

COMUNE DI
TORRALBA
(PROV. DI SASSARI)

TAVOLA

A

PIANO URBANISTICO COMUNALE

~~ΧΡΕΙΟΣΤΟΙΧΙΑ~~ ~~ΠΡΟΒΛΕΨΗ~~ ~~»~~ ~~Α~~

ELABORATO

RELAZIONE GENERALE

AGGIORNAMENTO

DATA

MARZO 2014

AGGIORNAMENTO A SEGUITO PARERE
COERENZA CTRU DEL 05.02.2014

ALLEGATO ALLA DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE n° del / / 2014

CORDINAMENTO

DOTT. ING.

FRANCO BOSINCU

ESPERTO IN PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

~~ΠΡΟΒΛΕΨΗ~~ ~~»~~ ~~Α~~

VIA MANNO 7

07100 SASSARI - TEL. 079-238513

IL SINDACO

IL PROGETTISTA

COMUNE DI TORRALBA (SS)

VARIANTE AL P.U.C. N° 1

RELAZIONE GENERALE

MARZO 2014

1° Aggiornamento

2° Aggiornamento

1 – PREMESSE

Il presente aggiornamento degli elaborati, adottati con D.C.C. di Torralba n° 22 del 21.06.2013, è motivato dalla necessità di ottenere l'esito positivo della coerenza finale.

Infatti, a seguito del parere del CTRU in data 05.02.2014 e successiva determinazione n° 369/DG, prot. n° 6687 in data 11.02.2014, occorre recepire le seguenti prescrizioni:

Relativamente alla zonizzazione:

- la trasposizione del perimetro del centro matrice, alla scala di rappresentazione della zonizzazione comunale, dovrà coincidere esattamente con quella di cui alla determinazione RAS n. 1289/DG/2007, verificando l'annessione all'interno del centro matrice di una porzione di territorio limitrofa allo standard S1.3, quasi a ridosso della via Sanna Corda.
- riguardo alla riduzione della volumetria delle zone C che, secondo quanto dichiarato in relazione, deriverebbe dalla riduzione dell'indice territoriale da 0.60 mc/mq a 0.40 mc/mq delle sottozone C3.4, C3.5, C3.6, C3.7, C3.8, C3.9 (corrispondenti alle subzone vigenti C4.1, C4.2, C4.3, C4.4, C4.5, C4.6), dal confronto dell'articolo 64 delle NTA vigenti (in grigio) e modificato (in giallo) si rileva che tale indice rimane invariato e pari a 0.40 mc/mq; pertanto è necessario aggiornare la relativa documentazione.
- la sottozona G1.13 da adibire a parco (Parco comunale Pischina), in assenza di nuovi studi agronomici-ambientali che ne giustifichino una classificazione diversa, non prevedendo, peraltro, nuove volumetrie, dovrebbe mantenere l'attuale destinazione urbanistica, ovvero essere più cautelativamente riclassificata zona H ai sensi del DA 2266/U/1983.
- relativamente alla G1.12 (Parco comunale M. Oes), derivante dalla riclassificazione di un'ampia porzione di sottozona H2 "area di rispetto cimiteriale e depurativo" e H4 "area di rispetto ambientale", si ritiene che la riclassificazione di una zona H di salvaguardia può essere giustificata solo se, nel frattempo, sono intervenute variazioni ambientali tali da non rendere più giustificabile la salvaguardia stessa dell'area. A tal proposito si ritiene che tale area debba mantenere l'attuale destinazione di zona, pur con funzione di parco. Inoltre, si precisa che la fascia di rispetto cimiteriale in base alla normativa vigente ed alla casistica riportata ai commi 4 e 5 dell'articolo 338 del RD 1265/1934 "TU Leggi Sanitarie" può essere ridotta esclusivamente previa acquisizione del nulla osta della competente ASL.

Relativamente alle NTA:

- art. 18, comma 4 “Ristrutturazione edilizia – definizione”: tale definizione dovrà essere ricondotta a quella prevista dal DPR 380/2001 e ss.mm.ii..
- artt. 52 “Tipi di zona” e 57 “Zone residenziali”: la denominazione delle zone omogenee risulta in alcuni casi diversa da quella riportata nella cartografia. A tal proposito si precisa che dovrà esserci corrispondenza univoca tra la zonizzazione cartografica e la relativa disciplina urbanistica (norme di attuazione del PUC), anche in riferimento alla loro sottoarticolazione.
- Art. 59 “zona omogenea A (centro storico)”: Occorre precisare quali siano gli interventi ammissibili nella parte del centro matrice non inclusa nel P.P. della zona A, con riferimento all’art. 52 delle NTA del PPR.
- Art. 60, lettera m) “Norme edilizie particolari per la zona A”: posto che la percentuale del 35% di ampliamento ricade, comunque, nella definizione di nuova costruzione ai sensi del DPR 380/2001, occorre indicare, in riferimento ai capoversi 1, 3, 6, 7, i riferimenti normativi puntuali che consentirebbero quanto previsto.
- Art. 64 “zone di espansione (zone C) – ambiti di nuovo intervento”:
 - occorre ricondurre il comma 8, all’articolo 21 della LR 45/1989 come modificata dalla LR 19/2013.
 - Relativamente alle sottozone C3, posto che, dall’articolo 44, si desume che il comune appartiene alla III classe demografica di cui all’articolo 2 del D.A. 2266/U/1983, quanto previsto al punto 1, lettera n) (“L’A.C. si riserva di destinare le aree per le dotazioni di servizi pubblici, interamente a parcheggi pubblici”) non appare coerente con l’articolo 6 dello stesso DA 2266/U/1983 che prevede deroghe solo per i comuni della IV classe;
 - relativamente alle sottozone C3.1, C3.2 e C3.3 dovrà essere chiarito e corredato dei necessari riferimenti normativi quanto riportato nel capoverso successivo alla lettera p) “In tal caso il P.d.L. avrà una potenzialità volumetrica ulteriore a + 50%...”;
- Art. 65 “zone per insediamenti produttivi – zone D”: non è chiara la deroga introdotta né i relativi riferimenti normativi di supporto con specifico riferimento alla vicinanza con le zone residenziali;
- Art. 65.1, sottozona D1:
 - posto che le zone D devono essere attuate nei modi previsti dall’articolo 3 della LR 20/1991, occorre precisare cosa s’intende per “piani attuativi preventivi” e i riferimenti normativi secondo cui non sarebbero necessari;
 - relativamente al punto d.0 e alla lettera f), si precisa che nelle zone D, come previsto dal DA 2266/U/1983, non è ammessa in via generale la destinazione residenziale. E’ concesso al più un locale custodia/foresteria delle dimensioni strettamente necessarie per assolvere a tali funzioni (nell’ordine di 30 mq) per ogni comparto di lottizzazione;
 - relativamente alla lettera i), non è chiaro il riferimento normativo secondo cui sarebbe possibile una variante urbanistica automatica (in deroga alla vigente normativa – articoli 20 e 21 della LR 45/1989) che consente di riclassificare zone D1 urbane in zone B2.1 a seguito del trasferimento delle attività produttive fuori dall’abitato.

- Art. 75.1 “sottozone G1”:
 - relativamente alla lettera i), si precisa che nelle zone G, come previsto dal DA 2266/U/1983, non è ammessa in via generale la destinazione residenziale (si veda il rilievo fatto per l’art. 65.1).

Considerazioni sul PAI

- Si ritiene opportuno ai sensi dell’articolo 4, commi 5 e 6 delle NdA del PAI, al fine di definire con chiarezza la situazione di dissesto presente su tutto il territorio, realizzare un elaborato cartografico che riporti tutte le aree a pericolosità idrogeologica individuate dal PAI vigente sull’intero territorio comunale.

Adempimenti amministrativi

- Il recepimento delle prescrizioni dovrà avvenire previo atto deliberativo del Consiglio Comunale;
- Tutta la documentazione integrativa dovrà riportare gli estremi dell’atto deliberativo di riferimento con relativi timbri e firme relativi all’ufficio tecnico comunale.

Art. 3) il Comune dovrà trasmettere idonea comunicazione di recepimento delle citate prescrizioni, completa della relativa documentazione, al fine di acquisire il positivo esito di Verifica di Coerenza della RAS.

2 - INQUADRAMENTO TERRITORIALE E MOTIVAZIONI DELLA VARIANTE

Il ruolo, che il Comune di TORRALBA è chiamato a svolgere, va esaminato nei confronti del sistema urbano del Nord Ovest della Sardegna, nel quadro di riferimento regionale, a motivo dei forti legami di interdipendenza che sussistono fra queste entità.

Torralba fa parte dell'Unione dei Comuni del Meilogu ed è situato lungo la vecchia Carlo Felice (era una stazione di sosta e cambio cavalli nel percorso Sassari - Cagliari).

Il P.U.C. vigente, redatto nel 2000, adottato con delibera di C.C. n° 23 del 29.06.2001 e approvato definitivamente con delibera di C.C. n° 8 del 28.02.2002, rappresentava all'epoca uno dei primi strumenti urbanistici adeguati alla L.R. n° 45/89 e alla Direttiva Regionale sulle zone agricole del 1994.

Con tale strumento urbanistico e con il successivo P.P. della zona A (approvato con D.C.C. n° 31 del 25.11.2005), il paese si è sviluppato in maniera ordinata e senza aree di degrado ambientale.

Nella zona A, la partecipazione a diversi bandi regionali ha consentito il restauro e riuso di numerose abitazioni, mentre gli spazi pubblici sono stati quasi completamente riqualificati con nuove pavimentazioni lapidee e arredo urbano in sintonia con il tessuto storico.

La esigenza di un aggiornamento delle vigenti previsioni urbanistiche del P.U.C. , limitatamente alle zone urbane, nasce da alcune necessità che possiamo qui così sintetizzare preliminarmente:

- piccoli aggiornamenti puntuali e localizzati, necessari per garantire un più organizzato assetto urbanistico ed un miglior sfruttamento delle opere di urbanizzazione esistenti;
- adeguamento cartografico (1995-2012) con inserimento nelle mappe di tutte le variazioni avvenute nel territorio urbano e periurbano (nuovi edifici, nuove vie, nuove opere pubbliche, ecc.);
- recepimento di alcune previsioni ormai attuate con strumenti urbanistici particolareggiati aggiornati successivamente al 2001 (quali, ad esempio, il Piano di Zona e sue relative varianti);
- invarianza del fabbisogno abitativo (insediabilità del P.U.C.) avuto riguardo ai servizi per i giovani e la terza età (centro di aggregazione, nuove case per anziani pubbliche e private) e agli alloggi sociali o per particolari categorie (studenti universitari di archeologia);
- verifica dello stato di attuazione degli standard urbanistici, con particolare riferimento alle minori necessità di spazi per le scuole (a causa della diminuzione della popolazione giovanile e del ridimensionamento dei servizi imposto dalle politiche regionali e nazionali) e alle aumentate esigenze di spazi per lo sport (nuovo campo sportivo a Su Conzadeddu) e per gli anziani (sono previsti aumenti per circa il 26,55% delle superfici degli standards - si vedano i conteggi al paragrafo 11);
- limitati "riordini grafici" della zonizzazione alla luce - come detto - delle opere di urbanizzazione eseguiti negli ultimi 12 anni;
- invarianza del carico urbanistico e ambientale per l'assetto del territorio urbano rispetto al P.U.C. vigente;
- implementazioni delle attuali previsioni PAI (rischio frana) alla scala della carta del P.U.C. per l'ambito urbano e, come richiesto dalla RAS, con un "elaborato grafico che riporti tutte

le aree a pericolosità idrogeologica individuate dal PAI vigente sull'intero territorio comunale”;

- recepimento delle N.A. del PAI nelle nuove N.T.A. della variante al P.U.C..

La presente variante n° 1 riguarda solo l'abitato e non prende in esame il territorio aperto, salvo per la citata carta relativa alla pericolosità idrogeologica.

Ciò in quanto si attende l'adozione, da parte della R.A.S., del PPR relativo alle zone interne onde potersi adeguare allo strumento sovraordinato.

Pertanto, in questa sede, non vengono prese in considerazione le problematiche di un adeguamento generalizzato del P.U.C. al PPR.

Si fa tuttavia presente che:

a) l'adeguamento al PPR viene portato avanti per tutto ciò che riguarda il centro matrice.

Ciò avviene modificando il perimetro della zona A del P.U.C. vigente al fine di avere, per quanto possibile, un unico perimetro univoco (zona A coincidente con centro matrice).

Le nuove N.T.A. della presente variante al P.U.C. sono state adeguate a tutte le direttive RAS riguardanti il centro matrice e alle osservazioni emerse in sede di verifica di conformità.

Si fa - altresì - presente che è in corso di redazione l'adeguamento al PPR del P.P. del centro storico, con l'utilizzo della metodologia e gli strumenti del progetto LAB.net plus, a seguito del protocollo di intesa RAS - Comune predisposto nel febbraio 2012.

b) l'adeguamento al PAI viene anch'esso portato avanti per ciò che riguarda 3 aree a rischio frana Hg4 che ricadono nel territorio periurbano cartografato nella variante (di cui 2 in modo assolutamente parziale).

Le nuove N.T.A. del P.U.C. vengono completamente adeguate alle N.A. del PAI, come detto.

Successivamente, il comune provvederà alla redazione di appositi studi di compatibilità idraulica, geologica e geotecnica, come richiesto dall'art. 8 delle N.A. del PAI, con la finalità di valutare le possibili alterazioni dei regimi idraulici e della stabilità dei versanti collegati alle nuove previsioni di uso del territorio, con particolare riguardo ai progetti di insediamenti residenziali, produttivi, di servizi e di infrastrutture.

Dopo l'approvazione del suddetto studio da parte dell'autorità competente, con individuazione alla scala dello strumento urbanistico delle aree caratterizzate da diversi gradi di pericolosità, idraulica e geomorfologica, nuove e già mappate dal PAI, al complesso di tali aree dovrà essere applicata la disciplina descritta negli articoli dal 27 al 33 delle NA del PAI, recepite nelle norme del P.U.C..

In base ai risultati dello studio il Comune potrà avviare la procedura di variante al PAI ai sensi dell'art. 37 delle N.A. del PAI.

In attesa del PPR degli ambiti interni della Sardegna e, quindi, del successivo adeguamento totale dello strumento urbanistico vigente, si vuole qui presentare un primo parziale aggiornamento del P.U.C. vigente richiamando anche i principi e gli indirizzi dell'attuale strumento urbanistico generale.

Si tratta, pertanto, di una variante puntuale, limitata all'ambito urbano, e non di una variante generale che si prevede di redigere in futuro.

3 - OBIETTIVI DEL P.U.C. VIGENTE

Nel P.U.C. di Torralba, redatto nel 2001 e approvato definitivamente nel 2002, il dibattito è stato ampio, con il coinvolgimento, sia sul progetto che sui principi di fondo, dell'intera collettività e del Consiglio Comunale, con diverse riunioni "partecipate".

Tra gli obiettivi del P.U.C. 2001, riportiamo, al solo scopo informativo, quelli principali, che si ritengono ancora validi e che - comunque - non sono oggetto di modificazioni con la presente variante:

- fruizione e tutela dei beni ambientali e culturali presenti, con particolare riferimento a quelli archeologici (reggia nuragica S. Antine, museo archeologico, valorizzazione dell'area di S. Antonio di Tailos, inserita nel piano dei percorsi giubilari dell'Anno Santo 2000, ecc.);

- restauro e rivitalizzazione del centro matrice, anche alla luce della L.R. n° 29/1998 sulla tutela e valorizzazione dei centri storici;

- "riqualificazione" del centro edificato (zone di trasformazione) con il completo recupero edilizio e urbanistico del patrimonio edilizio esistente;

- valorizzazione del paesaggio e l'ambiente, attuando un particolare sistema complesso di tutela delle aree extraurbane, con particolare riferimento alla Valle dei Nuraghi e all'altopiano di Mura (verso Borutta);

- definizione dei modi e degli sviluppi sia della zona produttiva al bivio di Cabu Abbas che delle attività di cava del lapillo vulcanico (M. Austidu);

- riqualificazione il centro abitato con la previsione di nuovi spazi di verde e di servizi;

- orientamento della domanda sociale di abitazioni, con la completa attuazione del Piano di Zona, incentivando la possibilità di accesso alla casa per gli strati sociali meno abbienti;

- soddisfacimento del fabbisogno abitativo calcolato con la previsione di zone C, opportunamente dimensionate;

- limiti al consumo del territorio;

- ottimizzazione delle opere di urbanizzazione già esistenti;

- salvaguardia del paesaggio urbano e delle aree limitrofe al paese;

- fruizione dei beni paesaggistici e identitari e relative aree di rispetto.

Va detto che la notorietà di Torralba è legata al suo patrimonio archeologico ed il suo sviluppo è in gran parte connesso al campo della valorizzazione e gestione dei beni culturali e della promozione delle attività ad essi legate (Reggia nuragica di S. Antine).

Come si vedrà dalle tabelle di confronto riportate più avanti, il dimensionamento del P.U.C. non è oggetto di modifica.

Le "variazioni", ai singoli perimetri dei comparti (isolati) delle zone A, B e C, derivano unicamente da elementi topografici e da adeguamenti grafici, dovuti alla sola esecuzione di opere pubbliche ed edifici privati intercorsi nel periodo 2000-2012.

Non vi sono scelte di piano relative alle zone di trasformazione e/o di espansione diverse da quelle del vigente P.U.C.

Anche le zone D, presenti nell'ambito urbano, non sono state oggetto di modifiche.

In realtà, come si può evincere dal confronto tra la tav. 1 della zonizzazione urbana vigente e la tav. 2 della zonizzazione variata, le principali variazioni riguardano la "rivisitazione" degli standard.

In particolare, si vuole evidenziare:

- il nuovo campo sportivo comunale già costruito in regione Conzadeddu (zona che da G viene classificata S3), in adiacenza al centro di aggregazione sociale.

In altre parole, la variante tiene conto - come detto - soprattutto di una numerosa serie di opere pubbliche comunali.

SINTESI DELLE VARIAZIONI PREVISTE

- avvio della procedura di assoggettabilità alla VAS con relativo parere della A.P. SS;
- modifica al perimetro della zona A per farlo coincidere, ove possibile, con quello del centro matrice (così come riperimetrato con D.D.G. n° 1289 del 19.11.2007), ad esempio all'estremo est, in via Carlo Felice, viene incluso l'edificio del museo archeologico (S2.6);
- aggiornamento delle N.T.A. con inserimento delle osservazioni di cui alla verifica di conformità del P.P. zona A, approvato con D.D.G. n° 2505/DG del 29.10.2008 e, con gli elaborati revisionati al marzo 2014, con il recepimento delle prescrizioni contenute nella determinazione n° 369/DG dell'11.2.2014;
- ampliamento delle zone S di standard per tener conto delle acquisizioni effettuate dall'A.C. negli ultimi anni, nonché all'avvenuta costruzione del nuovo campo sportivo;
- leggere modifiche in alcuni isolati delle sottozone B, con riduzione della volumetria ammissibile (- 10.641 mc);
- invarianza delle zone C con ricalcolo delle superfici territoriali e delle cubature ammissibili;
- assenza di scelte modificative del sistema delle urbanizzazioni e di aumento del consumo del territorio;
- assenza di interferenze con aree protette di qualsiasi tipo.

La variante in progetto non contiene complessivamente condizioni che alterano in aumento il carico urbanistico ed ambientale per l'assetto del territorio comunale rispetto alla pianificazione vigente.

La variante si configura come includibile tra "le varianti ai piani urbanistici comunali che non determinino incrementi del carico urbanistico e non contengano opere soggette alle procedure di Valutazione di Impatto Ambientale o a Valutazione di Incidenza, secondo la vigente normativa" di cui al punto 2.2.1 VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' delle "Linee Guida per la Valutazione Ambientale Strategica dei PUC", approvate con D.G.R. n° 44/51 del 14.12.2010.

4 - CENNI SINTETICI DI RIFERIMENTO SULL'INQUADRAMENTO GENERALE DEL P.U.C. (2001) VIGENTE

Nella relazione generale del P.U.C. vigente, veniva messo in luce che l'obiettivo di un assetto razionale del territorio superava certamente gli ambiti di una pura logica di sistemazione urbanistica delle aree urbane e doveva rappresentare la risultante di una complessa articolazione delle variabili socio-economiche che, traducendosi in effetti spaziali, venissero a configurare l'insieme dei caratteri umani ed ambientali di tutto il territorio comunale.

In questa ottica pianificatoria, che passa necessariamente attraverso una programmazione articolata, si inseriva la lettura del territorio con la redazione di varie carte tematiche, tra cui:

- quella delle utilizzazioni del territorio già previste o proposte, ma non ancora poste in essere (uso del suolo);

- quelle delle vocazioni del territorio in base all'uso attuale della risorsa "terra", così importante specie in un territorio quale il nostro, secolarmente e tradizionalmente legato nel passato all'uso agricolo del suolo, alle risorse silvo-pastorali (evidenziazione emergenze ambientali) e ai beni archeologici.

Le scelte coerenti al territorio, riversate nelle linee del P.U.C. 2001, tenevano conto di:

- potenzialità del territorio con sviluppo dei temi legati all'agricoltura, alla fruizione del tempo libero, alle aree con vocazione boscata e a parco (costone a monte dell'abitato) alle aree sensibili di interesse archeologico (S. Antine), alle chiese campestri (S. Antonio di Mura, N.S. di Cabu Abbas, ecc.);

- dimensionamento dell'aggregato urbano, in funzione dell'analisi della popolazione residente e emigrata e, quindi, del relativo fabbisogno abitativo, nonché dell'ospitalità legata ai flussi turistici connessi alla fruizione dei beni archeologici;

- l'utilizzo del territorio in sintonia con le sue vocazioni, principalmente legate al comparto agro-pastorale e alla fruizione dei beni archeologici;

- dimensionamento e riqualificazione delle aree per le attività produttive, con particolare riferimento alla zona di Cabu Abbas (quadrivio tra la S.S. 131, la S.S. 131 bis e la provinciale per Bono);

- inquadramento delle aree soggette a concessione mineraria di cava (M. Austidu);

- aree già utilizzate o di futura utilizzazione per la mobilità stradale e ferroviaria, con particolare riferimento alla superstrada "Carlo Felice" e alla linea Cagliari - Chilivani - Sassari;

- aree di salvaguardia ambientale primaria per le aree boscate o a forte pendenza (con particolare riguardo al costone a monte dell'abitato), peraltro, in parte, già acquisite al demanio comunale e alle aree intorno a S. Andrea, a M. Austu, M. Oes, ecc.

Tali scelte restano valide e non sono state oggetto di variazioni di alcun tipo.

Al fine di dimostrare che l'attuale assetto urbanistico, connesso alle opere di urbanizzazione primarie e secondarie, discende da elementi pianificatori e certi corretti, riportiamo alcune notizie.

5 - CICLO DELL'ACQUA

5.1 - SORGENTI CENSITE

Da dati bibliografici, risulta che le sorgenti con più di 0,5 l/sec. nel territorio comunale sono solo 2 ed entrambe captate dalle Ferrovie dello Stato per l'approvvigionamento delle stazioni di Torralba, Mores e Chilivani:

!	!	!	!	!	!
!	LOCALITA'	CORSO D'ACQUA	SORGENTE	!	PORTATA
!	!	!	!	!	l/sec.
!	!	!	!	!	!
!	Sassu	rio Pizzinnu	F.na Majore	!	3,50
!	Cabu Abbas	rio Tortu	Cabu Abbas	!	10,50
!	!	!	!	!	!

Il primo vero acquedotto a servizio del paese venne costruito negli anni 30 e captava 3 diverse sorgenti in regione Nughedu. La portata è valutabile in 1 l/sec.

Nel 1973, si aveva a Torralba una dotazione di 2,30 l/sec., contro la dotazione calcolata dal P.R.G.A. per il 1963 di 3,78 l/sec., mentre per il 2015 era previsto un fabbisogno idrico di 4,38 l/sec.

L'approvvigionamento idrico è sempre stato insufficiente, tanto che negli anni '70, il Comune fece scavare un pozzo trivellato (a valle del paese) verso Bonnanaro (reg. Pischina), con relativa condotta premente.

Il successivo passo fu l'esecuzione dell'acquedotto di Cabu Abbas (1980) che doveva dare 7,5 l/sec., contro una portata oggi assai più modesta.

Anche questo acquedotto prevede il sollevamento fino ad un serbatoio posto più in alto dei 2 serbatoi realizzati dalla Cassa del Mezzogiorno e alimentati dal Bidighinzu.

Le altre sorgenti sono di modesta portata e alimentano acquedotti rurali.

5.2 - DOTAZIONE IDRICA ATTUALE

L'abitato è alimentato da 4 diversi corpi idrici:

1 - vecchio acquedotto di Nughedu	per circa	0,25 ÷ 1	l/sec.
2 - sorgente da Cabu Abbas (*)	" "	0,5 ÷ 2	"
3 - acquedotto del Bidighinzu	" "	4 ÷ 6	"
4 - pozzo in reg. "Pischina"	" "	1 ÷ 1	"

	Totale	5,75 ÷ 10,00	l/sec.

(*) portata teorica 3,5-4 l/sec.

5.3 - SITUAZIONE ALIMENTAZIONE ACQUA POTABILE

L'operare con diversi captazioni, ha portato alla realizzazione per ognuna di esse di un relativo serbatoio d'accumulo, oggi pertanto esistono:

- i 2 serbatoi ex CASMEZ, quasi alla stessa quota (il più recente di 400 mc.), ora Abbanoa,
- il serbatoio dell'acquedotto di Cabu Abbas (100 mc.),
- il serbatoio dell'acquedotto di Nughedu (70 mc.),
- il serbatoio della fonte vecchia (Funtana),
- il nuovo serbatoio (2000-2003).

5.4 - RETE FOGNARIA

La rete fognaria è stata realizzata con diversi interventi, soprattutto tra il 1980 e il 1990.

Tra gli interventi più importanti si annoverano:

- fognatura in via Sanna Corda fino alla via Carlo Felice e poi fino al vecchio depuratore sito in regione Sas Piras (impresa Cherchi);
- fognatura in via Musio e A. Moro, fino alla via Carlo Felice (impresa Piga - Pattada);
- fognature acque bianche con raccolta dalla piazza Sas Molas fino al dreno naturale in reg. Sas Piras;
- collettore fognario che convoglia tutta la parte est del paese fino al nuovo depuratore consortile.

Nel centro storico e nella via Carlo Felice, la rete fognaria è, in parte, obsoleta e non risponde agli attuali requisiti richiesti per le opere di drenaggio urbano.

5.5 - IMPIANTO DI DEPURAZIONE CONSORTILE

E' stato realizzato, in reg. Lussu, nei pressi del rio Zarau.

Secondo la deliberazione della Giunta 25.05.1995, n° 25/80: "Approvazione dello studio di aggiornamento del P.R.R.A.", pubblicata nel S.O. del B.U.R.A.S. n° 40 del 25.11.1995 per il comune di Torralba si doveva procedere alla realizzazione di un idoneo impianto consortile con i comuni di Bonnanaro e Borutta.

Tale impianto è ubicato nel territorio extraurbano di Torralba, a confine con Bonnanaro.

5.6 - IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE PUBBLICA E CABINE ENEL

L'impianto di illuminazione pubblica è stato realizzato con diversi lotti e con caratteristiche differenti, ma oggi in gran parte adeguate alle normative RAS sull'inquinamento luminoso ed il risparmio energetico.

La via Carlo Felice è stata dotata di recente di un idoneo impianto di moderne caratteristiche, nel centro storico si sono sostituiti tutti i corpi illuminanti.

Una parte dell'alimentazione avviene dalla cabina elettrica sita nei pressi della scuola elementare.

Una seconda cabina elettrica è stata realizzata nel P. di Z. ed una terza è posta all'estremo nord dell'abitato (sulla vecchia strada per Borutta).

5.7 - RETE DI DISTRIBUZIONE DEL G.P.L.

Nel 2000 è stata realizzata la rete cittadina di distribuzione del gas (ditta Ultragas), con affidamento in concessione, con impianto di pressurizzazione in regione Pischina.

6 - PRINCIPALI OPERE DI URBANIZZAZIONE PRESENTI

L'abitato di Torralba è dotato di tutte le principali opere di urbanizzazioni primarie, quali:

- strade urbane asfaltate, quelle del centro matrice tutte con pavimentazione lapidea ad eccezione della via Carlo Felice,
- fognature (parzialmente separate tra acque bianche e nere), con 2 recapiti diversi, ma che sono state vettorate all'impianto di depurazione,
- rete idrica e serbatoi di accumulo adeguati,
- impianto di pubblica illuminazione,
- reti elettriche e telefoniche.

Tra le più importanti opere di urbanizzazione secondarie, sono presenti:

- scuola materna (privata),
- scuola elementare,
- scuola media (in corso di trasformazione in centro didattico per l'archeologia, dal momento che viene utilizzata come unica scuola media quella del limitrofo comune di Bonnanaro per accordo tra i diversi comuni vicini - Borutta compreso),
- municipio (piazza Monsignor Pola),
- museo archeologico che occupa la sede del vecchio municipio e del mattatoio (via Carlo Felice est),
- ambulatorio,
- centro di aggregazione sociale ultimato nel 1998,
- verde attrezzato nei pressi dei serbatoi idrici e della fonte,
- vecchio impianto sportivo comunale, ad 1 km. a sud del paese (fuori dalle carte della presente variante) con campo di calcio, rettilineo di atletica leggera di 130 mt., spogliatoi, ecc..

Sono, altresì, presenti le chiese citate nel paragrafo relativo al patrimonio architettonico.

7 - PREESISTENZE ARCHEOLOGICHE

Riportiamo, a solo scopo informativo e di completezza, l'elenco delle preesistenze archeologiche, a seguito di nota della Soprintendenza Archeologica (1997).

Si tratta di beni ricadenti tutti in ambiti extraurbani e, quindi, non compresi nei temi e nelle carte trattati dalla presente variante.

In sede di futuro adeguamento del P.U.C. al PPR, si provvederà alla implementazione di tutti i beni archeologici, secondo le specifiche R.A.S. e MIBACT:

- 1) Nuraghe Elies,
- 2) Nuraghe Adde Nuraghes o Monte Oes,
- 3) Nuraghe Paule,
- 4) Domus de janas di Nughedo o Noghedu,
- 5) Nuraghe Cuguronnero,
- 6) Nuraghe Corona Turolia,
- 7) Domus de janas di Su Siddadu,
- 8) Nuraghe Murighente,
- 9) Domus de janas di S. Jorzi o S. Giorgio,
- 10) Nuraghe S. Jorzi o S. Giorgio,
- 11) Nuraghe Pumari,
- 12) Nuraghe Planu Alto,
- 13) Nuraghe Spirito Santo,
- 14) Nuraghe Tipireddu o Su Tipiri,
- 15) Dolmen di Prunaiola o Cabu Abbas,
- 16) Nuraghe Cabu Abbas,
- 17) Tomba di giganti di Planu Borgolo o Cabu Abbas,
- 18) Nuraghe S. Antine,
- 19) Tomba di giganti di Su Igante,
- 20) Nuraghe Culzu,
- 21) Nuraghe Longu,
- 22) Nuraghe Fraigas,
- 23) Capanne nuragiche presso Fraigas,
- 24) Nuraghe Banzalzas,
- 25) Nuraghe Rujju,
- 26) Nuraghe Trija o Trigia,
- 27) Nuraghe Tulis basso,
- 28) Nuraghe Tulis alto,
- 29) Nuraghe Porcu Inzu,
- 30) Nuraghe Padru,
- 31) Nuraghe Cassaros,
- 32) Nuraghe Barateddu o Tluvorau,
- 33) Tomba di giganti di Tulvorau,
- 34) Capanne nuragiche di Tulvorau,
- 35) Tomba di giganti Sa Pedra Longa,
- 36) Dolmen di Sa Pedra Longa,
- 37) Nuraghe Lendine,
- 38) Dolmen di Su Crastu Covaccadu,
- 39) Menhir di Su Crastu Covaccadu,
- 40) Nuraghe Nieddu,
- 41) Nuraghe Tulvaru,
- 42) Tomba di giganti di Maria Sanna,
- 43) Nuraghe Funtana Majore,

- 44) Località Code,
- 45) Località Prunaiola,
- 46) Località Murighente,
- 47) Località Cabu Abbas,
- 48) Località Monte Austidu,
- 49) Località Spirito Santo,
- 50) Località S. Giorgio,
- 51) Località S. Andrea,
- 52) Località S. Antonio di Mura,
- 53) Località Nughedu,
- 54) Località Pianu Alto,
- 55) Località Poggio Tulde.

Secondo il Taramelli, invece, i beni erano i seguenti:

- Dolmen di Crastu Covaccadu,
- Dolmen di Lendine,
- Dolmen Su Crastu Covaccadu,
- Domus di Santu Iorzi,
- Domus di Su Siddadu,
- Menhir Pedra Longa,
- Miliario romano,
- Nuraghe Banzalzas,
- Nuraghe Barateddu,
- Nuraghe Cabu Abbas,
- Nuraghe Calzu,
- Nuraghe Corona Turolia,
- Nuraghe Cugurronero,
- Nuraghe Càsule,
- Nuraghe Fraigas,
- Nuraghe Funtana Maggiore,
- Nuraghe Lendine,
- Nuraghe Longu,
- Nuraghe Monte Oes,
- Nuraghe Murighenti,
- Nuraghe Nieddu,
- Nuraghe Padru,
- Nuraghe Planu altu,
- Nuraghe Porcu Inzu,
- Nuraghe Pule o Paule,
- Nuraghe Pumari,
- Nuraghe Ruiu,
- Nuraghe Santu Antine,
- Nuraghe Spirito Santo,
- Nuraghe Su Tuou o Santu Iorzi,
- Nuraghe Tipireddu,
- Nuraghe Triglia,
- Nuraghe Tulis (alto),
- Nuraghe Tulis (basso),
- Nuraghe Tulvaru.

8 - PATRIMONIO ARCHITETTONICO

Il patrimonio architettonico, presente nell'abitato di Torralba, è costituito sostanzialmente dall'edilizia religiosa con le chiese di:

- S. Pietro Apostolo (chiesa parrocchiale),
- S. Croce,
- S. Andrea,
- S. Maria (edificio oggetto di ripetute trasformazioni nel secolo scorso, ora salone pluriuso),

nell'ambito del centro urbano e con le chiese di:

- N.S. di Cabu Abbas,
- Spirito Santo,
- S. Antonio di Mura o di Tailos,
- S. Giorgio,
- S. Vittoria,

nell'ambito extraurbano.

Nel centro abitato sono, altresì, degne di nota la fonte ottocentesca, il vicino lavatoio ed il portale della casa parrocchiale (quest'ultimo nel centro storico e in S2.14).

Si fa presente che, contestualmente alla redazione della presente variante al P.U.C., viene portato avanti il completo adeguamento del Piano Particolareggiato della zona A (e del centro matrice) secondo i dettami delle N.T.A. del PPR e in sinergia con il laboratorio LAB.net Plus del Meilogu, attivo dal dic. 2012 e con sede presso il Municipio di Cheremule.

Nella variante i beni architettonici presenti in centro urbano sono stati tutti classificati in sottozona S2 e, nelle connesse N.T.A., sono stabiliti precisi indirizzi per la salvaguardia ed il restauro.

Per ciò che riguarda l'edificato nel centro storico (trama viaria, spazi pubblici, beni identitari, ecc.), il redigendo nuovo P.P. assegnerà opportune classi di trasformabilità (o di non trasformabilità) alle singole unità edilizie con l'attribuzione del valore storico ai fini della conservazione o con la verifica dell'avvenuta trasformazione.

Pertanto, il P.U.C. è soltanto un contenitore generale e gli interventi nel centro matrice saranno regolati soprattutto dalle N.T.A. del nuovo P.P..

9 - ATTIVITA' INDUSTRIALI E MINERARIE

Il comune di Torralba non aderisce ad alcun consorzio o nucleo industriale.

Nel P.U.C. vigente è presente una zona produttiva extraurbana nella zona di Cabu Abbas, presso lo svincolo tra la S.S. 131, la 131 bis per Thiesi e Alghero e la S.P. per Bono.

Attualmente, vi opera il mulino e pastificio Brundu di importanza regionale.

E', inoltre, regolarmente operante la cava di lapillo vulcanico (già gestita dalla Società Lavorazione Pomice S.r.l.) presso M. Austidu (ad est dell'abitato a diversi chilometri).

Tra le altre iniziative, si evidenziano:

- panificio F.lli Manca, in via A. Moro, nel centro urbano (sottozona D1.1);

- materiali edili Seu Mario, in via C. Felice, nel centro urbano (sottozone D1.2 e D1.3).

La presente variante non apporta alcuna modificazione alle zone D urbane e con l'adeguamento delle N.T.A. al parere del CTRU vengono introdotte limitazioni alla superficie dei locali custodia/foresteria.

10 - ANDAMENTO DEMOGRAFICO

Per opportuna conoscenza, si riportano alcuni dati demografici.

Tabella n° 1
Popolazione Torralba 2001-2012

Anno	Residenti	Variazione	Famiglie	Componenti per Famiglia	%Maschi
2001	1.018				
2002	1.017	-0,1%			47,8%
2003	1.017	0,0%	393	2,59	48,3%
2004	1.016	-0,1%	392	2,59	49,2%
2005	1.011	-0,5%	396	2,55	49,2%
2006	1.010	-0,1%	395	2,56	49,0%
2007	991	-1,9%	390	2,54	48,9%
2008	1.003	1,2%	406	2,47	49,0%
2009	1.001	-0,2%	408	2,45	49,3%
2010	1.001	0,0%	417	2,39	49,3%
2011	996	-0,5%	422	2,35	48,7%
2012	987	-0,9%	428	2,00	48,9

Come si può subito evidenziare, pur facendo parte dei comuni interni della prov. di Sassari, nel periodo intercensuario 2001 – 2011, la popolazione ha subito un calo di soli 19 abitanti.

In altre parole, rispetto alla forte decadenza del Meilogu (sub-regione alla quale appartiene Torralba), questo comune ha mostrato segni di tenuta importanti a testimonianza di una vitalità ragguardevole.

Lo scopo di questo paragrafo è quello di dimostrare un sostanziale andamento stabile della popolazione e, quindi, di ritenere ammissibile, al momento, un mantenimento (sia pur con qualche riduzione) delle attuali previsioni urbanistiche soprattutto circa le attuali zone B e C.

Tabella n° 2

Bilancio Demografico Torralba

Tassi (calcolati su mille abitanti)						
Anno	Popolazione Media	Natalità	Mortalità	Crescita Naturale	Migratorio Totale	Crescita Totale
2002	1.018	6,9	9,8	-2,9	2,0	-1,0
2003	1.017	7,9	13,8	-5,9	5,9	0,0
2004	1.017	4,9	14,8	-9,8	8,9	-1,0
2005	1.014	7,9	14,8	-6,9	2,0	-4,9
2006	1.011	6,9	13,9	-6,9	5,9	-1,0
2007	1.001	2,0	10,0	-8,0	-11,0	-19,0
2008	997	7,0	13,0	-6,0	18,1	12,0
2009	1.002	5,0	12,0	-7,0	5,0	-2,0
2010	1.001	10,0	16,0	-6,0	6,0	0,0
2011	999	10,0	9,0	1,0	-2,0	-1,0
2012	992	6,1	13,1	-7,1	-2,0	-9,1

Variazioni					
Anno	Saldo Naturale	Saldo Migratorio	Per variazioni territoriali	Saldo Totale	Popolazione al 31/12
2002	-3	2		-1	1.017
2003	-6	6	0	0	1.017
2004	-10	9	0	-1	1.016
2005	-7	2		-5	1.011
2006	-7	6	0	-1	1.010
2007	-8	-11	0	-19	991
2008	-6	18	0	12	1.003
2009	-7	5	0	-2	1.001
2010	-6	6	0	0	1.001
2011	1	-2	0	-5	996
2012	-7	-2	0	-9	987

Dettaglio Bilancio Demografico								
Anno	Nati	Morti	Iscritti da altri comuni	Iscritti dall'estero	Altri iscritti	Cancellati per altri comuni	Cancellati per l'estero	Altri cancellati
2002	7	10	16	0	9	20	0	3
2003	8	14	21	1	0	16	0	0
2004	5	15	14	4	8	12	0	5
2005	8	15	12	0	0	10	0	0
2006	7	14	19	1	0	13	1	0
2007	2	10	9	4	0	24	0	0
2008	7	13	20	7	0	9	0	0
2009	5	12	12	2	0	5	1	3
2010	10	16	18	7	0	18	0	1
2011	10	9	15	3	1	21	0	0
2012	6	13	13	2	0	17	0	0

Tabella n° 3

Cittadini Stranieri - Torralba

Anno	Residenti Stranieri	Residenti Totale	% Stranieri	Minorenni	Famiglie con almeno uno straniero	Famiglie con capofamiglia straniero	Nati in Italia	% Maschi
2005	6	1.011	0,6%	0				16,7%
2006	7	1.010	0,7%	3			0	14,3%
2007	10	991	1,0%	3	6	5	0	10,0%
2008	20	1.003	2,0%	3	15	12	0	5,0%
2009	18	1.001	1,8%	3	14	11	2	5,6%
2010	23	1.001	2,3%					8,7%

Tra gli stranieri maggiormente presenti nel comune di Torralba sono: romeni, marocchini

Residenti Stranieri per Nazionalità (2010)				
Pos	Nazione	Residenti	%Maschi	Var. Anno Prec.
1	Romania	17	5,9%	41,7%
2	Marocco	6	16,7%	0,0%

Provenienza per Continente (2010)				
Da Dove	Quant	%Maschi	%Totale	Var. Anno Prec.
Europa	17	5,9%	73,9%	41,7%
Africa	6	16,7%	26,1%	0,0%
Totale	23	8,7%		27,8%
Provenienza per Area (2010)				
Da Dove	Quant	%Maschi	%Totale	Var. Anno Prec.
Unione Europea	17	5,9%	73,9%	41,7%
Africa Settentrionale	6	16,7%	26,1%	0,0%

Tabella n° 4
Torralba - Popolazione per Età

Anno	% 0-14	% 15-64	% 65+	Abitanti	Indice Vecchiaia	Età Media
2007	11,7%	66,4%	21,9%	1.010	187,3%	43,7
2008	11,0%	66,9%	22,1%	991	200,9%	44,5
2009	11,3%	67,2%	21,5%	1.003	191,2%	44,4
2010	11,0%	66,0%	23,0%	1.001	209,1%	45,1
2011	11,6%	65,2%	23,2%	1.001	200,0%	45,0
2012	10,9%	65,5%	23,6%	996	215,6%	45,3

TABELLA N° 5 - DATI ANAGRAFICI DEGLI ANNI 2008 - 2011

ANNO	POPOLAZ. ALL'1.1	NATI	MORTI	ISCRITTI	CANCELLATI	POPOLAZIONE AL 31.12
2008	991	7	20	25	9	1003
2009	1003	6	12	14	9	1001
2010	1001	10	20	26	19	1001
2011	1001	10	12	19	20	999
Totali	--	33	64	84	57	--

Anno	2008	2009	2010	2011
N° famiglie	406	408	416	422
N° matrimoni	8	5	11	4

	Saldo naturale	Saldo migratorio	Abitanti al 31/12
2008	- 13	+ 16	1003
2009	- 6	+ 5	1001
2010	- 10	+ 7	1001
2011	- 2	- 1	999
Totali	- 31	+ 27	- 4

Commento sui dati demografici

Il bilancio demografico degli ultimi anni presenta alcuni aspetti da segnalare, quali:

- la quasi costanza della popolazione;
- un tasso di natalità più alto della media provinciale (8,25 nati all'anno e, quindi circa 8,25%);
- un aumento del numero delle famiglie.

TAB. N° 6 – DATI STORICI POPOLAZIONE TORRALBA

ANNO	Abitanti	ANNO	Abitanti
1728	865	1921	
1751	782	1931	
1821	930	1936	
1824	999	1951	1.593
1832	1.113	1961	1.394
1848	1.199	1971	1.170
1861	1.197	1981	1.148
1871	1.386	1991	1.121
1881	1.410	2001	1.018
1901	1.424	2006	1.019
1911		2011	1.000

TAB. N° 7 - Tabella popolazione dal 2002 al 2011

Anno	Nati	Morti	Iscritti	Cancellati	Pop.
2002	7	10	25	23	1.018
2003	8	14	22	16	1.017
2004	5	15	26	17	1.017
2005	8	15	12	10	1.014
2006	7	14	20	14	1.011
2007	2	10	13	24	1.001
2008	7	13	27	9	1.003
2009	5	12	14	9	1.001
2010	10	16	25	19	1.001
2011	10	12	18	20	999
TOTALI	69	131	202	161	--

Da quanto sopra si evince che, negli ultimi 10 anni, le medie sono state le seguenti:

- numero medio annuo dei nati = $69 : 10 = 6,9$
- numero medio annuo dei morti = $131 : 10 = 13,1$
- saldo naturale negativo medio = $- 6,2$
- numero medio annuo degli iscritti = $202 : 10 = 20,2$
- numero medio annuo dei cancellati = $161 : 10 = 16,1$
- saldo migratorio negativo medio = $- 4,10$.

Dai dati del censimento delle abitazioni 2001, si evince:

- 274 abitazioni su 458, pari al 60%, hanno più di 40 anni;
- la sup. delle abitazioni occupate dai residenti è di 41.946 mq, con sup. media di 108,67 mq (al di sopra della media provinciale di 90 mq).

11 – SINTESI DEI DATI SUL “COMPARTO SOCIO-DEMOGRAFICO” DI TORRALBA**Vecchi e giovani**

Di fronte ad un dato medio provinciale del 14% circa, il dato di Torralba (23,2%) dimostra una percentuale di popolazione anziana superiore alla media provinciale.

Torralba ha solo l'11,6% di popolazione minorile (0-14 anni) nel 2011.

In definitiva, Torralba è uno dei centri con meno declino demografico di tutto il Meilogu.

Popolazione

I movimenti demografici degli ultimi 4 anni (dal 2008 al 2011), evidenziano:

N° nati	33	N° iscritti	83
N° morti	64	N° cancellati	57
Saldo naturale passivo	- 31	Saldo attivo	+ 26

In definitiva, la popolazione è calata di 5 unità negli ultimi 4 anni, con una media dell'1% annuo circa.

La presenza di un saldo attivo (in buona parte dovuto agli stranieri) mostra un quadro economico - sociale migliore di quello della maggior parte dei comuni interni della prov. di Sassari.

TAB. N° 8 - ANDAMENTO DEMOGRAFICO SUB-REGIONE MEILOGU

Comune	Anno 1951	Anno 1961	Anno 1971	Anno 1991	Anno 2001	Anno 2011
Banari	1393	1198	866	756	678	606
Bessude	723	704	546	509	501	433
Bonnanaro	1889	1821	1496	1198	1127	1036
Bonorva	7400	6669	5468	4632	4095	3728
Borutta	587	563	516	377	318	283
Cheremule	833	752	598	558	526	469
Cossoine	1762	1593	1232	1077	981	914
Giave	1557	1397	1047	758	692	603
Mara	1358	1346	1068	927	808	688
Padria	2006	1837	1304	918	836	710
Pozzomaggiore	4962	4495	3744	3266	2984	2755
Semestene	766	671	429	296	227	174
Siligo	1852	1606	1351	1142	1010	943
Thiesi	3566	3498	3325	3344	3159	3010
Torralba	1602	1395	1173	1121	1024	1001
TOTALI	32256	29545	24163	20879	18966	17.353

Dalla precedente tabella si evince come a Torralba, dal '51 (ab. 1602) al '11 (ab. 1001), vi sia stato un fortissimo spopolamento, a dimostrazione della forte crisi economica e sociale della zona.

I 999 abitanti attuali mostrano che il trend negativo non è terminato, ma si riduce a valori assai bassi.

Nel Meilogu non c'è un solo centro urbano che cresce e il decremento appare elevatissimo solo con poche eccezioni, ma i movimenti della popolazione di Torralba sono tra i meno negativi.

12 - PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Il patrimonio abitativo di Torralba è costituito da:

- edifici residenziali abitati,
- case non occupate,
- volumi adibiti a raccolta dei prodotti dell'agricoltura,
- volumi adibiti un tempo a stalle ed oggi a ricovero trattori o mezzi agricoli o autovetture.

Le caratteristiche dell'economia di Torralba, legate all'agricoltura, hanno trovato, nei secoli, spazio nel paese, non solo nelle vecchie zone, ma anche in quelle nuove.

In molte case erano presenti locali strettamente connessi con la proprietà o l'uso di terreni agricoli.

Lo scrivente ha proceduto ad ampie indagini sul patrimonio abitativo, soprattutto con lo studio dei dati del censimento 1961, 1971, 1981, 1991 e 2001, disaggregando i dati.

I dati del censimento delle abitazioni del 2011 non sono purtroppo ancora disponibili.

Dalle ricerche sono emersi numerosi dati, che hanno permesso il calcolo degli indici di affollamento ed il calcolo del numero dei vani necessari.

Le successive tabelle riportano i dati più significativi. Per maggiore comprensione, si riportano le caratteristiche dei termini usati per i censimenti 1981, 1991 e 2001.

Per abitazione (appartamento, alloggio) si intende un insieme di vani, o anche un solo vano utile, destinato all'abitare per famiglia, che disponga di un ingresso indipendente sulla strada o su pianerottolo, cortile, terrazza, ecc.

a) Per vano utile si intende lo spazio coperto, delimitato da ogni lato da pareti (in muratura, legno o vetro), anche se qualcuna non raggiunge il soffitto. La parete interrotta da notevole apertura (arco o simili deve considerarsi come divisorio di due vani, salvo che uno di essi, per le sue piccole dimensioni, non risulti in modo indubbio come parte integrante dell'altro.

b) Per stanza (vano utile) si intende il vano compreso nell'abitazione, che abbia luce ed aria dirette ed un'ampiezza sufficiente a contenere almeno un letto (camere da letto, sale da pranzo, studi, salotti, ecc.), nonchè la cucina ed i vani ricavati dalle soffitte, quando abbiano i requisiti di cui sopra.

c) Per vani accessori si intendono i vani compresi nelle abitazioni destinati ai servizi, ai disimpegni, ecc. (bagni, anticamere, corridoi, ecc.), nonchè la cucina quando manchi di uno dei requisiti sopracitati per essere considerata stanza.

La presente variante non comportando modifiche sostanziali alla zonizzazione non ha previsto una ulteriore indagine sul patrimonio edilizio esistente.

TABELLA N° 9 - DATI ISTAT 1961 - 2001

! ANNI !	!Abitaz.occupate!		!Abit. non occup.!		! Totali !	
	!Abitaz.!	! Stanze!	!Abitaz.!	!stanze!	!Abitaz.!	!stanze!
! 1961 !	! 365 !	! 1193 !	! 30 !	! 77 !	! 395 !	! 1270 !
! 1971 !	! 344 !	! 1277 !	! 65 !	! 199 !	! 409 !	! 1476 !
! 1981 !	! 355 !	! 1612 !	! 194 !	! 707 !	! 430 !	! 1901 !
! 1991 !	! 372 !	! 1802 !	! 62 !	! 234 !	! 434 !	! 2036 !
! 2001 !	! 386 !	! 1921 !	! 120 !	! 590(*) !	! 506 !	! 2511(*) !

(*) dato stimato non ufficiale.

TABELLA N° 10 -ELABORAZIONI DATI ISTAT

! ANNI !	! ABITAZIONI !		! STANZE NON !		! INCREMENTO !		! INCREMENTO !	
	! OCCUPATE !	! % !	! OCCUPATE !	! % !	! ABITAZ.DECENN. !	! % !	! STANZE DECEN. !	! % !
! 1961 !	! 92,4 !	!	! 6,06 !	!	! -- !	!	! -- !	!
! 1971 !	! 84,11 !	!	! 13,48 !	!	! + 3,54 !	!	! + 16,2 !	!
! 1981 !	! 82,55 !	!	! 37,19 !	!	! + 5,13 !	!	! + 28,8 !	!
! 1991 !	! 85,7 !	!	! 11,5 !	!	! + 0,90 !	!	! -- !	!
! 2001 !	! 76,28 !	!	! -- !	!	! + 16,6 !	!	! + 6,6 !	!

TABELLA N° 11 - DATI ISTAT

	! 1961 !		! 1971 !		! 1981 !		! 1991 !		! 2001 !	
	! N° !	! % !	! N° !	! % !	! N° !	! % !	! N° !	! % !	! N° !	! % !
- Abitazioni fornite di acqua potabile	! 270 !	! 73,97 !	! 394 !	! 96,33 !	!	!	! 473 !	! 99 !	! 375 !	! 97,4 !
- Abitazioni fornite di bagno (interno o esterno)	! 196 !	! 53,96 !	! 348 !	! 85,08 !	!	!	! 378 !	! 87 !	! 346 !	! 89,6 !
- Abitazioni fornite di elettricità	! 352 !	! 96,43 !	! 304 !	! 74,32 !	!	!	! 434 !	! 100 !	! 386 !	! 100 !
- Abitazioni fornite di imp. di riscaldamento	! 1 !	! 0,27 !	! 10 !	! 2,45 !	!	!	! 386 !	! 89 !	! 174 !	! 45 !
- Totale abitazioni	! 395 !	! 100 !	! 409 !	! 100 !	! 430 !	!	! 434 !	! 100 !	! 386 !	! 100 !

	Edificati prima del 1919	Dal 1919 al 1945	Dal 1946 al 1961	Dal 1962 al 1971	Dal 1972 al 1981	Dal 1982 al 1991	Dal 1992 al 2001	Dal 2001
Valori abitato Torralba	10,9	26,8	21,3	9,4	10,5	10,9	8,4	Dato non disponibile
Valori medi Italia	14,3	9,9	15,9	20,9	18,9	12,2	7,9	5,8

TABELLA N° 12
PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE
(Dati censimento 1971 - 1981 - 1991 - 2001)

	1971	1981	1991	2001
Abitazioni occupate	344	355	372	386
Abitazioni non occupate	65	194	62	120
Totale abitazioni	409	430	434	506
Stanze occupate	1277	1612	1802	1921
Componenti famiglie	1170	1148	1116	1018
Indice di affollamento	0,92	0,71	0,61	0,53
Media stanze per abitazione	3,61	4,12	4,84	4,98
Abitazioni non occupate	65	194	62	120
Stanze di abitazioni non occupate	199	707	234	
EPOCA COSTRUZIONE ABITAZIONI				
Epoca ignota	59	59	--	
Prima del 1919	145	145	93	44
1919 - 1945	48	48	50	128
1945 - 1960	66	66	42	102
1960 - 1971	91	91	75	45
1971 - 1981	--	21	67	50
1982 - 1992	--	--	22	52
Dopo il 1991	--	--	23	57
TOTALE	409	430	372	478
TITOLO DI GODIMENTO				
Proprietà	327		316	375
Affitto	64		46	43
Altro titolo	18		10	--
Abitazioni con allaccio rete idrica Comunale	394		372	375
Abitazioni con pozzo	6		32	--
Abitazioni con gabinetto nell'abitazione	251		359	--
Abitazioni con gabinetto fuori abitazione	97		5	--
Abitazioni con bagno	96		378	346
Abitazioni fornite con acqua potabile e gabinetto	2		--	--

In 40 anni (1961 - 2001) si sono costruite:

- n° 111 case pari a 2,8 case all'anno
- n° 1241 stanze pari a 31 stanze all'anno.

13 - STANDARDS URBANISTICI

Si riportano qui gli standard urbanistici del P.U.C. vigente (2001) a confronto con i dati proposti con la variante n° 1 (2012 aggiornata al 2014).

Si calcolano le dotazioni lasciando invariato il numero degli abitanti teorici (2175) indicati nel P.U.C. vigente.

TAB. N° 13 - AREE PER STANDARD

	P.U.C. 2001	P.U.C. 2012	DOTAZ. per 2175 ab
<u>S1 - Attrezz. scolastiche</u>	SUPERFICIE	SUPERFICIE	
S1/1 - Scuola materna (v. C.Felice-v. Nuoro)	mq. 1104	1145	mq/ab
S1/2 - Scuola element.(v. C. Felice e Manzoni)	mq. 2960	2960	
S1/3 - Scuola media (via G. Deledda)	mq. 2948	2924	
Totale S1	mq. 7012	7029	3,23
<u>S2 - Attrezz. collettive</u>			
S2/1 - Chiesa parrocch. S. Pietro	mq. 1363	1363	
S2/2 - Municipio	mq. 239	239	
S2/3 - Chiesa S. Andrea	mq. 292	58	
S2/4 - Chiesa S. Croce (via S. Croce)	mq. 159	159	
S2/5 - Autoparco (fronte Municipio)	mq. 60	60	
S2/6 - Museo civico (vie C. Felice-Moro)	mq. 2510	2510	
S2/7 - Caserma Carabinieri (via Moro)	mq. 6105	6105	
S2/8 - Ambulatorio (via Carlo Felice)	mq. 105	105	
S2/9 - Centro di aggregazione sociale	mq. 1174	1174	
S2/10- Autoparco (via C. Felice)	mq. 93	93	
S2/11- Area tra vie Don Merella e Don Marras	mq. 1128	1225	
S2/12- Fontane	mq. 121	121	
S2/13- Ex Consorzio Agrario (via C. Felice)(*)	mq. 2510	--	
S2/14- Casa e salone parrocchiale	mq. 747	558	
S2/15- Ex chiesa S. Maria	mq. 147	147	
S2/16- Chiesa S. Vittoria (extraurbana)	mq. 672	672	
S2/17- Ex caciara (via Marconi-Arborea) (casa anziani)	mq. 330	330	
S2/18- Casa Bonaria per anziani (via Carlo Felice)	mq. --	610	
Totale S2	mq. 17752	15529	7,14

(*) L'ex Consorzio Agrario è stato ristrutturato ed è diventato palestra e piscina e viene, pertanto, classificato in S3.

<u>S3 - Verde</u>	P.U.C. 2001	P.U.C. 2012	DOTAZ.
	SUPERFICIE	SUPERFICIE	per 2175 ab. mq/ab
S3/1 - Area a monte Fontana	mq. 13610	14197	
S3/2 - Area via Fontana	mq. 347	269	
S3/3 - Area a valle Fontana	mq. 1584	634	
S3/4 - Area a monte via Montiju Mannu	mq. 5306	5306	
S3/5 - Area tra vie Montiju Mannu e S. Antonio	mq. 62	31	
S3/6 - Area viale S. Antonio	mq. 188	194	
S3/7 - Area via Moro (fronte c. aggregazione)	mq. 423	423	
S3/8 - Area P.zza Pola	mq. 155	155	
S3/9 - Area giardini v. C. Felice - v. Manzoni	mq. 1280	1280	
S3/10 - Area attrezz. sport. vie Don Marras Don Pitzalis	mq. 3475	3475	
S3/11 - Area laterale serbatoio Acqu. Cabu Abbas	mq. 763	988	
S3/12 - Area aiuola via Sanna Corda (fronte C3.3)	mq. 191	191	
S3/13 - Area fronte cimitero	mq. 277	340	
S3/14 - Area vecchio campo sportivo (ex SS 131)	mq. 29040	29040	
S3/15 - Area nuovo campo sportivo Conzadeddu	mq. --	13808	
S3/16 - Piazzetta vie C. Felice - IV Novembre (abbattimento rudere)	mq. --	48	
S3/17 - Area circostante chiesa S. Andrea	mq. --	6598	
S3/18 - Area palestra e piscina	mq. --	2421	
S3/19 - Fronte area serbatoio Acqu. Cabu Abbas	mq. --	165	
S3/20 - Fronte area serbatoio Acqu. Cabu Abbas	mq. --	480	
Totale S3	mq. 56701	79963	36,76

<u>S4 - Parcheggi</u>	P.U.C. 2001	P.U.C. 2012	DOTAZ. per 2175 ab.
	SUPERFICIE	SUPERFICIE	mq/ab
S4/1 - Piazzola tra vie C. Felice e Moro	mq. 48	48	
S4/2 - Via Carlo Felice (lato chiesa S.Croce)	mq. 322	322	
S4/3 - Via Manzoni	mq. 90	90	
S4/4 - Via On. Pitzalis-Don Merella	mq. 181	181	
S4/5 - Via Don Merella	mq. 111	111	
S4/6 - Via C. Felice (lato ex Cons. Agrario)	mq. 287	205+44+30=279	
S4/7 - Fronte cimitero	mq. 164	141	
S4/8 - Fronte chiesa cimitero	mq. 345	345	
S4/9 - Via Fontana	mq. 125	125	
S4/10- Via Olbia	mq. 229	229	
S4/11- Via S. Croce	mq. 84	84	
S4/12- Conzadu Sanu	mq. --	38	
S4/13- Via Fontana	mq. --	940	
S4/14- Piazza della chiesa	mq. --	117	
Totale S4	mq. 1986	3089	1,42
Totale S1 + S2 + S3 + S4	mq. 83451	105.610	48,56

Tra gli standard del P.U.C. vigente 2001 e quelli del nuovo P.U.C. 2012 vi è una differenza di + 22.159 mq, pari al 26,55% in più.

Tale aumento è dovuto, sostanzialmente, all'area verde di S. Andrea (S3.17) e al nuovo campo sportivo (S3.15).

L'incremento imputabile alle sole aree S3 è di 23.262 mq, pari al 41% in più del verde attrezzato indicato in precedenza.

In altre parole, la variante indica oltre 2,33 ha di verde attrezzato e sportivo in più rispetto all'attuale P.U.C., ma sempre di aree già pubbliche.

14 - STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI NEL CENTRO URBANO

Sono stati soltanto 5 gli strumenti urbanistici attuativi redatti nell'ambito del centro urbano di Torralba:

- P.P. centro storico, redatto dall'Ing. Loddo e approvato con delibera di C.C. n° 31 in data 25.11.2005,
- P. di Z. 167 redatto dall'Ing. Franco Bosincu e oggetto di successive varianti,
- P. di L. "GIAGA" (decorso) redatto dall'Arch. Pesarin nel 1975, completamente attuato,
- P. di L. C3.1 (Masia e più), presentato nel 1998 e non convenzionato,
- P. di L. C3.4 (Merella), presentato ai primi del 2000 e non convenzionato.

14.1 - P.P. centro storico zona A (zona di conservazione)

Si riportano le tabelle che illustrano il P.P. della zona A, già oggetto di una verifica di coerenza e di cui si sta redigendo un completo adeguamento.

La successiva tabella n° 14 mostra la situazione attuale.

La presente variante, come più avanti esplicitato, tiene conto di:

- ripermetrazione del centro matrice avvenuta con processo di copianificazione approvato con D.D.G. n° 1289 in data 19.11.2007;
- verifica di coerenza approvata con D.D.G. n° 2505 in data 29.10.2008.

Pertanto, la variante ridefinisce il perimetro della zona A facendolo coincidere con quello del centro matrice, nei limiti delle difficoltà di “trasferimento” di una linea da una foto ad una planimetria.

Poichè è in corso la redazione contestuale del nuovo P.P. in adeguamento al P.P.R. tutte le tematiche di dettaglio saranno affrontate nello strumento attuativo in itinere.

TABELLA N° 14
P.P. ZONA A VIGENTE - TORRALBA

P A R A M E T R I	C O N T E G G I
Volumi esistenti totali rilevati	mc. 179.717,02
" in progetto	mc. 255.124,89
Nuova volumetria	mc. 75.407,87
Incremento percentuale	% + 42%
Sup. coperte totali	mq. 25.227,20
-----	-----
Sup. fondiaria	mq. 59.210
i.f.f. attuale medio	mc/mq 3,53
i.f.f. di progetto medio	mc/mq 4,30
Rc di progetto medio	% 42,7
-----	-----
Abitanti attuali	n° 338
" nuovi ipotizzabili	n° 142
-----	-----
Totale abitanti insediabili	n° 480

I 338 abitanti (nel 2005) avevano a disposizione 531,7 mc/ab, l'incremento abitativo nel P.P. 2005 venne calcolato con lo stesso parametro e, pertanto, con gli ulteriori 75.407,87 mc previsti, si calcolò una possibile insediabilità di ulteriori 142 abitanti.

TAB. N° 15
RIEPILOGO COMPARTI ZONA A

N° COMPARTO	P.U.C. 2001 (mq)	PUC 2012 (mq)
1	1449	1935
2	6811	(5450+751) = 6201
3	2504	3602
4	1372	1372
5	2043	2322
6	1372	1324
7	448	448
8	1919	1919
9	2361	2361
10	1329	1517
11	3013	3013
12	4987	5035
13	1965	1818
14	1084	1100
15	439	439
16	184	184
17	1547	1547
18	999	999
19	1273	1273
20	1618	1618
21	1663	1663
22	1025	1058
23	200	200
24	521	521
25	392	411
26	338	446
27	4628	4628
28	481	481
29	2445	2445
30	1753	1753
31	603	603
32	1038	1038
33	411	411
34	4025	4025
34a	970	970
TOTALI	59.210 (*)	60.680

Nei dati del P.U.C. vigente (2001) era stata indicata una superficie fondiaria di mq 52.269 ed una volumetria prevista di 190.000 mc. con un indice medio di 3,64 mc/mq.

Nel vigente P.P. della zona A (redatto nel 2005 dopo il P.U.C. vigente) i dati, desumibili dagli elaborati, porterebbero a una superficie fondiaria di 59.210 mq, a una volumetria rilevata di 179.717 mc, a una volumetria complessiva di progetto, compresi gli incrementi, di 255.124,89 mc.

La superficie in zona A ammonta ora (P.U.C. 2012) a mq 60.680.

Se si mantenesse lo stesso indice medio del vecchio P.U.C. (3,64 mc/mq) si avrebbe una previsione di $3,64 \text{ mc/mq} \times 60.680 = \text{mc } 220.875$.

Poiché, come detto, è in corso la redazione del nuovo P.P. della zona A e centro matrice, si ritiene - in sintonia con gli indirizzi della R.A.S. - che gli incrementi volumetrici, rispetto allo stato attuale edificato, saranno estremamente limitati e per lo più riferibili ai vuoti urbani, alle ricostruzioni di ruderi e ad alcune aree libere negli "isolati di bordo".

Pertanto, nei conteggi finali del P.U.C. viene riproposto lo stesso volume indicato nel vigente P.U.C. (190.000 mc), non tenendo conto delle vecchie previsioni del P.P., "congelate" dopo l'approvazione del PPR (2006).

Di fatto, quindi, a parte la modifica del perimetro della zona A (per uniformarsi al centro matrice) non vi è alcuna variante.

14.2 - Piano di Zona 167 (PEEP)

Il piano venne redatto nel maggio '77, approvato con delibera C.C. n° 22 del 21.5.'77 e con D.A. n° 479/U in data 8.5.1978, con validità 18 anni, modificato (ai sensi dell'art. 34 della legge n° 865 del 22.10.1971), una prima volta nel febbraio 1983.

Il Piano ha subito alcune varianti non sostanziali (l'ultima approvata con delibera di C.C. n° 3 del 6.3.2009).

I dati più significativi sono riportati nella tab. n° 16 per la parte già attuata.

Il comparto n° 3 (C1.3) non è stato ancora oggetto di attuazione.

TABELLA N° 16
DATI DEL P.E.E.P.

PARAMETRI URBANISTICI	U.M.	COMPARTO 1 C1.1	COMPARTO 2 C1.2	TOTALI 1 + 2	COMPARTO 3 C1.3
1a! SUP. REALE 2001	mq.	7499	4414	12246	7522
11b! SUP. REALE 2012	mq.	7824	4311	12135	7506
2! SUP. ACQUISITA STRADE DI PERIMETRO	"	293	--	293	
3! SUP. FONDIARIA	"	4195	2970	7165	
4! SUP. STRADE INT.	"	1420	817	2237	
5! SUP. PARCHEGGI	"	183	63	246	
6! SUP. VERDE	"	1701	498	2199	
7! SUP. STANDARDS	"	1884	561	2445	
8! VOLUME EDIFIC.	mc.	7276	4591	11880	
10! INDICE TERRIT.	"	0,97	1,04	1,00	
11! ABITANTI INSEDIABILI	n°	73	46	119	

Con la presente variante n° 1 al P.U.C. vigente, viene leggermente variata la superficie territoriale del comparto 1 per effetto di una modifica lungo il perimetro verso via On. Pitzalis. La superficie territoriale passa da 7499 mq a 7824 mq, mentre la nuova misurazione (a perimetro invariato) del comparto C1.2 dà il valore di 4311 mq contro i mq 4719 prima indicati.

Questa differenza è dovuta alla classificazione dell'area della nuova cabina elettrica in G1.2 anziché in C (in via Sanna Corda).

In totale, pertanto, si ha:

Tabella n° 17 - Confronto dati PEEP

	St (mq)	Volume edificabile (mc)	i.f.t. mc/mq
P.U.C. vigente	19402	19402	1,00
P.U.C. 2012	19461	19461	1,00

14.3 - Piano di lottizzazione "Giaga" (Pitzalis)

Nella zona C2 del P.U.C. vigente (ora indicata come C.1.4) si colloca il P. di Lottizzazione "Giaga", sui terreni di proprietà degli eredi dell'On. Dott. Giovanni Pitzalis.

Detto piano è stato, a suo tempo, regolarmente approvato con Decreto Regionale n. 392 del 15.10.1975 e successivamente convenzionato con il comune di Torralba, ai sensi delle leggi vigenti.

Pertanto, la convenzione è ormai scaduta e, attualmente, le opere di urbanizzazione risultano eseguite totalmente, mentre l'edificazione è al 90%.

Il P. di Lottizzazione ha i seguenti dati, che restano immutati anche con la presente variante al P.U.C.:

TABELLA N° 18
P. DI L. "GIAGA"
(C1.4.1, . C1.4.2, C1.4.3, C1.4.4) ex C2

! Superficie territoriale	! mq.	24570,04	!
! " fondiaria	! "	14986	!
! " spazi per l'istruzione (S e S2)	! "	2658,5	!
! " spazi per verde attrezzato (S3)	! "	2280,54	!
! " spazi per parcheggi (S4) (P1+P2+P3)	! "	505	!
! " totale standards (S1+S2+S3+S4)	! "	5444,4	!
! " viabilità	! "	4140	!
! Volume residenziale totale previsto	! mc.	41210	!
! Volume per servizi	! mc.	8900	!
! Volume totale	! mc.	50110	!
! Superficie coperta totale	! mq.	5890	!
! n° abitanti	! n°	412	!
! Dotazione standards	!		!
! - 5444 : 412 =	!mq/ab	13,21	!
!	!		!

14.4 - Piano di lottizzazione C3.1 (Masia e più)

Nella zona C3, lungo la via Carlo Felice, uscita lato sud, è stato presentato (nel 1998) un P. di L. per una superficie complessiva di mq. 9180, già adottato in C.C.

La cubatura prevista è di mc. 7344 con una suddivisione di 7 lotti.

Tale piano non è stato ancora convenzionato.

L'i.f.t. previsto è 0,80 mc/mq.

Non vi è alcuna previsione diversa da quella del P.U.C. vigente.

14.5 - Piano di lottizzazione C3.2 (Merella) - Via Sanna Corda

Nella sottozona C3.2 si colloca il P. di Lottizzazione "Merella", presentato nel 2000 ma mai attuato.

Il P. di Lottizzazione ha i seguenti dati:

TABELLA N° 19
P. DI L. "C3.2"

!	!	!	!
! Superficie territoriale	! mq.	21557	!
! " fondiaria	! "	15142	!
! " totale standards (S1+S2+S3+S4)	! "	2098	!
! " viabilità	! "	4317	!
! Volume residenziale totale previsto	! mc.	17245	!
! Volume per servizi	! mc.	1724	!
! Volume totale	! mc.	15521	!
! n° abitanti	! n°	172	!
! Dotazione standards	!		!
! - 2098 : 172 =	!mq/ab	12,19	!
! i.f.t.	!mc/mc	0,80	!
!	!		!

Tale piano non è stato ancora convenzionato.
Non vi è alcuna modifica rispetto al P.U.C. vigente.

15 - LE ZONE B DI TRASFORMAZIONE

Il PUC vigente (2001) prevede la sottozona B1, la B2 (ora classificata B2.2) e la sottozona B3 (ora B2.1).

Vengono cambiati solo gli "indici numerici di riferimento" per meglio correlarsi alle linee guida RAS sui P.U.C..

Le 2 sottozone B1 e B2.1 sono sature e, nella presente variante, non subiscono alcuna variazione (vico Manzoni).

La sottozona B2.1 è costituita da solo 2 comparti edificati interamente edificati dall'IACP (ora AREA).

**TAB. N° 20 - CONFRONTO P.U.C. 2001 - P.U.C. 2012
RIEPILOGO SOTTOZONA B1 (i.f.f. = 3 mc/mq)**

!COMPAR! ! TO	!SUPERFICIE !FONDIARIA	!SUPERF. !FONDIARIA	!Differen- !za	! INDICE !FONDIARIO
! n°	! mq.	! mq.	! mq.	! UTILIZZO ! mc/mq
! 1	! 5301	! 5239	!	!
! 2	! 2333	! 2333	!	!
! 3	! 1977	! 1977	!	!
! 4	! 2356	! 2356	!	!
!TOTALE!	! 11967	! 11905	! - 62	! 3,00

L'unica modifica riguarda il comparto B1.1 con riduzione della superficie a seguito della base cartografica aggiornata.

**TAB. N° 21
RIEPILOGO EX SOTTOZONA B3 (I.A.C.P. - Vico Manzoni) ora B2.1**

!COMPAR! ! TO	!SUPERFICIE !FONDIARIA	VOLUME !EDIFICATO	!SUPERFICIE ! COPERTA	INDICE ! MEDIO	! INDICE !FONDIARIO
! n°	! mq.	! mc.	! mq.	! UTILIZZO ! mc/mq	! mc/mq
! 1	! 842	! 2983	! 542	!	!
! 2	! 1028	! 3204	! 617	!	!
!TOTALE!	! 1870	! 6187	! 1159	! 3,31	! 3,50

Non ci sono modifiche in questa sottozona.

Per ciò che riguarda la sottozona B2 (che rappresenta la gran parte delle zone del paese edificate negli anni dal 1960 e fino ad oggi) dall'esame delle differenze tra le tav. 1 e 2, dai conteggi evidenziati nella tav. 3, emergono le principali differenze ai comparti (vedi tab. 22) e le tavole n° 3 e n° 4):

- comparto 1 la differenza è dovuta ad un errore, le aree nel PUC vigente e nella variante sono uguali
- comparto 13 il comparto è stato ora compreso nella zona A per effetto della riperimetrazione del centro matrice (si tratta di una piccola area edificata in via A. Moro davanti alla zona verde S3.7)
- comparti 28 e 28a per effetto di un diverso posizionamento dei lotti, la sup. fondiaria che nel PUC vigente, ammontava a mq 17118 (7146+9972), scende a mq 16585 (7140+9445).

Le altre differenze sono tutte pressochè insignificanti e derivano dalla presa d'atto della situazione attuale.

TAB. N° 22
RIEPILOGO COMPARTI ZONA B2 (P.U.C. VIGENTE E NUOVO PUC)

N° COMPARTO	SUPERFICIE FONDIARIA PUC VIGENTE 2001 (mq)	SUPERFICIE FONDIARIA VARIANTE P.U.C. 2012 (mq)
1	2714 (*) (2)	3339 (*) (2)
2	2669	2689
3	641	560
4	1693	1693
5	2268	2268
6	9991	9991
7	428	428
8	3903	3864
9	3673	3673
10	5357	5357
11	501	501
12	3717	3670
13	560	-- (**)
14	6327	6310
15	523	243
16	1628	1532
17	7370	7370
18	841	801
19	2285	2285
19a	1602	1602
20	1608	1608
21	3102	3102
22	2677	2677
23	1783	2040
24	7261	7261
25	1210	1656
26	1875	1875
27	11701	11701
28	7146	7140
28a	9972	9445
29	4900	4900
30	1386	1363
31	1984	1957
TOTALI	115296 (1)	114901

(1) Superficie ricalcolata in sede di variante, nel P.U.C. 2001 originario la sup. fondiaria è indicata in mq 114.572, con una differenza dovuta alla sola tolleranza grafica.

(2) Tenendo conto dell'errore al comparto 1 (mq 2714 anzichè 3339), la superficie reale delle sottozone B2 del P.U.C. vigente è di mq 115.921.

(*) La superficie del comparto 1 non è stata modificata.
La superficie di 2714 mq prima indicata era un errore nel PUC vigente.

(**) Ora in zona A.

La minor superficie fondiaria "legale" è di mq 395 (115.296 - 114.901 mq), mentre quella effettivamente in meno è (115.921 - 114.901) di 1020 mq.

In definitiva, per ciò che concerne la sottozona B2, nella presente variante, vi è una piccola riduzione di superficie fondiaria di – 395 mq o di – 1020 mq, come sopra esplicitato.

16 - ZONE C

La variante al P.U.C. propone la medesima situazione del P.U.C. vigente, cambiano solo i nomi (come indicato tra parentesi) e si rettifica un errore nelle zone C4 per le quali era stato indicato in relazione l'indice di 0,60 mc/mq (i.f.t.), mentre era già stato indicato lo 0,40 mc/mq nelle N.T.A..

C1 : P.E.E.P. (167)

C2 : P. di L. "Pitzalis" già attuato e decorso (ora C1.4)

C3 : zone di espansione con i.f.t. = 0,80 mc/mq

C4 : zone di espansione a basso indice con i.f.t. = 0,40 mc/mq.

Sottozona C1 (P.E.E.P.)

La sottozona C1 è costituita da 3 comparti di cui 2 (C.1.1 e C.1.2) aventi la seguente superficie territoriale:

	<u>PUC 2001</u>	<u>VARIANTE 2012</u>
- C1.1	mq. 7.499	7.824
- C1.2	mq. 4.414	4.311
Sommano	mq. 12.246	12.135

già utilizzati e dotati di vigente strumento urbanistico attuativo (P.E.E.P.) e dal comparto C1.3:

C1.3	mq. 7.522	7.506
------	-----------	-------

il cui piano attuativo (già a suo tempo redatto) deve essere nuovamente elaborato, per un totale di 19.402 mq (ora mq 19.461). Si vedano le precedenti tab. 16 e 17.

Sottozona C2 (P. di L. Giaga) (ora C1.4.1, C1.4.2, C1.4.3, C1.4.4)

Ha una superficie territoriale di mq 24.570, mentre quella fondiaria è di mq. 16.106, suddivisa nei seguenti 4 comparti:

- C2.1 (ora C1.4.1)	mq. 6.200
- C2.2 (ora C1.4.2)	mq. 6.138
- C2.3 (ora C1.4.3)	mq. 2.905
- C2.4 (ora C1.4.4)	mq. 863
Sommano	mq. 16.106

La sottozona ex C2 è dotata di P. di L. ormai attuato e decorso (si veda la tab. n° 27).

Le aree edificabili sono state tutte utilizzate o in corso di utilizzazione.

Non vi è alcuna modifica con la variante 2012.

Sottozona C3

Oltre il P. di Zona (sottozona C1) e il P. di L. "Giaga" attuale, sono previste le seguenti sottozone C3, già presenti nel vigente P.U.C. (2001):

		Sup. terr. 2001	Sup. terr. 2012
C3.1 (Via Carlo Felice), reg. Sas Piras	(*)	mq. 9252	9.180
C3.2 (Via Sanna Corda) - proprietà Merella	(*)	mq. 22821	21.557
C3.3 (via Sanna Corda)		mq. 3513	3.517
		mq. 35586	34.254
	Totale	mq. 35586	34.254

(*) P. di L. presentati

con una diminuzione di mq 1332 della St e di mc 1332 edificabili, con indice di fabbric. territoriale di 0,80 mc/mq e, quindi, con 27.403 mc realizzabili, contro i 28.469 mc. realizzabili nel vigente P.U.C.

Le superfici territoriali subiscono una leggera riduzione (da 35586 mq a 34.254 mq). Sono, altresì, previste altri 6 comparti in sottozona C3 (ex C4):

		P.U.C. VIGENTE	PUC 2012
C4.1 (Via Olbia)		mq. 9637	C3.4
C4.2 (Via Olbia)		mq. 5212	C3.5
C4.3 (Via Carlo Felice - uscita Thiesi-sud)		mq. 2674	C3.6
C4.4 (Via Carlo Felice - uscita Thiesi-sud)		mq. 4838	C3.7
C.4.5 (Via Carlo Felice - uscita Bonnanaro-nord) (**)		mq. 4882	C3.8
C.4.6 (Via Sanna Corda)	(**)	mq. 7500	C3.9
		mq. 34743	
	Totale	mq. 34743	

(**) Con piani attuativi già presentati

con indice di fabbric. territoriale di 0,40 mc/mq e, quindi, con 13.897 mc. mc realizzabili.

Le superfici territoriali restano le medesime.

In definitiva, per le zone C non è prevista alcuna modifica, sono state solo ricalcolate alcune superfici territoriali, con riduzione complessiva (vedi successiva tabella n° 23) di 1093 mq pari all'1% circa, mentre la cubatura realizzabile scende da mc 102.978 a 102.151 mc, con una riduzione di 827 mc.

L'indice territoriale di 0,40 mc/mq è volto a privilegiare interventi a bassa densità abitativa e tipologie a casa singola con verde privato che risultano più coerenti con il quadro complessivo dell'abitato di Torralba, caratterizzato da terreni pianeggianti.

17 - RIEPILOGO DELLE VARIAZIONI CHE SI INTENDONO APPORTARE

La variante presenta una serie di modifiche atte ad aggiornare lo strumento urbanistico vigente.

STANDARDS URBANISTICI

Le numerose opere di urbanizzazione primarie e secondarie realizzate dall'Amm/ne prevedono:

- casa di riposo in via Marconi (S2.17);
- casa per anziani in via Carlo Felice (S2.18);
- locali per aggregazione in piazza S. Maria (S2.15);
- nuovo campo sportivo in località Cuzadeddu (S3.15);
- diversa situazione delle aree pubbliche sul colle di S. Andrea (S3.17);
- la costruzione dell'ex Consorzio Agrario già S2.13 diventa S3.18 perchè convertita e riqualificata a palestra e piscina esterna.

Vi sono altre piccole variazioni per correggere alcuni dettagli grafici, ad esempio nell'area S3.3 di via Fontana ove è stata sistemata anche una zona a parcheggio (S4.13).

VARIAZIONI ALLA ZONIZZAZIONE

ZONA A

La zona A comprende ora l'intero centro matrice così come riperimetrato in sede di copianificazione.

Il perimetro della zona A del vigente P.U.C. rimane, comunque, sostanzialmente invariato nella presente variante, includendo solo la parte originaria dell'edificio Museo archeologico della Valle dei Nuraghi in via Carlo Felice e qualche piccola modifica marginale.

ZONA B

La zona B resta anche essa senza variazioni se non di piccolissimo dettaglio a rettifica di lievi variazioni grafiche quali:

- un leggero aumento in via Fontana a scapito della sottozona S3.2 per un evidente errore materiale;
- modifiche nelle aree di via Carlo Felice sud (lato ovest) per evidente frammentazione della attuale situazione. La superficie del comparto suddetto (che confina anche con l'area del campo da tennis comunale) resta invariata.

Complessivamente, la superficie fondiaria complessiva (vedi tab. n° 23) è praticamente la

medesima, mentre la cubatura realizzabile va in riduzione.

ZONE C

Attualmente sono presenti:

- C1: il piano di zona che ha subito alcune modifiche nel corso degli anni.
- C2: il vecchio P. di L. "Giaga" (Pitzalis) ormai attuato da decenni.
- C3: 3 comparti (C3.1, C3.2, C3.3) in reg. Giaga senza alcun piano attuativo presentato.
- C4: sono presenti:

C4.1 e C4.2 con accesso da via Olbia

C4.3 con accesso da via Carlo Felice sud

C4.4 con accesso da via Carlo Felice sud

C4.5 all'uscita del paese verso Torralba

C4.6 in via Sanna Corda, con P. di L. a suo tempo solo presentato.

Le sottozone C (vedi tab. n° 23) si riducono in superficie territoriale e in volume edificabile rispetto al P.U.C. vigente.

ZONE D

Nell'ambito urbano restano presenti 3 zone D, tutte con capannoni già costruiti, per le quali viene posta la limitazione richiesta dalla R.A.S. sul locale custodia/foresteria.

ZONE G

Viene prevista una piccola zona G1.9 già utilizzata per il parcheggio di ambulanze.

La sottozona G1.7 del P.U.C. 2001 in regione Conzadeddu viene classificata S3.15 per l'intercorsa realizzazione del nuovo campo sportivo.

La sottozona G1.8, limitrofa alla chiesa di S. Andrea, viene classificata ora S3.17 per l'avvenuto acquisto da parte del comune dell'area.

ZONE H

- nuova indicazione di zona H per un parco periurbano in località Piscinas a nord dell'abitato (lateralmente vi è l'area per il deposito di GPL per la rete di distribuzione all'abitato, già indicata nel vigente P.U.C.).

TABELLA N° 23

P.U.C. 2001				P.U.C. 2012			
	Sup. fondiaria mq	Volume ammissibile mc	i.f.f. mc/mq		Sup. fondiaria mq	Volume ammissibile mc	i.f.f. mc/mq
ZONA A	52.269	190.000	3,64 medio	ZONA A	60.680	190.000	3,13 Medio
ZONA B1	11.967	47.868	4,00	ZONA B1	11.905	35.715	3,00
ZONA B2	114.572	285.740	2,50	ZONA B2.2	114.901	287.252	2,50
ZONA B3	1.870	6.545	3,50	ZONA B2.1	1.870	6.545	3,50
TOTALE A+B	187.678	530.153			189.356	519.512	
	PUC 2001				PUC 2012		
ZONE C	Sup. territ. (mq)	Volume ammissibile mc	i.f.t. mc/mq	ZONE C	Sup. fondiaria mq	Volume ammissibile mc	i.f.t. mc/mq
PEEP (C1)	19.402	19.402	1,00	PEEP C1.1-C1.2-C1.3	19.641	19.641	1,00
P. DI L. GIAGA (C2)	24.570	41.210	1,67 medio	C1.4	24.570	41.210	1,67 medio
SOTTOZONE C3	35.586	28.469	0,80	C3 (da 1 a 3)	34.254	27.403	0,80
SOTTOZONE C4	34.743	13.897	0,40 (*)	C3 (da 4 a 9)	34.743	13.897	0,40
TOTALE C	114.301	102.978			113.208	102.151	
TOTALE A+B+C	--	633.131				621.663	

(*) Nelle norme di attuazione del P.U.C. vigente è 0,40 mc/mq, nella relazione è 0,60 mc/mq, nella tabella si calcola ora i.f.t. = 0,40 mc/mq.

Complessivamente si ha una minor cubatura ammissibile, sia nelle zone A+B (- 8.641 mc pari al 2% circa), sia nelle zone C (- 827 mc pari allo 0,80% circa).

Si ha - inoltre - un minor consumo di territorio con 1093 mq nelle zone C.

Nella sottozona B1 (peraltro limitata a 4 isolati: via Sardegna, Sassari e Cagliari) l'indice fondiario massimo vigente era di 4 mc/mq per effetto di previsione di un P.P. del 1991 ormai decorso e non più vigente.

Pertanto, l'i.f.f. viene riportato a 3 mc/mq in attesa di un eventuale aggiornamento del P.P..

Tab. n° 24 - CONFRONTO SOTTOZONE B

SOTTOZONE	Superficie fondiaria PUC 2001 (mq)	Volume edificabile (mc)	Sup. fondiaria PUC 2012 (mq)	Volume Edificabile (mc)	Differenza volumi (mc)
B1	11.967	47.868	11.905	37.715	- 10.153
B2.2 (ex B2)	114.572 (*)	285.740	114.901	287.252	+ 1.512
B2.1 (ex B3)	1.870	6.545	1.870	6.545	--
Totale	128.409	340.153	128.676	331.512	- 8.641

Con una minore volumetria di 8641 mc (circa il 2,5%).

(*) La superficie delle zone B2 nel P.U.C. vigente sarebbe, in realtà, di mq 115.921 e - quindi - la riduzione della sup. fondiaria sarebbe di:

$$115.921 - 114.901 = 1020 \text{ mq.}$$

In altre parole, le zone B hanno modifiche planimetriche del tutto irrilevanti e di contro una apprezzabile riduzione delle volumetrie ammissibili.

18 - RISPONDEZZA ALLE PRESCRIZIONI DETERM. N° 369/DG/11.02.2014

In relazione alle prescrizioni RAS, riportate nella premessa alla presente relazione, si esplicita:

a – le due zone G1.12 e G1.13 sono state eliminate;

b – le NTA sono state emendate agli articoli (con una versione 3-2014):

- 18: nuova definizione di ristrutturazione edilizia;
- 52
- 57
- 59
- 60 – 61 – 61 bis – 62 – 63
- 64 (comma 8)
- 65, 65.1
- 75, 75.1 (eliminazione destinazione residenziale custodia, eliminazione G1.12 e G1.13)
- 76, 78 solo per sostituzione D.Lgs. 490/1999 con D.Leg. 42/2004
- 82, 83, 84, 87, 88, 89, 90, 91 con il termine area anziché zona
- Viene aggiunto l'art. 60 quinquies.

c – vengono allegate le carte PAI relative all'intero territorio comunale.

19 - DEROGA ALL'OBBLIGO DEI POSTI MACCHINA

In relazione all'art. 60, lett. m delle NTA del PUC si chiarisce quanto segue.

L'obbligo della realizzazione dei posti auto è disciplinato dall'art. 18 della legge 6 agosto 1967, n. 765 (c.d. legge-ponte) che inserì l'articolo 41-sexies nella legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150, così formulato: “nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione”.

L'originaria formulazione della norma prevedeva un rapporto di un metro quadrato per ogni venti metri cubi di costruzione, rapporto successivamente innalzato allo standard attuale dalla legge 122 del 1989 (legge Tognoli) con 1 mq ogni dieci metri cubi.

L'art. 26, ultimo comma della legge 47/1985 sul condono edilizio ha poi precisato che “gli spazi di cui all'art. 18 della legge 6 agosto 1967, n. 765, costituiscono pertinenze delle costruzioni, ai sensi e per gli effetti degli articoli 817, 818 e 819 codice civile”.

Numerose sentenze hanno chiarito che l'obbligo della riserva di 1 mq/10 mc di volume realizzato si riferiva a “nuove costruzioni”.

E' evidente che, per costruzioni realizzate prima dell'entrata in vigore della legge n° 765/1967, non sussisteva alcun obbligo circa i posti macchina.

Tale situazione comporta che è possibile non imporre la realizzazione dei o del posto auto per le vecchie costruzioni.

Tale facoltà è stata esercitata da numerose Amn/ni che hanno definito, nelle NTA riferite alle zone A, la deroga a tale obbligo.

Tali norme sono state regolarmente accettate in sede di verifica di coerenza.

TABELLA N° 25
VIGENTE P.U.C. (2001)

Comune	Classe teorica	Area Programma N. 1	Superf. terr. com.le Ha	Popol. resid. anno 1999 (al 31.12.1999)
TORRALBA (SS)	III		3.675	1.055

Località	Zona	Superf.		If	Abit. n°	AREE STANDARDS (mq.)					Volumetria prevista mc.
		Sf mq	It mc/mq			S1	S2	S3	S4	òS	
CENTRO STORICO	A	59269	--	3,20	456						190.000
VECCHIO CENTRO	B1	11967	--	4,00							47.868
I.A.C.P.	B2	114572	--	2,50	1295						285.740
	B3	1870	--	3,50							6.545
TOTALE ò A + B		187678	--	2,99	1751	7012	17752	56701	1986	83451	530.153
ESPANSIONE C		St									
P. DI ZONA - 167	C1	19402	1	--	161						19.402
P. DI L. GIAGA	C2	24570	(*)	--	67						41.210
SOTTOZONA C3	C3	35586	0,80		113	--	--	--	--		28.469
SOTTOZONA C4	C4	34743	0,60	--	83						20.846
			(0,40)		(55)						(13.897)
TOTALE C	òC	115658	--	--	424						109.927
		(114301)			(396)						(102.978)
TOTALE A + B + C					2175						640.080
					(2147)						(633.131)

Abitanti teorici complessivi previsti dal P.U.C. = n° 2175.

(*) Indici pari a quelli del piano attuativo, regolarmente approvato.

I dati della sottozona C4 sono stati indicati 2 volte per evidenziare prima i dati "ufficiali" presenti nella tabella del PUC 2001, così come approvato e poi quelli risultanti dalla applicazione dell'indice di 0,40 mc/mq.

TABELLA N° 26
NUOVO P.U.C. (2012)

Comune	Classe teorica	Unione dei Comuni del Meilogu	Superf. terr. com.le	Popol. resid. anno 2011 (al 31.12.2011)
TORRALBA (SS)	III		Ha 3.675	999

Località	Zona	Superf. Sf mq	It mc/mq	If mc/mq	Abit. n°	AREE STANDARDS (mq.)					Volumetria prevista mc.
						S1	S2	S3	S4	òS	
CENTRO STORICO	A	60680	--	3,13 medio	456						190.000
VECCHIO CENTRO	B1	11905	--	3,00							35.715
I.A.C.P.	B2.2	114901	--	2,50	1295						287.252
	B2.1	1870	--	3,50							6.545
TOTALE ò A + B		189356	--	2,74 medio	1751	7029	15529	79963	3089	105610	519.512
ESPANSIONE C		St									
P. DI ZONA - 167	C1	19641	1,00	--	161						19.641
P. DI L. GIAGA	C2	24570	(*)	--	67						41.210
SOTTOZONA C3	C3	34254	0,80		113	--	--	--	--		28.469
SOTTOZONA C4	C4	34743	0,40	--	83						20.846
TOTALE C	òC	113208	--	--	424						102.151
TOTALE A + B + C					2175 (1)						621.663

(1) Abitanti teorici complessivi previsti dal P.U.C. = n° 2175 (vengono lasciati invariati quelli del P.U.C. vigente).

(*) Indici pari a quelli del piano attuativo, regolarmente approvato e realizzato.

18 - BIBLIOGRAFIA

DELLA MARMORA A.

Itinerario dell'Isola di Sardegna
Cagliari - Alagna - 1868 - 748 p.

Atlante della Sardegna (a cura di Pracchi R., Terrosu Asole A.)

Fasc. 1-2 Suppl. al Fasc. 2.
Cagliari - La Zattera - 1971 - 330 p.
Cagliari-Roma 1979, 92 p.
Roma - Kappa - 1980 - 34 tav.

BRANDIS P.

L'evoluzione della struttura insediativa nella Sardegna settentrionale
Boll. Soc. Geogr. Ital., Suppl. al Vol XI (1982) - p. 63/76 - ROMA

CLEMENTE F.

La pianificazione territoriale in Sardegna
Sassari - Gallizzi - 1964 - 286 p.

Il piano di rinascita della Sardegna. Leggi e Programmi

Sassari - Gallizzi - 1979 - 971 p.

Carta dei suoli delle aree irrigabili della Sardegna

(Piano Generale acque della Regione Autonoma della Sardegna)

(A cura di: Arangino F., Aru A., Baldaccini P., Vacca S.)

Testo e tavole.

Cagliari - Regione Autonoma Sardegna - 1986 - 133 p.

BO G.

L'approvvigionamento idrico della Sardegna del Nord. Esperienze, risultati, considerazioni e proposte

(XXV Congresso Ass. It. Ig. e San.)

Sassari - Gallizzi - 1969 - 104 p.

CARBONI E. - DETTORI B. - MOUTON J. e PIETRACAPRINA A.

Sintesi monografica delle risorse idriche sotterranee della Sardegna. Studi Sassaesi, Sez. III, XXVII (1979) - 98 p. - Sassari

CIAPPEDDU P.L., DETTORI B., FILIGHEDDU M.R. et Alii.

Contributo alla valutazione di caratteri idrogeologici e idrochimici delle acque sorgentizie della Sardegna.

Atti Ist. Miner. Geol. 1 (1981), p. 89-150 - Sassari

NAVARRU G.

L'economia agraria della provincia di Sassari

Sassari - Gallizzi - 1977 - 483 p.

Sardegna

Milano - Touring Club Italiano - 1984 - 704 p.

MOSSA V.

Architettura e paesaggio in Sardegna.
Sassari - Delfino 1981 - 323 p.

AUTORI VARI

Le chiese nel verde - 1988 - A.P.S.S.

PRINCIPE I.

Sassari, Alghero, Castelsardo, Porto Torres.
Bari - Laterza - 1983 - 173 p.

LA GRANDE ENCICLOPEDIA DELLA SARDEGNA (La Nuova Sardegna Editrice)

Voce Torralba nel volume 9 - 2007.

DIZIONARIO STORICO-GEOGRAFICO DEI COMUNI DELLA SARDEGNA, vol. 5

Voce Torralba a cura di Sergio Cuccureddu
Carlo Delfino Editore - 2009.

INDICE

0 - INQUADRAMENTO TERRITORIALE E MOTIVAZIONI DELLA VARIANTE	pag.1
1 - OBIETTIVI DEL P.U.C. VIGENTE	pag. 3
2 - CENNI SINTETICI DI RIFERIMENTO SULL'INQUADRAMENTO GENERALE DEL P.U.C. (2000) VIGENTE	pag. 6
3 - CICLO DELL'ACQUA	pag. 7
3.1 - Sorgenti censite	pag. 7
3.2 - Dotazione idrica attuale	pag. 7
3.3 - Situazione alimentazione acqua potabile	pag. 8
3.4 - Rete fognaria	pag. 8
3.5 - Impianto di depurazione consortile	pag. 8
3.6 - Impianto di illuminazione pubblica e cabine Enel	pag. 9
3.7 - Rete di distribuzione del G.P.L.	pag. 9
4 - PRINCIPALI OPERE DI URBANIZZAZIONE PRESENTI	pag. 10
5 - PREESISTENZE ARCHEOLOGICHE	pag. 11
6 - PATRIMONIO ARCHITETTONICO	pag. 13
7 - ATTIVITA' INDUSTRIALI E MINERARIE	pag. 14
8 - ANDAMENTO DEMOGRAFICO	pag. 15
9 - SINTESI DEI DATI SUL "COMPARTO SOCIO-DEMOGRAFICO" DI TORRALBA	pag. 26
10 - PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE	pag. 30
11 - STANDARDS URBANISTICI	pag. 34
12 - STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI NEL CENTRO URBANO	pag. 37
12.1 - P.P. centro storico zona A (zona di conservazione)	pag. 37
12.2 - Piano di Zona 167 (PEEP)	pag. 41
12.3 - Piano di Lottizzazione "Giaga" (Pitzalis)	pag. 42
12.4 - Piano di Lottizzazione C3.1 (Masia e più)	pag. 42
12.5 - Piano di Lottizzazione C3.2 (Merella) - Via Sanna Corda	pag. 43
13 - LE ZONE B DI TRASFORMAZIONE	pag. 44
14 - ZONE C	pag. 47
15 - RIEPILOGO DELLE VARIAZIONI CHE SI INTENDONO APPORTARE	pag. 49
16 - BIBLIOGRAFIA	pag. 55