



COMUNE DI ORTACESUS

PROVINCIA DEL SUD SARDEGNA

data:

DICEMBRE 1999

aggiornamento:

GIUGNO 2023

PIANO URBANISTICO COMUNALE

VARIANTE 2022

Elaborati:

RELAZIONE DI VARIANTE

Il Progettista:



Ing. Maurizio Loddo

Collaboratrice:

Arch. Carla Agus

L'Amministrazione Comunale:

PREMESSA

La presente relazione riguarda il Piano Urbanistico Comunale del Comune di Ortacesus.

Il Piano, secondo quanto previsto dall'art.19 della L.R.45/89, prevede:

- un'analisi della popolazione, con l'indicazione delle possibili soluzioni assunte a base della pianificazione;
- le attività produttive insediate sul territorio comunale, con relativa dotazione di servizi;
- la prospettiva del patrimonio abitativo;
- la rete delle infrastrutture e delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- la normativa d'uso del territorio, per le diverse destinazioni di zona;
- l'individuazione delle unità territoriali minime da assoggettare unitariamente alla pianificazione attuativa;
- l'individuazione delle porzioni di territorio comunale da sottoporre a speciali norme di tutela e salvaguardia;
- l'individuazione degli ambiti territoriali ove si renda opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente, nonché dei manufatti e complessi di importanza storico-artistica ed ambientale, anche non vincolati dalla L.n.1089/39 e L.n.1497/39;
- le norme e le procedure per misurare la compatibilità ambientale dei progetti di trasformazione urbanistica e territoriale, ricadenti nel territorio comunale;
- il Regolamento Edilizio (art.8 L.R. n.29/91).

Il Piano, inoltre, considera l'intero territorio Comunale e prevede vincoli su aree e beni determinati, per la razionale e coordinata sistemazione di spazi destinati ad uso pubblico e per la realizzazione di opere, impianti ed attrezzature di interesse pubblico.

Il Piano costituisce lo strumento centrale della programmazione sul territorio comunale, determinandone l'assetto in via principale, in quanto le sue previsioni e prescrizioni hanno effetti diretti ed immediati, e non semplicemente programmatici, nei confronti della cittadinanza. In esso confluiscono e divengono operative le richieste dell'Amministrazione Comunale, volte a soddisfare le esigenze di razionale assetto del territorio Comunale.

L'elaborazione del PUC, fondata su indagini sistematiche estese alle

problematiche rilevanti sotto il profilo socio-economico, occupazionale, produttivo, ambientale, etc., costituisce la base organica per la pianificazione dell'utilizzo ottimale delle risorse umane, fisiche, ambientali, culturali e produttive del territorio.

Individuate le attuali potenzialità, quelle possibili e quelle suscettibili di valorizzazione ed incremento, il PUC, attraverso la regolamentazione delle destinazioni d'uso del territorio, costituirà lo strumento in grado di consentire, oltretutto un ragionato uso delle risorse, una appropriata e rigorosa loro tutela.

Sarà inoltre, il supporto indispensabile per stabilire le priorità degli interventi da promuovere ed attuare in relazione ai vantaggi che gli stessi implicano sia sotto il profilo economico, che in ordine alla promozione degli aspetti di conoscenza, conservazione e sviluppo del patrimonio culturale

Il Piano è redatto nel rispetto della Normativa Nazionale e Regionale vigente in materia Urbanistica.

Il supporto cartografico è stato ottenuto tramite restituzione aerofotogrammetrica di un volo effettuato nel 1994 e restituito in scala 1:2000.

Va posto in rilievo il fatto che a sette anni di distanza dal rilievo sopraccitato le volumetrie sono inevitabilmente cambiate (cresciute in maniera lieve ma costante nel tempo) e pertanto risulteranno diverse dai dati ricavabili sia dai valori ISTAT che da quanto ricavabile negli archivi comunali stessi.

Dallo stesso rilievo è stato possibile ottenere la restituzione delle consistenze volumetriche, per singolo isolato, che vengono riportate in allegato (con riferimento grafico – vedasi inoltre tavola c7):

1. Finalità del P.U.C.

La necessità di adeguamento alle intervenute modifiche normative, quali L.R.45/89 e successive modifiche ed integrazioni, ma soprattutto i limiti del Programma di Fabbricazione vigente, oggi più che mai avvertiti in quanto acuiti dal moltiplicarsi delle esigenze determinate dalle attuali potenzialità economiche ed insediative, hanno richiesto la redazione di un nuovo Piano Urbanistico Comunale per l'intero territorio comunale di Ortacesus.

Tale iniziativa intende porre rimedio ai numerosi problemi di assetto esistenti nel territorio Comunale, ma in particolare promuovere il rilancio delle attività connesse alla residenza all'agricoltura ed alla produzione, tramite un riordino dell'assetto territoriale e delle sue infrastrutture di servizio.

Ciò nella consapevolezza del fatto che un assetto efficiente del Territorio costruisce il biglietto da visita del Paese ove si intende promuovere una cultura diffusa di riqualificazione urbanistica ed ambientale, tramite azioni di valorizzazione organica del Territorio.

In tal senso, l'Amm.ne Comunale di Ortacesus intende promuovere il riassetto del Territorio, con riferimento privilegiato alle aree di maggior pregio, tramite le differenti tipologie di intervento previste dal Piano, di incidere sullo sviluppo integrato locale.

Si intende, tra l'altro, proseguire l'opera, già intrapresa, del rafforzamento delle attività produttive agricole ma anche di quelle connesse con la ricettività, l'uso del tempo libero, la trasformazione ed il confezionamento di prodotti agricoli per uso alimentare, l'artigianato artistico basato sui prodotti della tradizione locale, le attività manifatturiere, in forma artigianale.

Appare appena il caso di sottolineare quanto, in un ottica di rivitalizzazione del territorio al fine della promozione dell'immagine del Comune, sia opportuno cogliere le occasioni per proseguire il processo, già in atto, della riqualificazione organica di tutte le componenti dell'area urbana diffusa, mediante interventi di carattere urbanistico, edilizio, infrastrutturale, al fine di migliorarne l'impatto dal punto di vista ambientale in senso lato.

Quanto precede, evidentemente, non potrà non avere delle positive ricadute sul piano dell'aumento dei livelli occupazionali, ed è legittimo attendersi il contenimento di fenomeni di marginalità sociale attraverso l'offerta di nuove opportunità lavorative e di impiego oltre, in senso più generale, alla crescita del senso civico, della coesione sociale e dell'attaccamento dei cittadini al territorio.

Comune di Ortacesus

Piano Urbanistico Comunale
Relazione

Parte Prima: Analisi territoriali

2. Il territorio comunale

Con il presente paragrafo, in termini non esaustivi, si intende definire i caratteri specifici del territorio: per il necessario approfondimento, si rimanda alle carte ed alle relazioni sugli specifici tematismi in materia geomorfologica ed ambientale.

Il territorio del comune di Ortacesus si estende per una superficie di 23,56 Km², con una popolazione al 1991 di 921 abitanti (ISTAT).

Situato nel nord della Trexenta, un territorio confinante a sud con il Parteolla, a nord con la Marmilla, ad ovest con la piana del Campidano ed ad est con il Sarrabus Gerrei, occupa una posizione intermedia nel territorio collinare, una campagna piuttosto abitata, e baricentrica rispetto ai paesi contermini: Siurgus-Donigala, Gesico, Selegas, Seuni, Suelli, Senorbì, Guasila, Guamaggiore, Barrali, Pimentel, Arixi e Sisini.

L'abitato è sorto in un'area territoriale in cui gli insediamenti si raggruppano a lievissima distanza l'uno dall'altro in posizione mediana del percorso Senorbì-Guasila e quasi al vertice di un ipotetico triangolo con base l'asse Guamaggiore-Selegas. Queste direttrici viarie hanno così originato un nucleo globulare poi significativamente sviluppatosi in forma stellare.

Morfologicamente il territorio si presenta pianeggiante, lievemente inclinato da Nord verso sud, con pendenze lievi ai margini del territorio comunale. Complessivamente, il paesaggio presenta caratteristiche "Campidanesi" dell'agricoltura di pianura che risulta dominante. L'insediamento urbano è in zona collinare, con buona esposizione, ben soleggiata e ventilata.

La natura dei terreni si presenta di ottimo utilizzo produttivo. I terreni coltivati, nelle aree pianeggianti, sono utilizzati in larga parte per la produzione di cereali, mentre quelli collinari per vigneti. Sono, inoltre, presenti uliveti e frutteti.

Esistono, inoltre, numerosi tracciati viari, non tutti in buono stato, a servizio delle campagne.

Il clima è quello delle zone di pianura: la temperatura media minima mensile scende raramente al di sotto dei 5°; l'estate è calda e secca, con quasi totale assenza di precipitazioni nel periodo estivo. I mesi piovosi sono, prevalentemente, quelli compresi tra Novembre e Febbraio.

I corsi d'acqua naturali hanno, esclusivamente, carattere torrentizio, con situazioni di magra, pressochè secca, nel periodo estivo e modesta portata nei mesi invernali, maggiormente piovosi; quelli artificiali, numerosi e di portata non trascurabile, risultano destinati all'irrigazione.

I collegamenti con il territorio circostante avvengono principalmente attraverso la S.S. n°128, che collega la provincia di Cagliari con quella di Nuoro; inoltre tramite alcune strade provinciali. La linea ferroviaria a scartamento ridotto Cagliari-Mandas-Arbatax risulta sempre più utilizzata a scopi turistici per il fascino che è in grado di offrire attraverso i percorsi tortuosi in territori di notevole pregio ambientale.

La popolazione vive, pressochè totalmente, accentrata nel centro abitato.

Il centro urbano si è sviluppato lungo le direttrici radiali, secondo la tipica morfologia dei paesi ad economia agricola.

L'espansione, nel corso del tempo, e' avvenuta attorno al vecchio nucleo e lungo le principali vie di comunicazione, che mettono Ortacesus in collegamento con Senorbì, Selegas, Guasila ed, a Sud, la S.S.128.

La rete infrastrutturale viaria del centro cittadino, presenta un asse principale, costituito dalla s.s. n.547 Guasila-Senorbì che taglia in due l'edificato, ma che in effetti non determina caratteri di priorità nei confronti del tessuto insediativo, che si sviluppa secondo una rete viaria da essa nettamente scollegata o comunque non sostanzialmente dipendente.

La struttura dell'edificato mostra evidenti segni di disomogeneità, oltre che di degrado, dovuta ad interventi privi di particolare approfondimento con riferimento al rispetto dei caratteri architettonici originari tipici locali.

2.1 Cenni storici

Il territorio comunale, come detto, è ubicato nell'area settentrionale del bacino imbrifero del *Flumini Mannu* al limite della piana della *Trexenta*, presenta caratteri particolarmente fertili: i canali per irrigazione intorno al paese hanno consentito l'avvio di produzioni agricole piuttosto redditizie (uva, ortaggi e barbabietole) in luogo del tradizionale grano e delle colture secche.

Il nome stesso "Ortacesus" (*hordeacesus*), derivato dalla lingua latina, significa infatti, a conferma delle antiche origini agricole del territorio, pane di orzo.

L'uso agricolo, fin dall'antichità ha determinato la formazione di numerosi nuclei abitativi a breve distanza l'uno dall'altro, con polarità principale Senorbì e gli altri comuni disposti a corona intorno ad esso, connessi tramite una fitta rete di collegamento stradale.

L'attuale configurazione complessiva della struttura insediativa risale al periodo giudiciale: con il nome di *Orzochesos* appare nel Giudicato di Cagliari o Pluminus (compreso nella curatoria della Trexenta), mentre risulta citato, con il nome di *Ortachesus* in un atto di donazione del 20 giugno 1119, fatta dal Giudice di Cagliari Mariano Torchitorio II a suo figlio Costantino Salusio II de Lacon.

Dopo il 1258, con la caduta del giudicato di Cagliari, il territorio passò ai Pisani, fino all'arrivo degli Aragonesi (1324), per poi tornare in mani Pisane, sotto forma di feudo, fino al 1364, quando Ortacesus finì, nuovamente, in mano alla Corona Aragonesa.

Successivamente Ortacesus fu compreso nella Contea di Villasor, feudo degli Alagon, trasformata nel 1594 in Marchesato.

Nel 1839, con la legge dell'abolizione dei feudi, fu riscattato dal fisco regio piemontese, dai De Silva Alagon.

2.2. Caratteri dell'edificato.

La maggior parte delle abitazioni presentano una architettura tradizionale tipica del campidano e della Trexenta, allineando i vani lungo il fronte strada, secondo le caratteristiche di un'economia prevalentemente agricola. Presentano una tipologia prevalente tradizionale *a corte con lolla*, per deposito degli attrezzi e ricovero degli animali. Ad Ortacesus, in particolare, è presente la *Lolla* con archi a tutto sesto e spalle quasi inesistenti.

Le case sono caratterizzate da complessità distributiva che deriva dalla crescita per sopravvenute necessità e risultano, inoltre, dotate di magazzini, depositi ed ampio cortile.

Spesso il tipo più complesso presenta abitazioni dei dipendenti distribuite perimetralmente sul lotto.

I materiali costruttivi prevalenti sono sia il *ladiri* che il pietrame, spesso utilizzati insieme, con basamento in pietrame e murature in elevazione in mattoni di fango, con riempimento dei vuoti con scaglie di pietra. I muri risultano intonacati con impasto di malta e fango. I solai risultano quasi esclusivamente lignei, realizzati con travi principali e con sovrastante tavolato.

I tetti venivano realizzati con coppi poggiati a secco sull'incannucciato, sorretto da travicelli di ginepro che, a loro volta, erano collegati con elementi a capriata, sempre in ginepro.

La morfologia architettonica prevalente è caratterizzata dalla pianta irregolare.

Il disegno urbano rivela la fondamentale importanza, nello sviluppo urbano, del ruolo centrale della Chiesa.

3. Elementi conoscitivi per la formulazione del Piano.

3.1. La popolazione e la dinamica demografica.

Il comune di Ortacesus, con caratteristiche di scarsa centralità, presenta i suoi aspetti principali caratterizzati dalla sua prevalente cultura agricola, anche se gli occupati in agricoltura non sono più in numero preponderante rispetto alle altre attività. Ciò è causa, tra l'altro, dell'invecchiamento della popolazione per un certo allontanamento dei giovani verso aree con maggiore offerta in termini occupazionali.

I dati anagrafici, a partire dagli anni settanta, mostrano una crescita debole, ma caratterizzata da costante stabilità.

3.2. Analisi dell'età della popolazione.

L'analisi sull'invecchiamento della popolazione, al **1999**, mostra che la percentuale di popolazione con più di **61** anni è del **23,17%**. Tale dato evidenzia un certo invecchiamento della popolazione, cui si è cercato di porre un freno tramite scelte dell'Amm.ne Comunale da sempre orientate alla creazione di opportunità lavorative in grado di attenuare il fenomeno: ciò, tra l'altro, con buoni risultati, a giudicare dal bassissimo numero di disoccupati presenti.

3.3. Grado di istruzione

L'analisi del grado di istruzione della popolazione, **al 1991**, rivela valori medi inferiori rispetto ai valori medi provinciali e/o regionali.

La percentuale di non conseguimento del titolo di studio relativo alla scuola dell'obbligo è del **17,3%**, contro il valore medio regionale del **17,7%**.

Al **1991** risultavano solo **4** laureati, e **83** diplomati.

Il tasso di analfabetismo è pari al **5,42%**, contro il **3,23%** provinciale.

3.4 Caratteristiche occupazionali

Tra le attività prevalenti, oltre all'agricoltura, sono presenti il commercio, l'artigianato e l'impiego nella Pubblica Amministrazione. I dati relativi alla Popolazione attiva e non attiva al **1991** vedono, su un totale di **342** unità di attivi, **n.41** disoccupati e **n.52** persone in cerca di prima occupazione. I non attivi risultavano **n.579**, tra cui **n.131** casalinghe e **64** pensionati.

3.5 Le abitazioni: grado di occupazione

Secondo i dati relativi al **Censimento 1991**, nel comune erano presenti **n.257** abitazioni occupate, con una superficie di **mq.29.246** ed un totale di **n.1.309** vani, occupate da **n.259** famiglie, con **n.870** componenti. Le abitazioni non occupate erano **n.44**, con **n.184** stanze.

Tali valori, superiori alla media provinciale del patrimonio edilizio non occupato, dipendono da vari fattori tra cui il grado di vetustà del costruito, cui non fa fronte adeguata possibilità e/o convenienza economica al recupero.

Aspetto da sottolineare è il titolo di godimento delle abitazioni occupate: **l'85,6%** sono in proprietà, mentre la media provinciale è del **75,5%**. La superficie media delle abitazioni è di circa **110 mq**, con uno standard di **5,1** stanze ad abitante.

3.6 La prospettiva del fabbisogno abitativo.

La dinamica demografica complessiva, come si vedrà nel seguito, determina una crescita, seppur contenuta, della domanda da parte del mercato di nuove aree residenziali, dovuta, tra l'altro, alla competitività dei prezzi dei terreni edificabili rispetto ad alcune zone limitrofe.

Si considera, inoltre, di notevole importanza per la rivivificazione del tessuto più antico il recupero e la riqualificazione del centro storico ed il rispetto dei pre-

esistenti valori socioculturali, storici, architettonici, urbanistici, economici ed ambientali

Il fabbisogno abitativo è principalmente esprimibile in termini di domanda interna, in quanto, il comune di Ortacesus registra una, ancorché debole, domanda proveniente dall'esterno, legata anche alle oscillazioni dello sviluppo delle attività economiche presenti nell'area.

Poiché, comunque, i dati statistici indicano una leggera crescita, posto che il trend in atto negli ultimi anni non subisca stravolgimenti rilevanti, si assume lo scenario probabile di seguito illustrato.

In sintesi, la stima del fabbisogno abitativo è costituita dalle seguenti componenti:

- A. fabbisogno da proiezione demografica,
- B. fabbisogno da carenze funzionali,
- C. fabbisogno da sostituzione per obsolescenza e/o vetustà,
- D. fabbisogno addizionale da aumento della domanda esterna.

A) Fabbisogno da proiezione demografica.

Al 31.12	Nati	Morti	Nuovi iscritti	emigrati	Popolaz.
1991	8	11	32	26	921
1992	8	9	48	27	948
1993	10	17	21	24	933
1994	11	13	49	21	959
1995	6	19	45		977
1996	7	11	42	14	1000
1997	9	14	32	20	1007
1998	10	11	32	26	1012
1999					1007
tot	69	105	301	158	

Dai dati che precedono, si ricava che l'incremento deriva essenzialmente dal saldo demografico negativo in cui concorrono cause naturali (nascite e morti) per **36 unità**, e dall'apporto positivo delle nuove iscrizioni sul fenomeno migratorio (pari a n. **143 unità**).

Complessivamente, la variazione di popolazione dell'ultimo decennio risulta positiva, pari a **107 unità**: ai fini del calcolo si considererà, comunque, la differenza tra la popolazione al 1999 ed il 1991, pari a n. **86**.

Ciò premesso, si può ragionevolmente ipotizzare tale trend per il prossimo decennio, pertanto si ipotizza che la popolazione passi da **1007 a 1093 abitanti**.

Partendo da tale dato positivo di dimensionamento, il calcolo può essere impostato sotto ipotesi diverse, in particolare, nella situazione di Ortacesus si è condotto il calcolo avendo come riferimento le seguenti considerazioni:

- a) il dimensionamento è conseguenza diretta del trend demografico;
- b) il fabbisogno deriva essenzialmente dalle classi di età che tendono a formare nucleo familiare;

a) Fabbisogno derivante dal trend demografico.

Il calcolo del fabbisogno abitativo derivante dal trend demografico risulta riduttivo se lo si basa, unicamente, sul saldo positivo demografico. Si deve necessariamente tener conto anche di quella fascia di popolazione, attualmente, non presente (emigrati), che si presume mantenga relazioni ed interessi con il centro in esame e tenda al rientro.

Si ipotizza che questo fenomeno investa, nel prossimo decennio, il 50% dei 158 soggetti in questa condizione, cioè n. 79 unità, e che questi rientrino raggruppati per nuclei familiari.

Considerando che i 259 nuclei familiari, al 1991 prevedevano le 921 unità residenti, si rileva che il valore medio era pari a 3,56 componenti per famiglia.

Occorre, pertanto, valutare che le famiglie di rientro siano circa n. 22. Da considerare però, che il saldo negativo di -36, pari a n. 10 nuclei familiari, per un totale di 12 nuclei familiari.

Pertanto il fabbisogno derivante dal trend demografico, individua le seguenti unità:

a) saldo naturale	~ 10
b) rientro emigranti	+22
sommano	+12

Su questa base di calcolo, dunque, si può definire la dimensione del fabbisogno abitativo in n.12 unità.

b) Fabbisogno derivante dalla domanda per classi di età.

In tale seconda ipotesi, per individuare i soggetti che concorrono a definire la domanda abitativa, diventa necessario specificare la ripartizione per classi di età e per sesso, che si evince dalla tabella seguente:

	<14	15-24	25-34	35-54	55-75	>75		
m	87	78	87	117	75	35	479	52,01%
f	86	69	52	102	89	44	442	47,99%

16,28%

921

Con riferimento ai dati della tabella precedente, si suppone semplificando la situazione di fatto, che i soggetti, di cui tener conto per quantificare il fabbisogno abitativo nel prossimo decennio, siano i maschi compresi nella fascia di età tra i **15 e i 24 anni**.

Sono infatti coloro che, nell'arco temporale dei prossimi dieci anni, formeranno la fascia di età tra i **25 ed i 34 anni**, cioè quella che potrebbe costituire la domanda abitativa.

Secondo i dati ISTAT, questa fascia è attualmente pari a **n. 78 unità**, cioè il **16,28%** della popolazione censita al **1991**.

Presupponendo che nell'arco dei prossimi dieci anni la ripartizione della popolazione in fasce di età si riproponga con la medesima articolazione percentuale, si individuano, considerando la popolazione maschile al **2009** pari a **93 unità** (il **16,28%** dei **568 abitanti** ipotizzati), potenzialmente necessitanti di un'abitazione.

Su tale dato, tuttavia, occorre introdurre un parametro correttivo, in considerazione del fatto che certamente non tutta la fascia in questione tenderà a formare nuovi nuclei familiari e quindi a costituire domanda di nuova abitazione.

Per correggere il dato occorre verificare, nell'ambito della fascia di età, la quota che rimane nella situazione di *singoli*.

Supponendo che, nel decennio seguente, la percentuale di capi famiglia sulla popolazione maschile rimanga inalterata e cioè pari al **57%**, e l'incidenza dei maschi sul totale della popolazione pari al **16,28%**, si quantificano i singoli come differenza tra l'intera popolazione maschile 568 ed il numero dei capi famiglia 259.

Nell'ambito del valore definito si identifica la quota corrispondente alla fascia di età (**25-35 anni**) ne deriva:

Popolazione maschile:	568
Maschi 15-24 anni:	92
Numero capi famiglia:	259
Singoli vari:	309
Singoli tra 25-34 anni:	50

Da cui, si ottiene il:

Numero potenziale capi famiglia: **42**

Il dato, pertanto, è pari a **n. 42 unità** occorrenti di abitazione.

Su questo dato occorre, tuttavia, introdurre un fattore correttivo in considerazione del fatto che certamente non tutta la fascia di popolazione considerata tenderà a formare nuovi nuclei familiari e quindi a costituire domanda di nuova abitazione.

Si ritiene pertanto di adottare un parametro pari al **90%**.

In tale ipotesi, infatti si perviene ad un valore di unità occorrenti pari a:

42 x 0,9 = 38 unità occorrenti

che sommate alle 12 ricavate dal saldo demografico porta ad un totale di:

38 + 12 = 50 abitazioni

E' presumibile, pertanto, con riferimento alla sola proiezione demografica, che nel Comune di Ortacesus, per una logica interna di movimenti demografici, la domanda si concretizzi nella **richiesta di n.50** abitazioni nel periodo considerato.

B) Fabbisogno da carenza funzionale.

L'indicatore da carenza funzionale, che scaturisce dall'incrocio di due classiche e significative condizioni di disagio abitativo, il sovraffollamento e la coabitazione, porta ad ipotizzare, con valutazioni puramente teoriche, la presenza di un fabbisogno aggiuntivo tendente a creare uno Standard qualitativamente accettabile, indipendentemente da altre concorrenti indicazioni.

In particolare, l'indice sintetico di "carenza funzionale" consente di prefigurare, trascurando la condizione ottimale una possibile esigenza abitativa incrementale, tale da eliminare le situazioni di "popolazione in convivenza". Appare ovvio, ma non inutile, ricordare che questo indicatore appare modellato sul patrimonio abitativo esistente, prevalentemente occupato, e pertanto si colloca tra gli indicatori utili per possibili azioni di recupero e ristrutturazione edilizia.

Al 1991, nel complesso della popolazione residente, si rilevano **n.4 famiglie in coabitazione**.

Per quanto riguarda invece l'indice di affollamento ed i vani per abitazione, la situazione viene evidenziata dai dati che seguono (1991):

abitazioni occupate:	n. 257
stanze occupate:	n.1060
abitanti:	n. 870
coeff. Affollamento:	82.08%
abitazioni non occupate:	n. 44

Sotto il profilo qualitativo, questi dati non appaiono influenti per il calcolo del fabbisogno, infatti il fenomeno di coabitazione è estremamente limitato, mentre

l'indice di affollamento, rapporto abitanti e stanze adibite esclusivamente ad abitazione è al di sotto del valore di un abitante per vano.

E', tuttavia, interessante verificare la disponibilità delle abitazioni non occupate, che è di seguito esplicitata, per quantificare il numero delle abitazioni oggetto di possibile riuso:

abitazioni disponibili:	n. 7
abitazioni non disponibili:	n.37
totale abitazioni:	n.44

Si rileva che, nello Stock del patrimonio edilizio esistente si ritrovano abitazioni non utilizzate, in quanto non disponibili, che riducono la quota di fabbisogno, nell'ambito dello stock esistente, riferita alle abitazioni non occupate.

Pertanto, si ricava dalla tabella precedente che sono a **disposizione del fabbisogno n.7 unità abitative** da recuperare.

C) Fabbisogno da sostituzione per obsolescenza o vetustà

Con alcune approssimazioni, (ad esempio tenendo conto soltanto delle abitazioni occupate ed escludendo dalla necessità di sostituzione lo Stock 1981/91), si può ritenere di poter applicare, al patrimonio edilizio abitativo esistente, alcuni parametri di correzione, che partendo a dall'epoca di costruzione dei fabbricati, possono fornire la dimensione del fabbisogno abitativo derivante da sostituzione edilizia o ristrutturazione.

Esiste in proposito un'ampio dibattito, ma si va sempre più consolidando la convenzione che solo valutazioni empiriche, verificate localmente, consentano una sufficiente approssimazione al reali consistenza del problema.

Una prima valutazione, in termini assoluti e percentuali, della consistenza delle abitazioni, deriva dal raggruppamento delle abitazioni e delle stanze per epoca di costruzione.

Relativamente al complessivo patrimonio edilizio, si è operata una segmentazione temporale tale da individuare la consistenza del nucleo storico (Stock ante 1960), e della successiva espansione, differenziata nei periodi 1961/71, 1972/81: su tale situazione si può stimare un fabbisogno aggiuntivo considerando verosimile una percentuale di sostituzione pari al 20% per la quota ante 1960, del 15% per la quota 1961/71 e del 10% per la quota 1972/1981. Ne deriva la quantificazione di abitazioni e di stanze in sostituzione, ripartite per arco temporale, riportata nella tabella che segue:

abitazioni		% sost	abit sost	stanze		% sost	st sost
<1960	109	20,00%	22	<1960	592	20,00%	118

61-71	44	15,00%	7	61-71	233	15,00%	35
72-81	53	10,00%	5	72-81	250	10,00%	25
tot	206		34	tot	1.075		178

Complessivamente, quindi si può supporre, nel Comune di Ortacesus, un fabbisogno da sostituzione edilizia per obsolescenza o vetustà di n.34 abitazioni.

Non sarebbe corretto, sotto il profilo scientifico, però, considerare che quanto sopra influisce globalmente sul fabbisogno aggiuntivo in quanto, in alcuni casi, si verifica non una completa sostituzione ma una integrazione di unità residenziali con volumi preesistenti, per dare origine a tipologie più ampie, in particolare per quanto attiene la consistenza dei locali di servizio.

In termini quantitativi, si suppone, pertanto, una percentuale effettiva di sostituzione pari al **70%**, e che il fabbisogno da sostituzione possa contribuire alla determinazione del **fabbisogno complessivo con un numero di abitazioni pari a n.24.**

D) Fabbisogno addizionale da domanda esterna

Al riguardo si ritiene opportuno formulare alcune osservazioni preliminari.

La quantificazione del fabbisogno addizionale è sicuramente la meno attendibile sotto il profilo meramente scientifico perché è fortemente condizionata da fattori non prefigurabili, legati a condizioni oggettive dal lato dell'offerta e da condizioni soggettive dal lato della domanda, che prescindono dal quadro delle informazioni dominabili.

E' possibile avanzare l'ipotesi confermata dall'andamento tendenziale degli interventi di edilizia pubblica sovvenzionata ed agevolata che la disponibilità del Comune di Ortacesus per dare risposta alla pressione abitativa possa stabilizzarsi sulla quota del **1-2%**, in termini ponderali della disponibilità complessiva. Tale valore si rileva dalle domande presentate dai non residenti, in riferimento alle possibilità assegnate al Comune di Ortacesus nei programmi residenziali pubblici nell'ultimo decennio, con cui si determina un **fabbisogno pari a n.2 abitazioni.**

Si può, inoltre, considerare che tra il **1991 ed il 1999**, il numero di nuovi iscritti è stato di **n. 301**, pari a circa **85 nuclei** familiari. Poiché però il trend, come detto, non è assolutamente prevedibile, si può stimare verosimilmente in un **60%** di tale valore come **fabbisogno futuro, pari a n.51** abitazioni aggiuntive.

Tutto ciò fa prevedere una **domanda aggiuntiva** per pressione esterna il cui valore di riferimento può assumersi quale la media dei due valori, **pari a n.26 abitazioni.**

E) Fabbisogno complessivo di abitazioni al 2007 e previsioni urbanistiche

Il fabbisogno abitativo, sulla base delle considerazioni che precedono, può essere stimato nei numeri che seguono.

La sintesi delle categorie di fabbisogno individuate è riportata nella tabella che segue:

a) fabbisogno per proiezione demografica	50
b) fabbisogno da carenze funzionali	4
c) fabbisogno da sostituzione per vetustà	24
d) fabbisogno da pressione esterna	26
e) abitazioni non occupate	-7
Totale	97

Calcolato il dato del fabbisogno di abitazioni si ritiene possibile determinare la dimensione delle previsioni residenziali nel Nuovo Strumento Urbanistico. Il dimensionamento delle superfici necessarie a dare risposta al fabbisogno individuato si può determinare secondo i seguenti parametri:

numero di componenti della famiglia: 3,6 abitanti/fam.

tale parametro che permette di tradurre i nuclei familiari aggiuntivi e, conseguentemente, le abitazioni richieste;

numero di vani per abitazione

si ottiene dividendo il numero di vani abitativi, più le cucine, per il numero di abitazioni occupate;

vani/abitaz	5,1
vani abitativi	1.060
cucine ed altro	249
tot vani	1.309

indice di affollamento

tale dato permette di determinare il numero di abitanti insediabili;

abitaz occ	257
indice affollamento	82,08%

volumetria per abitante

Abitanti residenti	921
Abitazioni occupate	257
Sup netta abitazioni occupate	29.246
Altezza	3,5

Volumetria totale (mc.)	106.437
superficie totale nuove zone C (mq)	106.437

Dal complesso delle analisi effettuate, deriva la necessità di reperire una dimensione territoriale capace di contenere l'insediamento della nuova popolazione di n. 406 abitanti.

Da tale dato di riferimento è possibile ipotizzare almeno tre scenari basati su dati reali di possibili espansioni residenziali.

Il primo, profilo intermedio, si basa sul dato ricavato dal fabbisogno dei vani di una cubatura ad abitante di 262 mc/ab, per cui, con un indice territoriale pari ad 1 mc/mq, si prevede una dimensione per la nuova espansione di circa **Ha 10,64** (ottenuto dai 406 abitanti-insediabili rapportato allo standard di 262 mc/abitante).

Il secondo, profilo di minimo, può essere riferito allo standard medio di nuove edificazioni di 100 mc/ab di cui al D.A. EE.LL. n.2266/U del 20.12.1983 che porterebbe in tal caso ad una nuova volumetria pari a 40.600 mc per una dimensione di espansione (sempre per un indice territoriale di 1 mc/mq) di **Ha 4,06** (ottenuto dai 406 abitanti-insediabili rapportato allo standard di 100 mc/abitante).

Nella terza ipotesi, profilo massimo, ci si può basare sul valore medio di cubatura per abitante ricavato dal rapporto complessivo sul centro abitato rilevato dall'incrocio del dato volumetrico rilevato dall'analisi aerofotogrammetrica (vedasi tabelle allegate sui volumi esistenti) con il dato della popolazione residente che porta ad un indice pari a **416,04 mc/ab** (vedasi tabelle allegate al paragrafo 8.1). Secondo tale criterio si avrebbe un valore di nuovo volume di **168.948 mc** per una dimensione di espansione (sempre per un indice territoriale di 1 mc/mq) di **Ha 16,89** (ottenuto dai 406 abitanti-insediabili rapportato allo standard di 416 mc/abitante).

La scelta su cui basare la pianificazione non ha tenuto conto della media delle tre ipotesi ma si è basata sull'utilizzo integrale della prima soluzione, profilo intermedio, che si è ritenuta la più logica e veritiera tra i vari scenari possibili ai fini del dimensionamento delle nuove aree edificabili anche se, in effetti, le due soluzioni sono pressochè coincidenti.

Da un fabbisogno di aree edificabili così individuato (circa 106.500 mq) è necessario dedurre la quantità di volumi e superfici residue presenti nelle aree a destinazione residenziale e per servizi connessi già esistenti.

ZONA A - (Centro Storico)

Si può affermare con certezza che le nuove volumetrie ed recuperi di unità immobiliari previsti all'interno della zona storica nel Piano Particolareggiato possano ritenersi, nell'arco degli 8 anni trascorsi dalla sua approvazione, pressochè conclusi. L'evidente conferma di ciò deriva dal fatto che la popolazione presente nel Centro Storico è sensibilmente cresciuta (circa un centinaio di unità) in quanto la stessa per i residenti aveva una certa appetibilità sia in termini affettivi che in termini di convenienza sia economica (fondi L.179/92) che logistica (vicinanza ai servizi primari quale comune scuole ed asili, centro anziani, chiesa etc.). Va specificato, infine, che l'intervento edilizio previsto non aveva comunque una grossa incidenza volumetrica (circa 8.600 mc.)

E' da ritenersi comunque che la poca volumetria ancora disponibile nonché gli ultimi interventi di recupero ancora non attuati non incidano sul computo complessivo dei volumi per tale zona omogenea.

Si può concludere pertanto che nella parte più vecchia dell'abitato non vi siano aree residue edificabili per far posto a nuovi abitanti insediabili.

ZONA B - (Zona di completamento residenziale)

Diversa aspetto assume il discorso per le zone di completamento dell'abitato che possono per comodità essere divise in due parti:

1. aree già edificate ma con volumetria ancora disponibile;
2. aree libere.

Un discorso a parte deve essere effettuato per le aree parzialmente edificate in quanto diversi fattori: socio, economici, produttivi, culturali ed edilizi (in termini tipologici) influenzano e frenano il processo di completamento di tali aree rendendolo pressochè nullo. Attualmente l'indice fondiario esistente in tali zone è di poco superiore ad 1,5 mc/mq contro i 3 mc/mq possibili. Va detto che innanzitutto in tali zone, a differenza per ciò che avviene nel Centro Storico, non sono previste forme di agevolazione nè a tasso ridotto nè a fondo perduto che possano incentivare operazioni di recupero o miglioramento del processo edilizio. Non è trascurabile il fatto che la maggior parte delle case hanno una tipologia edilizia campidanese, prevalentemente sviluppata in orizzontale, piuttosto che verticalmente (e pertanto con indice fondiario abbastanza limitato) con una grande quantità peraltro di magazzini, sgomberi, ricoveri per materiali, attrezzi e bestiame o comunque superfici di tipo non residenziale in misura peraltro non trascurabile (circa 70%). Le aree libere risultano, in diversi casi, coltivate con produzioni tipiche necessarie al fabbisogno della famiglia. E' fuori dubbio che, in tale contesto, i proprietari delle aree, sia per ragioni di affezione alle proprie tradizioni sia per ragioni tecniche, non siano disponibili ad interventi di demolizione e ricostruzione ai fini di speculazione edilizia. La natura della tradizione dei paesi privilegia, infatti, la casa isolata con annessi locali accessori, giardino e cortile piuttosto che la vita di condominio. E' da escludere, in via generale, la sopraelevazione dell'esistente che anche per ragioni tecniche (prevalentemente costruzioni in "ladiri" o comunque con fondazioni del tipo superficiale) si suppone non siano adatte a

sopportare dei grossi sovraccarichi, mentre è maggiormente prevedibile qualche leggero ampliamento, per giustapposizione in orizzontale, o per far fronte a mutate esigenze familiari (crescita della famiglia) o per far luogo a depositi, magazzini o bestiame. La tendenza di sviluppo di nuove attività produttive in atto privilegia di contro l'arrivo di nuove forze lavoro esterne che necessariamente vorranno insediarsi in porzioni di territorio.

A tale quadro va aggiunto inoltre il fatto che il mercato immobiliare risulta sostanzialmente bloccato sia per l'alto costo delle aree che per la poca disponibilità degli stessi proprietari alla cessione.

Per quanto sopraddetto si suppone che in tali aree si possa determinare una crescita minima da 1,5 mc/mq a 1,55 mc/mq. pari a circa 10.000 mc cui corrisponde un fabbisogno in termini di aree edificabili (sempre con indice di sfruttamento 1 mc/mq) pari a **10.000 mq.**

Nel secondo caso è stata, invece, stimata una quantità di aree libere ed ancora disponibili di circa 15.000 mq., suddivise in n.4 lotti, che visti gli indici di volumetria effettiva utilizzata nelle zone già edificate potrebbe portare ad uno sfruttamento volumetrico alquanto basso. In realtà si suppone che trattandosi di nuove costruzioni si possa arrivare, nella migliore delle condizioni, ad uno sfruttamento dell'indice fino a 1,6 mc/mq. In tale ipotesi si arriverebbe ad una volumetria utilizzata di 24.000 mc che corrisponde, in termini di fabbisogno di aree edificabili (sempre con indice di sfruttamento 1 mc/mq) ad un fabbisogno di **24.000 mq.**

ZON C - (Zona di espansione residenziale)

Come meglio specificato nel successivo paragrafo 5.1 la pianificazione attuativa per le zone di espansione in atto prevede una volumetria edificabile pari a 31.000 mc la cui volumetria risulta sostanzialmente già totalmente edificata.

Si può concludere pertanto che anche nella aree di nuova espansione non vi siano aree residue edificabili per far posto a nuovi abitanti insediabili.

In conclusione a fronte di un fabbisogno di aree edificabili di

	106.500 mq.
zona A (Centro Storico)	0 mq.
zone B:	
parzialmente edificate	10.000 mq.
aree libere	24.000 mq.
zone C	0 mq.

si arriva ad un saldo attivo di aree edificabili necessarie pari a:

72.400 mq.

oltre alla quantità di aree edificabili prevista dal calcolo vengono individuati ulteriori **mq. 9.500** di aree edificabili che vanno a completare i lotti urbanistici identificati, in maniera da non suddividere le proprietà catastali ed in alcuni casi per ristabilire le dimensioni minime dei lotti da assoggettare a pianificazione attuativa.

Il totale delle zone C viene pertanto quantificato in:

ZONE C:

come da calcolo	72.400 mq
completamento	9.500 mq
già pianificate	<u>31.400 mq</u>
Totale	113.300 mq

4. L'uso agricolo del territorio e le attività produttive.

Tutto il territorio di Ortacesus, ad esclusione del centro abitato, è costituito da terreni fertili, con caratteristiche di assoluto pregio paragonato a livello Regionale. La coltivazione principale è il grano duro: in questi ultimi anni le nuove qualità di sementi utilizzate hanno consentito notevoli aumenti di produzione del prodotto cerealicolo.

Altra attività importante è l'allevamento del bestiame in strutture aziendali sempre più tecnologicamente attrezzate ed organizzate sotto il profilo della gestione aziendale e del marketing: sia di semplice esempio la citazione dell'allevamento dello Struzzo e la recente commercializzazione della sua carne a fini alimentari.

Ultimamente è stato incrementato il numero delle aziende agricole, che impiegano non solamente addetti provenienti da Ortacesus, ma anche da paesi limitrofi.

Ciò, dopo anni di allontanamento dalle campagne, ha restituito alla popolazione la sua vocazione originaria.

La struttura agricola, oltre alla grossa azienda della Dipenta, è costituita da piccoli proprietari terrieri che, allo stato attuale si occupano di molteplici colture e che si stanno organizzando per la produzione settoriale e quindi per una produzione meglio organizzata.

A servizio di questi piccoli fondi agrari vi sono numerosi tracciati viari; tra i quali alcuni di origine antiche, documentando l'importanza dell'agricoltura nella regione della Trexenta.

Sono numerose, infine, le piccole e medie attività produttive nel settore di trasformazione artigianale, tanto che le aree a ciò destinate risultano, praticamente, del tutto impegnate, per attività già insediate o in via di insediamento, nel comparto

interessato a due Lottizzazioni artigianali, in cui sono attualmente in esecuzione i lavori relativi alle opere di urbanizzazione primaria.

Le urbanizzazioni risultano già completate per le aree destinate alle attività produttive già in funzione mentre sono in corso di completamento quelle delle pianificazioni attuative di recente impianto e per le quali le attività non sono ancora in fase produttiva.

5. Aspetti urbanistici di rilievo.

5.1 La pianificazione attuativa già in atto

Uno degli aspetti importanti per lo sviluppo del territorio, soprattutto nelle nuove zone di espansione sia residenziale che per le attività produttive oltre che nel vecchio centro storico, è costituito dalla Pianificazione attuativa già in atto.

E' importante, al riguardo, fare una verifica delle situazioni in atto al fine di rendersi conto delle dinamiche tendenziali del territorio.

Per quanto riguarda il Centro Storico, come meglio specificato al successivo paragrafo 5.5.1, è in atto il Piano Particolareggiato, risalente al 1993 nel quale viene fissato per ogni ambito di intervento la relativa metodologia e potenzialità edificatoria, in alcuni casi anche in incremento, secondo quanto stabilito dall'art. 4 del D.A. EE.LL. n.2266/U del 20.12.1983.

Sempre a livello residenziale, e per servizi ad essa strettamente connessi, sono stati studiati altri n.2 interventi di Pianificazione attuativa oltre ad un ulteriore intervento di Edilizia di tipo popolare:

- il primo riguardante un comparto soggetto a Piano di Risanamento Urbanistico, ai sensi dell'art.32 della L.R. n. 23 del 11.10.1985, soggetta a fenomeni di edificazione spontanea per la quale è stata prevista la riconversione di circa **n. 15 lotti** su cui sorgono una serie di edificazioni situate nella parte periferica dell'abitato nella direttrice di espansione verso Guasila ed interessante un comparto di circa **12.000 mq.** per una cubatura esistente di poco superiore ai **14.000 mq.**;
- Il secondo intervento riguarda un Piano Particolareggiato, sempre di iniziativa pubblica, su un comparto, situato a breve distanza dal precedente, di dimensione complessiva pari a quasi **16.000 mq.** con una previsione di **n. 17 lotti** su cui insistono altrettanti edifici residenziali o per servizi ad essa connessi del tipo bifamiliari (**mc.14.300 circa**), che allo stato attuale risulta pressochè ultimato, oltre all'area su cui sorge il volume pubblico (**mc. 1.700 circa**).
- Esiste inoltre un terzo intervento di Edilizia Economica Popolare di circa **15.000 mq.**, pressochè saturo volumetricamente, sorto ai margini dell'edificato in prossimità della diramazione viaria tra Guasila e Guamaggiore, che di fatto ha compromesso il territorio e del quale non può che tenersi conto ai fini del dimensionamento delle nuove zone C come.

Altro ambito nel quale è in corso una serie di interventi, sia pubblici che privati è la zona per le attività produttive situata all'uscita dell'abitato in direzione sia di Selegas che di Senorbì. L'intera zona produttiva avente, attualmente

un'estensione territoriale pari a **circa 160.000 mq.**, risulta interessata, in parte da un Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.) di iniziativa pubblica (**circa 60.000 mq.**) che risulta attualmente quasi del tutto saturo, con esclusione di una piccola porzione di intervento che è stata oggetto di una recente variante e per la quale non sono ancora state realizzate le necessarie opere di urbanizzazione, da attività varie attualmente in corso dotato delle necessarie opere di urbanizzazione primaria. Sono inoltre in corso n.2 Piani di Lottizzazione (P.d.L.), di iniziativa privata, il primo lungo la direttrice verso Senorbì (**circa 40.000 mq.**) ed il secondo verso Selegas (**circa 70.000 mq.**), già convenzionati con il Comune e per i quali sono in corso di realizzazione le opere di urbanizzazione primaria. In tali Piani sono previsti complessivamente circa 15 lotti per attività per lo più necessari al soddisfacimento delle esigenze imprenditoriali dei singoli privati lottizzanti. Deriva da ciò la necessità di estendere, pertanto, la possibilità di sviluppo di alcune aree tali aree ai fini di impianto di nuove attività produttive seguendo in tal senso l'andamento tendenziale della domanda del mercato.

Tali aree sono state infatti individuate, in continuità con quelle già esistenti ed in corso di nuovo impianto, sempre lungo la direttrice viaria Ortacesus-Selegas, per un'estensione pari ad **ulteriori 43.000 mq.** in modo da portare il valore complessivo delle aree da destinare ad attività produttive ad un **totale complessivo pari a 203.000 mq.**

5.2 La dotazione di infrastrutture tecnologiche

Le reti per i servizi tecnologici quali elettrodotti, acquedotti e smaltimento di acque bianche e nere, soddisfano sostanzialmente le esigenze primarie della popolazione attualmente presente sia nelle zone residenziali che in quelle per attività e/o per servizi.

Le reti urbane relative all'impianto idrico, fognario, elettrificazione, telefonia e di illuminazione pubblica sono pressoché completate ed in discreto stato di efficienza.

Il problema sostanziale può essere rappresentato dalla mancanza di un depuratore consortile, previsto in territorio di Senorbì (con gravitazione su buona parte dei comuni della Trexenta), che investendo una problematica di più vasta area, dovrebbe essere con buona approssimazione di realizzazione prioritaria nei programmi dell'ente gestore del servizio.

Altra difficoltà potrebbe essere sempre a livello idrico, l'utilizzo della risorsa acqua ai fini irrigui, vista la carenza di pioggia negli ultimi anni, che però rimane sempre collegata alla realizzazione del depuratore consortile, consentendo in tal modo il riciclo delle acque nere, all'uopo trattate, per tali scopi.

5.4 La dotazione di infrastrutture di trasporto

Il livello di infrastrutturazione del territorio, inteso come complesso di opportunità per un uso controllato e razionale delle risorse, è l'indicatore più probante del ruolo che, sotto il profilo socio-economico, il comune occupa nell'ambito più vasto dell'area.

- a) Il **sistema delle comunicazioni**, sia interne che esterne rappresenta il nodo principale. Il territorio di Ortacesus, svolge un ruolo non marginale, essendo zona di transito nell'ambito della Trexenta tra Senorbi, Guasila e Selegas. La rete viaria a livello locale, anche se di modesta sezione, permette di collegare e di raggiungere tutte le zone con differente specificità sia a livello comunale che intercomunale.
- b) Il **sistema di smaltimento dei rifiuti (R.S.U.)**; nel territorio comunale non esistono discariche controllate e lo smaltimento avviene in discariche esterne secondo le indicazioni fornite dalle competenti autorità regionali.
- c) Le **urbanizzazioni primarie e secondarie** sono un altro elemento caratterizzante il livello di infrastrutturazione e della qualità del centro abitato.
Per quanto riguarda le *urbanizzazioni primarie*, il centro abitato presenta una situazione abbastanza favorevole in quanto la rete viaria risulta pressochè ultimata, presentando unicamente problemi di manutenzione e di ottimizzazione.
Per quanto riguarda le *urbanizzazioni secondarie*, sono presenti e previste aree destinate a servizi sia per l'istruzione (S1), per le attrezzature comuni (S2), per il verde (S3) ed i parcheggi (S4) secondo le quantità previste nella tabelle allegata al successivo paragrafo 8.1.

Dai dati riportati emerge un livello di infrastrutture nel territorio sufficientemente buono, nel quale necessitano alcuni interventi di completamento ed ottimizzazione nonché la necessaria manutenzione dell'esistente.

5.5 Ambiti da sottoporre a tutela e salvaguardia

Tra gli zone da sottoporre a particolari attenzioni di tutela e salvaguardia meritano di essere prese in considerazione gli ambiti qui di seguito elencati per i quali si rimanda agli elaborati grafici per una più ampia e puntuale individuazione fisica nel territorio.

5.5.1 Centro Storico

Un ambito sottoposto a Piano Particolareggiato, vigente ed operativo fin dal 1993 è il Centro Storico comunale, così come meglio individuato nelle tavole del sopraccitato Piano.

Va evidenziato, preliminarmente, che la perimetrazione del Centro Storico risulta totalmente invariata sia rispetto al precedente Programma di Fabbricazione che rispetto al sopraccitato Piano Particolareggiato attualmente vigente.

Da un punto di vista morfologico il comparto si presenta pressoché pianeggiante con una tessitura viaria con forma regolare, priva di rigida gerarchizzazione tra i percorsi di livello superiore e di livello inferiore o di tipi edilizi ripetitivi lungo un asse viario principale.

Il tessuto edilizio abitativo si presenta alquanto smembrato e mostra evidenti caratteri di disomogeneità, a causa di interventi sull'edificato privi di particolare cura nei confronti dei caratteri architettonici originari.

Gli elementi architettonici caratteristici risultano alquanto rari e, in generale, la percezione dell'edificato risulta assai compromessa ed in cattive condizioni di conservazione, con prevalente necessità di interventi di completamento di finiture esterne, di manutenzione straordinaria delle facciate, delle coperture, nonché il restauro ed il risanamento delle parti strutturali della gran parte degli insediamenti in esso presente.

Nel Piano Particolareggiato, vengono individuate delle unità minime d'intervento al fine di consentire il recupero e risanamento degli edifici interessati e, laddove consentito, integrare le volumetrie esistenti ai fini abitativi e/o per servizi connessi alla residenza. In tale ottica sono previsti circa **6.700 mc. di nuove edificazioni**, **3.000 mc. di sopraelevazione** di edifici già esistenti contro i **1.600 mc. di demolizioni** di fabbricati precari o dovuti a recenti superfetazioni esistenti che portano il **saldo volumetrico a circa 8.100 mc. di volumetria aggiuntiva edificabile**.

Sono comunque e sempre consentiti interventi volti alla eliminazione delle superfetazioni ed al miglioramento delle condizioni statiche e/o igienico sanitarie.

5.5.2 Luoghi di culto

Un esempio tangibile di architettura tardo gotica è la *Chiesa parrocchiale di S.Pietro Apostolo*, sita nel cuore del centro abitato ed ai margini del Centro Storico, che presenta un'unica aula con cappelle laterali e presbiterio rialzato. La copertura lignea è retta da archi trasversali ad ogiva mentre le cappelle adiacenti l'altare maggiore presentano volte a crociera nervate. La prima cappella a sinistra ha un

arco inflesso ribassato (del tipo catalano sardo) risalente al 1642, come il campanile. La sagrestia è del settecento come le altre cappelle laterali. La facciata è estremamente semplice con portale, finestra semicircolare coronata da cornice modanata. Nell'altare maggiore è conservato un ciborio ligneo del XVII secolo intagliato e policromato che ospita, entro nicchie statuette lignee.

Un altro edificio di un certo interesse è la *Chiesetta di S.Lucia*, esempio di architettura minore del XVII secolo ad aula unica e copertura lignea, con facciata liscia e grande portale con coronamento curvilineo e cornice modanata.

L'ultimo esempio di architettura ecclesiastica è la *Chiesa campestre di S.Bartolomeo*, già in rovina alla fine dell'Ottocento e della quale sono rimaste ai nostri giorni visibili le sole rovine della porta absidale con l'arco e la parete laterale destra.

5.5.3 Nuraghi ed altri luoghi di particolare interesse storico-ambientale

Nel territorio comunale di Ortacesus, non vi sono grandi estensioni di aree che in tempi antichi furono sede di stanziamenti nuragici. L'area risulta però abitata fin dalla Preistoria e mostra, come la confinante Marmilla, tracce di stanziamenti nuragici la cui unica presenza è attestata dal Nuraghe detto *Sa domu de s'Orcu*, ed è ubicata al confine con il Comune di Guasila. Sono stati, inoltre, ritrovati tre aggregati urbani preistorici, uno del periodo Nuragico e due di quello fenicio-punico dei quali peraltro non si hanno precise informazioni al riguardo.

Altri esempi di architettura storica e/o di pregio architettonico sono riscontrabili nella fontana campestre di *Sa Mizza e S'Orru*, antica fontana quadrata di tipo ornamentale sormontata da cupola e le fonti di acqua oligominerale di *Sa Mizza e Su Ferru* e di *Funtana Bangius*, quest'ultima già utilizzata fin dai tempi antichi come Terme Romane, sono state ritrovate appunto tracce di costruzioni romane che fanno ritenere probabile l'esistenza di un antico villaggio, denominato *Siddi*, divenuto poi corte medievale.

Parte seconda: le Proposte di Piano

6. Scelte di Piano di carattere generale

Le previsioni contenute nella nuova zonizzazione di Piano, che scaturiscono essenzialmente dall'elaborazione critica dei dati evidenziati in fase di analisi, sono dovute alle scelte adottate in considerazione delle tendenze in atto e della previsione del suo riequilibrio e sviluppo, a partire dalle specificità territoriali precipue, tra cui le principali si possono, così, sintetizzare:

- il Comune di Ortacesus fa parte di un comparto, la Trexenta, prossimo alla conurbazione cagliaritana, ma caratterizzato da una propria specificità, che non rischia, come altre aree a più breve distanza dal capoluogo, di esserne fagocitato,
- da ciò che precede, consegue che emerge una coscienza sempre più sentita e viva della necessità di una crescita, di uno sviluppo e di una valorizzazione, organica e controllata, del territorio e delle sue principali risorse,
- l'area presenta fenomeni caratterizzati da produzioni, prevalentemente di tipo agricolo, non ancora organizzato, sia per le aziende che per le colture, per i quali possono essere ipotizzabili interventi ed investimenti utili e necessari per attivare uno sviluppo evolutivo,
- il territorio si presenta con un livello di infrastrutture capace di garantire un buon grado di accessibilità e di fruibilità sia dei servizi che delle risorse, ed un centro urbano morfologicamente ordinato ma oramai saturo per possibilità di espansione e di sviluppo e con un buon grado di controllo dei fenomeni di abusivismo.

Al fine di controllare le tendenze sopraelencate le nuove proposte del Piano prevedono, come modello di riferimento, i dati e lo schema metodologico sopra delineato, rafforzate inoltre da una finalità da perseguire derivante più da scelte programmatiche che da neutri dati statistici.

La finalità prioritaria assunta come riferimento per il progetto di assetto territoriale è sintetizzabile nella predisposizione di nuove e più razionali situazioni territoriali che diano nuovi impulsi e maggiori stimoli, attraverso processi e metodologie di modernizzazione, alle tendenze in atto con la speranza di un coinvolgimento non soltanto del territorio in questione ma dell'intera area di gravitazione circostante più vasta con la quale interagire.

In particolare, a parte il Vecchio Centro (zona A) e le zone di completamento

(zone B), che sono rimaste invariate, le previsioni di crescita e di valorizzazione sopra descritte passano per le seguenti linee programmatiche di indirizzo che il Piano prevede:

- una nuova articolazione delle zone di Espansione, dimensionate in funzione del fabbisogno abitativo calcolato secondo quanto dettagliatamente ed analiticamente illustrato nella relazione di analisi,
- il completamento del comparto per le attività produttive con destinazione artigianale, industriale e commerciale, le cui attuali consistenze risultano quasi del tutto già pianificate con Piani di Lottizzazione e Piani per Insediamenti Produttivi,
- la rideterminazione delle zone agricole, ai sensi della Direttiva Regionale, con la loro nuova articolazione territoriale stabilita in funzione delle risultanze del complesso degli studi specialistici di settore sul territorio,
- una nuova disciplina, con una più razionale distribuzione sul territorio, delle zone destinate a Servizi Generali (zone G),
- la riorganizzazione integrale, per un più funzionale utilizzo finalizzato ad un concetto di maggiore centralità, di tutte le zone destinate agli standards di servizio locale (S₁, S₂, S₃, S₄),
- il nuovo assetto delle zone di salvaguardia (H), rideterminate sulla base delle risultanze degli studi specialistici di settore sul territorio,

Il nuovo assetto della viabilità prevede, quale principale innovazione una circonvallazione, posta ad Ovest dell'abitato. La nuova asta viabile è stata richiesta sia per alleggerire il flusso veicolare interno di attraversamento, che per ottimizzare il collegamento con la viabilità di penetrazione agraria. E' prevista una carreggiata di larghezza adeguata, protetta da una fascia di rispetto, per proteggere lo sviluppo dell'abitato a ridosso della stessa nuova viabilità.

Alla luce di quanto detto si può affermare che il Piano si propone non solo come strumento di regolamentazione di sole risorse locali, ma prende invece forza l'obiettivo di garantire, in forme coordinate ma non subalterne, la presenza sul territorio di modelli di sviluppo in termini di area vasta. Tale situazione comporta certamente una serie di adattamenti di fenomeni locali verso situazioni di tipo urbano attraverso una sequenza di indicazioni territoriali alternative, sia sotto il profilo della gestione che di quello della fruizione.

Questo processo viene tuttavia individuato non come sovrapposizione di un modello su un sistema tradizionale organizzato secondo una continuità lineare, ma come evoluzione dello stesso sistema attraverso un controllo continuo della qualità ambientale originaria.

Il problema della modernizzazione si pone quindi come ricerca di un intreccio

di valenza positiva fra il tema dello sviluppo e quello della riqualificazione.

Per quanto riguarda il centro urbano la proposta di Piano dovrà tendere a consolidare una evoluzione dello stesso come sistema ordinato dando risposta alle incongruenze emergenti dall'analisi della situazione di fatto specificata per le singole zone urbanistiche. In particolare dovrà essere rafforzato il sistema di controllo delle possibilità realizzative nelle singole zone attraverso specifici piani attuativi e non soltanto per le zone residenziali ma anche per le zone a destinazione commerciale ed industriale.

7. Il potenziamento del settore agricolo

Per quanto concerne la prospettiva di sviluppo del settore agricolo si rimanda allo **studio geoambientale ed agronomico** (allegato al P.U.C.), corredato dagli allegati grafici previsti, che sintetizzano lo stato di fatto del territorio e le ipotesi di sviluppo e le strategie programmatiche necessarie per il raggiungimento degli obiettivi di valorizzazione e di ottimizzazione delle risorse disponibili e di attivazione delle potenzialità dei suoli.

8. Verifica dimensionale del Piano

La verifica dimensionale del Piano comporta il confronto fra i dati emersi dal calcolo del fabbisogno e le tendenze scaturite da situazioni e vocazioni in atto nel territorio.

Il confronto avviene su dati non omogenei in quanto il fabbisogno è rilevato su dati statistici mentre le tendenze sono basate su dati empirici, anche se opportunamente corretti e parametrati al fine di renderli il più possibile realistici, rilevati dalla situazione locale.

Né consegue pertanto che il risultato è indubbiamente condizionato dalla conseguente approssimazione che ne deriva.

8.1 Verifica degli Standards del P.U.C.

Per la verifica delle dimensioni delle aree destinate ai servizi ed alle attrezzature di uso collettivo è necessario effettuare la verifica degli abitanti insediabili sul territorio partendo dal confronto con la dotazione di standards attualmente garantita dal P.d.F.

La quantificazione degli abitanti insediabili viene effettuata considerando gli abitanti attualmente esistenti, cui si devono aggiungere quelli che si determinano in funzione dell'espansione del nuovo strumento urbanistico, relativamente alle zone residenziali già consolidate (zone A e B) poichè quelle di futura pianificazione dovranno garantire autonomamente le dotazioni minime di servizi richiesti.

Nelle tabelle di seguito allegate vengono calcolati, isolato per isolato, gli abitanti le superfici ed i volumi delle zone già edificate ed abitate (zone A e B) per le quale si ricavano gli indici di densità esistenti, opportunamente corretti, e con il criterio illustrato gli abitanti insediabili sulla base degli spazi liberi e dei volumi ancora disponibili.

Va detto che le dotazioni dei servizi nei comparti di zone A e B sono rimasti pressochè inalterati rispetto alle previsioni del vigente P.d.F. per il quale il dimensionamento degli standards di servizi risultava notevolmente sovrabbondante.

Si è provveduto a razionalizzare alcune situazioni incongruenti o poco utilizzabili senza alterare il dimensionamento delle stesse superfici all'interno del comparto già edificato ed abitato (zone A e B).

Di contro nelle fasce esterne, peraltro a brevissima distanza da quelle abitate (la distanza massima in linea d'aria delle aree edificate è di mt. 500 x 250), sono state individuate diverse aree di servizio, prevalentemente di verde e parcheggi, per far fronte alle esigenze ed alle necessità primarie della popolazione.

Dalla analisi delle tabelle precedenti e dai risultati in esse rappresentati si evince, pertanto, che le dotazioni minime di servizi sono ampiamente soddisfatte, a livello di comparto edificato abitabile (zone A e B) ed ancor più a livello generale (intero centro abitato), sia per quanto riguarda il computo complessivo degli standards che a livello di ripartizione singola degli stessi (S1, S2, S3-S4) secondo le prescrizioni e le indicazioni del D.A. EE.LL. n.2266/U del 20.12.1983 e della sua circolare esplicativa del 10.5.1984 n. 1/1984.

Piano Urbanistico Comunale di Ortacesus

TABELLA DEI PRINCIPALI INDICI URBANISTICI DELLE ZONE EDIFICATE

ISOLATO n.	Sup. Isolato mc.	Abitanti n.	Vol. Resid. mc.	coeff. Adeg. strum.urban.	Vol. Totale mc.	Sup./Abit. mq/ab	Vol./Abit. mc/ab
1	2.004	4	3.268			501,00	817,00
2	3.152	13	6.363			242,46	489,46
3	19.163	55	33.406			348,42	607,38
4	1.303	4	1.055			325,75	263,75
5	10.521	42	14.323			250,50	341,02
6	6.408	26	9.088			246,46	349,54
8	28.047	60	17.850			467,45	297,50
9	3.972	19	4.316			209,05	227,16
12	2.040	13	3.980			156,92	306,15
13	4.085	20	8.753			204,25	437,65
14	6.725	18	8.532			373,61	474,00
15	14.682	62	22.183			236,81	357,79
16	6.170	23	9.408			268,26	409,04
17	1.823	10	11.011			182,30	1.101,10
18	1.633	13	3.542			125,62	272,46
19	18.341	22	17.764			833,68	807,45
20	2.829	42	1.773			67,36	42,21
21	831	9	8.566			92,33	951,78
22	20.112	62	29.420			324,39	474,52
23	3.242	4	622			810,50	155,50
25	5.694	41	8.225			138,88	200,61
Cen.Stor.	34.075	359	83.000			94,92	231,20
TOTALI	196.852	921	306.448	0,8	383.060	295,5,	415,92

Piano Urbanistico Comunale di Ortacesus

DIMENSIONAMENTO DEGLI STANDARDS PER SERVIZI

Lotti liberi in zona B mq	Densità edilizia mc/ab	Fattore correttivo Dens.edilizia	Dens.edilizia ragguagliata mc/ab	Cubatura realiz. Zona B mc.
15.000	415,92,	,63,	262,03,	24.000

Abitanti presenti n.	Abitanti insediabili n.	Abitanti prev.futura n.
921	92	1.013

STANDARDS NECESSARI

ISTRUZIONE S1	ATTR.COLLETT. S2	VERDE-PARC. S3 -S4
4.050	2.025	6.076

Piano Urbanistico Comunale di Ortacesus

VERIFICA DEGLI STANDARDS PER SERVIZI

STANDARDS PRESENTI NELLE ZONE A - B
vedasi allegati grafici per riferimenti numerici

ISTRUZIONE S1			ATTR.COLLETT. S2			VERDE-PARCHEGGI S3 - S4		
n.	mq.	necess.	n.	mq.	necess.	n.	mq.	necess.
77	1.978		78	5320		79	1646	
94	3.028		88	1292		80	8675	
			89	4435		84	886	
tot.	5.006	4.050	90	1121		85	355	
			92	1121		86	200	
						91	314	
			tot.	13.289	2.025	93	5618	
						tot.	17.694	6.076

STANDARDS COMPLESSIVI PRESENTI NEL CENTRO ABITATO PIANO VIGENTE
(vedasi allegati grafici per riferimenti numerici)

ISTRUZIONE S1			ATTR.COLLETT. S2			VERDE-PARCHEGGI S3 - S4		
n.	mq.	necess.	n.	mq.	necess.	n.	mq.	necess.
76	6.491		78	5320		74	60363	
77	1.978		82	2916		75	40352	
94	3.028		88	1292		79	1646	
95	3.769		89	4435		80	8675	
			90	1121		81	7071	
tot.	15.266	4.050	92	1121		83	342	
						84	886	
			tot.	16.205	2.025	85	355	
						86	200	
						91	314	
						92	5618	
						96	16317	
						tot.	142.139	6.076

N.B.

82	Isolato che allo stato attuale risulta Zona S2 e che in variante viene riclassificato come Zona G1.
----	---

STANDARDS COMPLESSIVI PRESENTI NEL CENTRO ABITATO IN VARIANTE
(vedasi allegati grafici per riferimenti numerici)

ISTRUZIONE S1			ATTR.COLLETT. S2			VERDE-PARCHEGGI S3 - S4		
n.	mq.	necess.	n.	mq.	necess.	n.	mq.	necess.
76	6.491		78	5320		74	60363	
77	1.978		88	1292		75	40352	
94	3.028		89	4435		79	1646	
95	3.769		90	1121		80	8675	
			92	1121		81	7071	
tot.	15.266	4.050				83	342	
			tot.	13.289	2.025	84	886	
						85	355	
						86	200	
						91	314	
						92	5618	
						96	16317	
						tot.	142.139	6.076

9. La zonizzazione del centro antropizzato

ZONA A – CENTRO STORICO

La zona A, identificabile come il nucleo del Centro Storico cittadino é quel comparto caratterizzato dal tipo di insediamento rurale tradizionale, con aggregazioni spontanee, cortili, aie, fienili e locali per il ricovero del bestiame.

La definizione di “Centro Storico”, come risulta dai dati di analisi del Piano Particolareggiato vigente sembra alquanto impropria in quanto solo ¼ circa degli edifici sembra risalire ad epoca antecedente il 1900 mentre la maggior parte sembra essere inquadrato tra l’inizio e la prima meta del secolo.

La disponibilità per la nuova edificazione risulta normata dal Piano Particolareggiato di risanamento e conservazione del Centro Storico, vigente dal 1993, che prevede la possibilità di interventi, classificati per ambiti, per ciascuna unità immobiliare con singole e specifiche previsioni così come meglio stabilito e classificato nelle Norme di Attuazione e negli elaborati grafici del Piano Particolareggiato, cui fare riferimento per qualunque intervento edilizio sull’edificato esistente e di futura costruzione .

Va rimarcato, infine, che il Piano Particolareggiato risulta attuativo ed in vigore antecedentemente alla redazione del P.U.C.

ZONA B – COMPLETAMENTO RESIDENZIALE

La zona B del vigente Programma di Fabbricazione comprende sia parti di territorio quasi completamente edificato, più interne all'abitato, sia parti di territorio parzialmente edificato, con costruzioni eseguite in tempi relativamente recenti, verso le zone più periferiche dell'abitato.

In tali zone sono possibili gli interventi soggetti a concessione diretta, senza cioè ricorrere alla Pianificazione Attuativa.

L’analisi delle volumetrie presenti mostra che l’indice di fabbricabilità fondiario raggiunge raramente i 3 mc/mq;

Non sarà consentito, poiché tale ipotesi contrasta con la tendenza di sviluppo in atto, estendere l’indice di fabbricabilità fondiario fino a 5 mc/mq, anche previa Pianificazione Attuativa, in quanto raramente l’attuale volumetria esistente, in tali sottozone, raggiunge quella massima ammissibile di 3,00 mc/mq per le motivazioni riportate nella parte conclusiva dell’art.3.6 della presente relazione. Si renderà necessario pertanto, e solo in sporadici casi, consentire lo sfruttamento

massimo ammissibile del volume fino ai 3,00 mc/mq senza peraltro andare ad incidere sui parametri e gli standards di zona.

ZONA C – ESPANSIONE RESIDENZIALE

La zona C comprende tutte le aree di espansione edilizia del territorio regolate da strumenti attuativi di pianificazione preliminare.

Mantenendo le aree già edificate con il vigente Programma di Fabbricazione, le previsioni di sviluppo sono state lievemente modificate, rispetto alle precedenti previsioni, per essere indirizzate ed estese in maniera pressochè radiale, rispetto allo sviluppo dell'attuale centro abitato cittadino.

Sono state, infatti, lievemente modificati i confini delle aree di espansione del P.d.F., grossomodo a parità di superficie, mentre sono state ampliate le previsioni di sviluppo, poco più di **72.000 mq.**, distribuiti in maniera pressochè uniforme sul territorio secondo il principio sopraddetto della distribuzione radiale.

La dimensione dell'ampliamento complessivo è stato ottenuto, come analiticamente dimostrato nel paragrafo 3.6 la prospettiva del fabbisogno abitativo, tenendo conto di una serie di indicatori demografici e di occupazione del territorio parametrati con dei coefficienti correttivi di tipo cautelativo per l'omogeneizzazione del dato riferito all'andamento tendenziale della popolazione.

Da tutto ciò è scaturita la necessità di incremento di **circa 100 abitazioni**, nel decennio successivo che porta ad una necessità di incremento di zone edificabili pari alla quantità individuata nel P.U.C.

ZONA D – ARTIGIANALE

La zona D, per le attività produttive di tipo commerciale, artigianale, industriale e di deposito risulta attualmente, come sopra detto, se non satura almeno già pianificata ed in corso di realizzazione finalizzata pertanto al soddisfacimento minimo delle necessità degli assegnatari per il P.I.P. e dei proprietari per i due P.d.L. in attuazione.

Da queste considerazioni scaturisce, pertanto, l'esigenza di proporre, in maniera coerente ed organica per un futuro sviluppo delle attività produttive, l'individuazione di ulteriori aree destinate a tali attività.

Essendo tali attività non compatibili con la residenza è stato previsto il loro accorpamento verso la zona Nord-Est del territorio comunale, ai margini dell'edificato in continuità con le attuali aree già in uso per una estensione territoriale di circa 43.000 mq., corrispondenti perlomeno a n.4-5 comparti per

attività.

ZONA E – AGRICOLA

La zona E agricola raggruppa tutte le parti di territorio comunale non interessate da altre zone omogenee o specifiche destinazioni urbanistiche per residenza, attività, servizi o salvaguardia.

Aspetto importante di tali zone è stata la loro classificazione in specifiche sottozone per vocazione o sviluppo agricolo del suolo che, partendo da un'analisi dello stato esistente, porta a delle scelte programmatiche e di indirizzi finalizzate ad un più razionale e concreto uso del territorio.

Si è operato pertanto con l'interesse rivolto ad una ottimizzazione dello sfruttamento delle risorse esistenti ed alla necessità di incentivare gli investimenti nel settore agricolo, sia in termini occupazionali nel settore che di sistemi produttivi più moderni e funzionali.

Quanto detto risulta meglio descritto sia nelle Norme di Attuazione, in termini di possibilità di sfruttamento edificatorio, che nelle specifiche elaborazioni grafiche di dettaglio di analisi e di pianificazione del territorio.

ZONA G – SERVIZI GENERALI

Le zone G vengono suddivise in n.2 sottozone:

- la prima G1 (per servizi generali caratteristici di zona G) individua le aree destinate ad edifici, attrezzature ed impianti di interesse generale, che comportano cioè in termini di gravitazione sul territorio un interesse a livello sovracomunale.

Oltre alle aree già esistenti e destinate al cimitero oggetto della presente Variante risulta l'ampliamento e la riclassificazione in Zona G1 delle aree destinate al cimitero, situato a Sud-Est del centro abitato e del depuratore a breve distanza, entrambe contornate da una fascia di salvaguardia e di rispetto igienico-ambientale, è presente, già nel precedente P.d.F. un'area di circa 20.000 mq ai margini dell'abitato in direzione Nord-Ovest.

Nella previsione del P.U.C. oltre alla riconferma delle zone esistenti, per le quali il depuratore è peraltro in corso di dismissione, è previsto il frazionamento dell'area di 20.000 mq. in due parti in zona limitrofa alla precedente ma più esterna all'abitato, in modo da non incidere ed interferire con le zone residenziali esistenti e previste.

Per la zona del cimitero è stato mantenuto il limite della fascia di rispetto, e pertanto la reale destinazione dell'area in questione sarà quindi determinata a pratica espletata, secondo le indicazioni dell'Ufficio Sanitario preposto.

- la seconda G2 (per servizi generali di tipo ricettivo) individua una precisa area, all'intersezione delle strade provenienti da Senorbì e da Selegas, di quasi 6.000 mq.

L'esigenza nasce dalla necessità di adeguare una vecchia struttura esistente con destinazione d'uso in parte alberghiera ed in parte commerciale edificata, nel vigente P.d.F. comunale, su area omogenea in parte B (di completamento) per circa 3.100 mq. ed in parte H (di salvaguardia e rispetto del nastro stradale) per circa 2.700 mq.

Tale edificio, realizzato legittimamente (con regolare permesso amministrativo sindacale) prima dell'entrata in vigore del P.d.F., verrà identificato come struttura ricettiva anomala ed atipica in quanto, come già specificato nell'art. 10 delle Norme di Attuazione, svolge funzioni di supporto di attività produttive (artigianali, commerciali ed industriali) e sportive più che di tipo turistico-ricettivo creando comunque un tipo di gravitazione di livello sovracomunale.

ZONE H – AMBITI DI SALVAGUARDIA

Nelle zone H è previsto un vincolo di salvaguardia e di rispetto a protezione dei nastri stradali, fluviali o dei canali irrigui, del depuratore e del cimitero.

Ciò al fine di evitare che interventi edificatori possano compromettere la salvaguardia di tali aree di servizio, esse saranno protette con vincolo assoluto di inedificabilità.

ZONA S – SERVIZI

Vengono ampliate, o comunque ricalibrate, le zone S destinate alla dotazioni per servizi (standards) a disposizione per l'istruzione, per gli impianti di interesse generale, per il verde attrezzato (parchi, giochi, sport) e per parcheggi, in relazione ai nuovi indici previsti dalle disposizioni di legge vigenti.

ZONA S1 – ISTRUZIONE

Sono state confermate le aree già esistenti nel P.d.F. con l'aggiunta di un'ulteriore lotto nella zona Sud-Est dell'abitato.

ZONA S2 – SERVIZI COMUNI

Per tali aree rimangono sostanzialmente invariate le previsioni del P.d.F. vigente con la sola differenza che un'area originariamente prevista come S1 e stata

trasformata in S2 per l'insediamento del nuovo edificio sede del Comune.

ZONA S3/S4 – VERDE ATTREZZATO E PARCHEGGI

Le due destinazioni sono state accorpate mantenendo le preesistenti aree in aggiunta delle quali sono state previste diverse altre zone da adibire a verde pubblico attrezzato e/o a parcheggio secondo le prescrizioni delle Norme di Attuazione sul rispetto dei rapporti di utilizzo tra le due destinazioni possibili.

10

Specificazione della cartografia di Piano

A1	Inquadramento nell'area Cagliaritano	Scala 1:400.000
A2	Il territorio comunale: limiti di applicabilità del PUC	Scala 1:10.000
C1	Il territorio comunale: stato di fatto	Scala 1:10.000
C2	Territorio antropizzato: stato di fatto della pianificazione	Scala 1:20.00
C3/1	Le attività economiche nell'abitato	Scala 1:20.00
C3/2	Le attività economiche sul territorio comunale	Scala 1:10.000
C4/1	Impianti ed attrezzature pubbliche e di uso collettivo	Scala 1:2.000
C4/2	Impianti ed attrezzature pubbliche e di uso collettivo	Scala 1:10.000
C5/1	Sistema delle infrastrutture tecnologiche	Scala 1:10.000
C6/1	Sistema delle infrastrutture di trasporto	Scala 1:2.000
C6/2	Sistema delle infrastrutture di trasporto	Scala 1:10.000
C7	Rilievo fotogrammetrico dei volumi	Scala 1:4.000
C8	Carta delle densità edilizie	Scala 1:4.000
F1	Territorio comunale secondo le previsioni del PUC	Scala 1:10.000
F2	Il sistema dei vincoli nel territorio comunale	Scala 1:10.000
F3	Perimetrazione delle zone di interesse storico ed artistico	Scala 1:10.000
F4 ₁	Zonizzazione territorio antropizzato secondo previsioni PUC	Scala 1:2.000
F4 ₂	Zonizzazione territorio agricolo ai margini dell'edificato	Scala 1:4.000
F5	Dimensioni della zonizzazione	Scala 1:4.000
F6	Unità minime da assoggettare alla pianificazione attuativa	Scala 1:4.000