopra citato potrebbe risultare di mc. 150.500, come si evidenzia nel seguente prospetto:

Incremento edilizio per crescita della popolazione:	
	$350 \times 100 = 35.000$ mc.
Incremento edilizio dovuto alla costruzione di case di non residenti:	$350 \times 100 = 35.000$ mc.
Incremento edilizio dovuto ad interventi di risanamento conservativo:	$77.200 \times 100 / 160 = 48.250$ mc.
Incremento edilizio necessario per eliminare le abitazioni non recuperabili	$51.600 \times 100 / 160 = 32.250$ mc.
Totale	150.500 mc.

Le aree necessarie per sopperire a questo nuovo fabbisogno abitativo saranno reperite in parte nelle zone del vecchio centro mediante interventi di risanamento conservativo (Zona A9, di demolizione e ricostruzione e di nuova costruzione (Zona B) ed in parte nelle zone destinate alla nuova espansione residenziale (Zone C).

VI VERIFICA DEGLI STANDARS URBANISTICI.

La verifica degli standars urbanistici di cui al Decreto dell'Assessore all'Urbanistica della Regione Autonoma della Sardegna n° 2266/U del 20.12.1983 è stata effettuata, come risulta dalla tabella allegata al Piano (All.n° 2), tenendo conto degli abitanti complessivamente insediabili nel territorio comunale, calcolati nei modi stabiliti dalla Circolare dell'Assessore all'Urbanistica del 20.03.1978 n° 2/A.

Per meglio effettuare la verifica degli standars si sono ricalcolate analiticamente le superfici territoriali delle varie zone residenziali, che risultano riportate nella tabella prima citata.

Lo studio del Piano particolareggiato della Zona A, in

corso di ultimazione, ha poi permesso una esatta quantificazione della consistenza edilizia, del numero dei residenti e del rapporto volume per abitante di tale zona, che è risultato di circa 430 mc/abitante.

In base a quanto sopra si è creduto di poter stabilire che, nel centro storico, il parametro di 100 mc/ab previsto dalla Circolare sia molto restrittivo e possa essere con buona approssimazione portato a 250 mc/ab. Questo in considerazione anche del fatto, per altro largamente accertato, che gran parte dei volumi esistenti nella Zona A (circa il 50 %) non sono residenziali ma destinati alle attività prevalentemente agropastorali degli abitanti.

Utilizzando pertanto il parametro di 250 mc/ab per la zona A e quello di 100 mc/ab per le altre zone, gli abitanti complessivamente insediabili nel centro abitato sono risultati 9.611, dei quali 2.793 nel centro storico, 4.312 nella zona di completamento e 2.506 nelle varie zone di espansione residenziale.

In base al numero degli abitanti insediabili la dotazione minima di aree per spazi pubblici riservate ai servizi e alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggio doveva essere di complessivi mq.

$$9.611 \times 12 = 115.332 \text{ mq.}$$

contro i 125.633 mq. reperiti dal P.U.C. all'interno delle varie zone e i 155.840 mq. situati nelle immediate vicinanze del centro abitato.

Una più precisa individuazione degli spazi destinati ad uso pubblico, sia esistenti che vincolati dal presente piano sono riportati nella tabella n° 1 dell'allegato n° 2 e nella planimetria dei servizi cittadini di cui allegato n° 5.

VII - ATTUAZIONE DEL P.U.C.

Non essendo il Comune di Nurri obbligato alla predisposizione dei Piani pluriennali d'intervento, i soli Piani di attuazione che l'Amministrazione potrà predisporre o richiedere saranno:

a) Piano particolareggiato per il centro storico Bin fase di presentazione);

- b) Piano per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.) già in atto;
- c) Piano per gli interventi produttivi (P.I.P.), già in atto;
- d) Piano di lottizzazione convenzionati, per l'edificazione nelle zone di espansione residenziale.

Nel resto del territorio urbano e nella zona agricola il Piano Urbanistico Comunale potrà essere attuato, oltre che con i piani particolareggiati non obbligatori, anche con interventi singoli o coordinati che tengano conto delle norme di attuazione, riassunte nell'apposita tabella di cui all'allegato n° 7.

VIII - NORME DI ATTUAZIONE

Le norme di attuazione del presente Piano Urbanistico sono divise in due parti:

- la prima generale stabilisce le prescrizioni comuni e generali e definisce i limiti dello strumento urbanistico;
- la seconda definisce la zonizzazione dell'aggregato urbano e dell'intero territorio, stabilendo prescrizioni all'interno di ogni singola zona:

Le norme di attuazione (Allegato n°6) e le Tabelle di Sintesi (Allegato n° 7), fanno parte integrante del P.U.C.

IX - REGOLAMENTO EDILIZIO.

Il Regolamento Edilizio è stato aggiornato in base alle nuove norme scaturite dalla legge regionale 22 dicembre 1989 n° 45 sull'uso e la tutela del territorio; dalla legge 28 febbraio 1985 n° 47 e dalla legge regionale 11 ottobre 1985 n° 23 contro l'abusivismo edilizio; dalla legge regionale 7 giugno 1983 n° 30 che disciplina le attività di cava.

Esso è finalizzato:

- a) ad un più ordinato sviluppo edilizio dell'abitato sia riguardo alla funzionalità che all'estetica e all'igiene;
- b) al contemperamento degli interessi privati che possono trovarsi in contrasto, mediante la disciplina dei rapporti di vicinato.