



COMUNE DI NURAGUS

PROVINCIA DI NUORO

Catasto De Candia 1844 - Foglio d'unione del Comune di Nuragus

PIANO URBANISTICO COMUNALE

IN ADEGUAMENTO AL "PIANO TERRITORIALE PAESISTICO"
n° 12 della GIARA di GESTURI, GENONI e MONTE ARCI

Febbraio 98

Oggetto: Relazione sui criteri informativi del piano

All. C.1

Il Sindaco
dr. SALVATORE TODDE

Redatto da :
Arch. FRANCO GALDIERI

RELAZIONE SUI CRITERI INFORMATIVI DEL PIANO

1. PROGETTO DI PIANO URBANISTICO COMUNALE

Il presente progetto di Piano Urbanistico Comunale in adeguamento al Piano Territoriale Paesistico n° 12 della Giara di Gesturi, Genoni e Monte Arci è stato redatto in conformità alle leggi urbanistiche vigenti ed in particolare alla Legge Urbanistica Regionale 22 dicembre 1989, n° 45, che detta norme per l'uso e la tutela del territorio e alle direttive sulle zone agricole di cui al DPG n° 228/94 a cui il P.U.C. si è dovuto adeguare.

Si è inteso con esso affrontare i più urgenti problemi inerenti l'intero territorio comunale con particolare riguardo a quelli ambientali, paesistici e di riordino delle strutture urbane; in tal senso sono stati valutati tutti i fattori strutturali, infrastrutturali, ambientali e di sviluppo che caratterizzano il territorio.

Il Piano Urbanistico Comunale in adeguamento al P.T.P. n.12, con annesso il nuovo Regolamento Edilizio, è articolato in tre parti ed è composto di un insieme di elaborati che di seguito si elencano:

- * Parte A - ANALISI DELLO STATO DI FATTO;
- * Parte B - CARTOGRAFIA TEMATICA;
- * Parte C - PROGETTO URBANISTICO.

* **Parte A - ANALISI DELLO STATO DI FATTO:**

A.1 - Relazione analitica sullo stato di fatto,

che contiene una descrizione dettagliata del territorio comunale sotto gli aspetti più significativi con i dettagli informativi e specificativi a corredo della cartografia dell'analisi dello stato di fatto;

A.2 - Carta dello stato di fatto del territorio comunale - planimetria sc. 1:10000,

di inquadramento territoriale con gli elementi più significativi presenti nel territorio;

A.3 - Carta del centro urbano con la pianificazione vigente - planimetria sc. 1:2000,

con la delimitazione delle diverse zone omogenee;

A.4 - Carta delle emergenze storico culturali e ambientali - planimetria sc. 1:10.000,

con individuazione dei diversi beni suddivisi e classificati per categorie;

A.5 - Carta dello stato di fatto del Centro ETFAS dell'azienda Lixius -

planimetria sc. 1:4.000, con individuazione di tutti le attività produttive

(i poderi) presistenti all'approvazione del piano;

A.6 - Carta dei vincoli esistenti sul territorio - planimetria sc. 1:10.000,

Ambiti di pianificazione delle attività estrattive di cava (L.R. 30/89);

- A.7 - Ambiti di tutela del Piano Territoriale Paesistico n.12** - planimetria sc. 1:10.000,
con i necessari adattamenti cartografici;
- A.8 - Carta delle infrastrutture di trasporto del territorio** - planimetria sc. 1:10.000,
con individuazione della viabilità e dello stato di efficienza della medesima;
- A.9 - Carta delle infrastrutture tecnologiche del territorio** - planimetria sc. 1:10.000,
con gli schemi delle principali infrastrutture;
- A.10 - Carta delle reti tecnologiche urbane** - planimetrie sc. 1:2000,
con gli schemi delle principali servizi in rete;
- A.11 - Carta delle attività produttive insediate nel territorio** - sc. 1:2000.
con l'indicazione delle attività produttive presenti nel territorio urbano (le principali
attività produttive presenti nel territorio extraurbano sono indicate nella carta A.5).

* **Parte B - ANALISI DELLO STATO DI FATTO** - (redatta da d.ssa Monica Mura);

- B.1 - Relazione sulla cartografia tematica;**
- B.2 - Carta geologica** - planimetria sc. 1:10000;
- B.3 - Carta geomorfologica e delle valenze morfologiche** - planimetria sc. 1:10000;
- B.4 - Carta dell'acclività** - planimetria sc. 1:10000;
- B.5 - Carta dell'uso reale del suolo comprese le attività estrattive** - planimetria sc.
1:10000;
- B.6 - Carta delle unità idrogeologiche e delle emergenze idriche** - planimetria sc.
1:10000;
- B.7 - Carta delle unità di paesaggio** - planimetria sc. 1:10000;
- B.8 - Carta di vulnerabilità geo-ambientale per erosione** - planimetria sc. 1:10000;
- B.9 - Carta di vulnerabilità geo-ambientale per infiltrazione** - planimetria sc. 1:10000;
- B.10 - Carta del rischio** - planimetria sc. 1:10000;

* **Parte C - PROGETTO URBANISTICO;**

- C.1 - Relazione sui criteri informativi del piano;**
- C.2 - Relazione geologica** - (redatta da d.ssa Monica Mura);
- C.3 - Relazione geotecnica** - (redatta da d.ssa Monica Mura);
- C.4 - Relazione integrativa per l'adeguamento del PUC alle norme e previsioni del
P.T.P.;**
- C.5 - Carta della pianificazione del territorio comunale** - planimetria sc. 1:10000,
con la zonizzazione, le previsioni di piano e le principali infrastrutture;
- C.6 - Carta della pianificazione del territorio urbano** - planimetria sc. 1:2000,
con la zonizzazione e le previsioni di piano;
- C.7 - Norme tecniche di attuazione**

Il lavoro che si è svolto in due fasi distinte: indagine ed elaborazione, esprime il risultato della collaborazione tra Amministratori comunali e Tecnici per mezzo della quale si sono potuti valutare le alternative più attinenti alla realtà da modificare e la normativa, sempre nei limiti della legislazione vigente, più consona all'ambiente sociale, culturale ed economico in cui doveva essere calata.

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

Tali fattori sono stati essenzialmente di natura:

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

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

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

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

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

2. CRITERI D'IMPOSTAZIONE DEL PIANO

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

La distribuzione ed il dimensionamento delle diverse zone del territorio comunale sono stati definiti dalle seguenti esigenze:

1) rispetto e conservazione di quella parte del territorio urbano che riveste carattere storico-artistico e di particolare pregio ambientale o tradizionale (Zona A); tale zona è stata leggermente ampliata di una porzione di zona B che per il suo carattere esige le norme di salvaguardia previste nella zona A ;

2) completamento delle parti del centro abitato già interessate dall'edificazione nelle quali è in atto una continua trasformazione delle tipologie nell'ambito di isolati già definiti nella viabilità, del carattere degli edifici e che sono già provviste di opere di urbanizzazione primaria (Zona B). Questa zona che coincide quasi totalmente con la zona B individuata dal vecchio P.d. F., è stata suddivisa, con la presente pianificazione, in due sottozone:

- sottozona B1 – tessuto urbano storico, caratterizzata dall'aver percorsi storici già definiti e, conseguentemente, la ripartizione della proprietà irregolare sia nella forma che nella dimensione con la predominanza della presenza di lotti di piccola dimensione; tale sottozona si trova a ridosso del centro storico ed è contraddistinta da una edificazione in prevalenza di recente realizzazione;
- sottozona B2 – tessuto urbano recente, caratterizzata da un tessuto urbano di recente concezione dove è presente prevalentemente la tipologia di casa isolata che si estende prevalentemente a nord – est dell'abitato.

Il presente Piano in questa zona di completamento residenziale intende incentivare la trasformazione in atto e contribuire al completamento edificatorio della stessa. A tal fine, dati i diversi caratteri urbanistici delle due sottozone, si è assegnato ad esse oltre che una normativa diversa che tiene conto della continuità visiva della sottozona B1 con il centro storico, anche un indice edilizio differenziato. Si sono conservati i 2 mc/mq per la sottozona B2 previsti nel Piano vigente e si è attribuito 3,0 mc/mq alla sottozona B1. L'incremento dell'indice edilizio della sottozona B1, che determina l'aumento della popolazione insediabile di sole 212 unità (dato irrilevante in quanto rappresenta solo il 13% degli abitanti insediabili nella intera zona B), si rende necessario esclusivamente per consentire ai lotti di dimensioni limitate di costruire quel minimo di volumi necessari ad una unità abitativa, e per evitare che in caso di demolizione per ricostruzione di fabbricati si possano realizzare nuovi volumi inferiori a quelli preesistenti. Infatti nei lotti già edificati si riscontra, per la maggioranza dei casi, una volumetria esistente che si avvicina ai 3 mc/mq. Lo scopo di questa scelta è perciò quella di evitare la minore appetibilità dei lotti piccoli e di quelli già edificati, che in caso contrario rischierebbero di rimanere inutilizzati, determinando ancor più lo svuotamento del centro abitato a favore delle nuove zone residenziali.

3) Per quanto riguarda le aree di espansione residenziale il presente PUC non prevede, rispetto al precedente P.d.F., nuove aree destinate all'espansione residenziale (zone C). Vengono confermate le aree di espansione previste dal Piano vigente che peraltro, anche se non completamente edificate, risultano tutte lottizzate.

In tutte queste zone si è imposto un indice di fabbricabilità territoriale pari a 0,80 mc/mq. Il permesso ad edificare potrà essere concesso solo dopo la predisposizione dei piani attuativi (lottizzazioni convenzionate) estesi a un intero comparto. In ogni singolo piano attuativo la ripartizione della superficie dovrà essere effettuata attribuendo la percentuale massima del 65% alle aree residenziali, minimo il 25% per aree verdi, servizi e parcheggi pubblici, mentre per la viabilità bisognerà solo garantire l'agevole accesso ad ogni lotto edificabile.

Le zone C risultano contigue al centro abitato definito e si sviluppano su un'area pianeggiante. Gli effetti sul territorio che deriveranno dal completamento della edificazione realizzata nella zona C sono del tutto compatibili con le disposizioni del P.T.P. in quanto non interferiscono, neanche visivamente, con le aree di maggiore tutela, né producono un impatto negativo nell'ambiente in cui sono localizzati.

4) L'individuazione delle aree da destinare ad insediamenti produttivi di tipo industriale, artigianale e commerciale (zona D), eseguita conservando la delimitazione del vecchio piano, inglobando in esse le realtà industriali attualmente esistenti all'interno del centro urbano e regolarizzando la edificazione in tali aree con una normativa più rispondente all'esigenza di tali settori.

5) Emanazione di un'ampia normativa per le zone a destinazione agricola divise in quattro sottozone di cui :

- la prima E1 caratterizzata da una produzione agricola tipica e specializzata destinata all'agricoltura intensiva, estensiva e al pascolo, interessata in parte dal piano di sviluppo agropastorale;

- la seconda E2 importante per la funzione agricola produttiva e destinate prevalentemente a sistemazioni idraulico-agrarie al pascolo controllato e al bosco produttivo;

- la terza E4 che riguarda il centro rurale ETFAS dell'azienda Lixius che è un interessante insediamento, tipico esempio dell'intervento dello Stato degli anni '50 a sostegno dell'agricoltura. L'azienda, che faceva parte del centro di colonizzazione di Laconi, rappresenta una delle tipologie utilizzate in quegli anni di localizzare le residenze rispetto ai servizi sociali e ai posti di lavoro. In particolare quello di nucleare gli insediamenti in borghi in modo da favorire i rapporti della vita associata e agevolare l'integrazione del lavoro e delle tecniche agricole fra le famiglie secondo criteri di produttività. Poichè questo borgo, con i suoi insediamenti e con la particolare modalità di utilizzo agricolo del suolo è un patrimonio che va salvaguardato, nonostante l'area ricada nell'ambito di conservazione integrale "1" del P.T.P. n. 12 in cui non è consentito l'uso insediativo, ai sensi dell'art. 16 del DPG n. 277/93, sono stati consentiti gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento dei fabbricati esistenti e la riqualificazione produttiva delle aziende previa predisposizione di studio di compatibilità paesistico-ambientale. Sia le opere sui fondi agricoli che gli interventi edilizi ammessi dovranno essere eseguiti nel rispetto oltre che dell'ambiente anche delle tecniche e dei modi in uso nel periodo della realizzazione del borgo. Al fine di dimostrare la preesistenza di attività produttive nell'ambito di tutela "1" di cui all'art. 16 del DPG n. 277/93, è allegata al presente piano l'elaborato A.5 - "Carta dello stato di fatto del Centro Etfas dell'azienda Lixius" con l'individuazione di tutte le attività produttive (poderi) preesistenti all'approvazione del piano;

- la quarta E5 che rappresenta aree marginali per attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale. La sottozona ricade

totalmente in ambito "1" di conservazione integrale del P.T.P. e in essa sono ammessi solo gli usi consentiti nel suo ambito di tutela.

La normativa fa proprie le "Direttive per le zone agricole" approvate dal Consiglio Regionale il 13.4.1994.

6) Individuazione di due zone G – servizi generali che comprendono quelle parti di territorio destinate ad edifici, attrezzature e impianti, pubblici e privati, riservati a servizi di interesse generale. Sono stati individuati l'area cimiteriale e l'area destinata all'impianto di depurazione.

7) Riproposizione delle aree da destinare alle attività di interesse collettivo, al verde pubblico e alle attrezzature nel verde, che già rispettano ampiamente gli standard urbanistici.

8) Individuazione di aree di tutela ambientale, archeologico, storico-artistico, forestale e boschivo. In particolare si è creata una fascia di rispetto del raggio di 100 mt. - per alcuni siti archeologici particolarmente importanti è stata portata a 200 mt. - attorno a tutti i nuraghi e le chiese sparsi in tutto il territorio (sottozona di salvaguardia archeologica H4). Si è inoltre sottoposto a particolare tutela (sottozona di salvaguardia ambientale e paesistica H5) alcune porzioni di territorio di particolare valore ambientale e paesaggistico in cui non è consentito nessun tipo di intervento edilizio e sono consentiti solo gli usi compatibili con l'ambito di tutela "1" di conservazione integrale a seguito di autorizzazione preventiva ai sensi della legge 8.8.1985, n. 431. Sono comprese in questa zona l'area a ridosso della Giara individuata geologicamente come detrito di versante e l'area in località Cuccuru Tuvullao di particolare interesse geologico, paleontologico e stratigrafico.

9) Recepimento del P.T.P. n. 12 della Giara di Gesturi, Genoni e Monte Arci con la definizione di una disciplina di tutela degli ambiti paesistici in esso previsti.

Lo studio del PUC conferma le delimitazioni e gli usi consentiti negli ambiti individuati in sede di P.T.P. E' stata individuata una piccola area di particolare interesse geologico, paleontologico e stratigrafico posta a nord-est dell'abitato sul confine con Nurallao che viene assoggettata alla zona H5 s che si segnala di attribuire all'interno del P.T.P. l'ambito "1" di conservazione integrale.

Gli interventi di qualsiasi tipo sul territorio, saranno ammessi solo se congiuntamente ammessi dalle prescrizioni delle diverse zone omogenee del presente P.U.C. e compatibili con gli usi previsti negli ambiti del P.T.P. in cui è suddiviso il territorio comunale.

Poiché con la presente pianificazione non sono individuate zone edificabili di nuova previsione rispetto alla pianificazione del P.d.F. vigente, non viene predisposto lo studio di compatibilità paesistico ambientale di cui agli art. 10, 30, 38 del P.T.P. n. 12.

All'interno delle norme di attuazione del PUC è stato inserito un capitolo (la parte IV), relativo alle norme e alle procedure per misurare la compatibilità ambientale dei progetti di

trasformazione urbanistica e territoriale, ricadenti nel territorio comunale, specifiche per le diverse zone omogenee.

3. DIMENSIONAMENTO DEL P.U.C. E PROSPETTIVA DEL FABBISOGNO ABITATIVO

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

a) PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Il patrimonio edilizio esistente è stato determinato, per quanto riguarda la Zona A (Centro storico), sulla base dei dati forniti dalla studio del PPA, mentre per quanto riguarda la Zona B (Completamento residenziale), eseguendo una valutazione sulla totale potenzialità edificatoria della zona dalla quale sono stati estrapolati i volumi dei lotti liberi e, effettuando verifiche di massima su singole abitazioni, i volumi non utilizzati delle aree edificate. Da tale valutazione risulta che è stato a oggi occupato solo il 65% dei volumi disponibili nella zona B.

L'unico dato certo è quello derivato dallo studio del PPA che stabilisce l'esistenza di una volumetria complessiva di circa 150.157 su una superficie fondiaria di 68.379 mq. con un indice fondiario medio di zona di 2,20 mc/mq. Parallelamente dall'ufficio anagrafe del Comune è stata rilevata la presenza nella zona A di soli 278 abitanti. Al lordo dei volumi per servizi pubblici e privati e comprendendo anche le case disabitate o abitate saltuariamente, abbiamo la dotazione volumetrica per abitante di 540 mc.

In realtà questa cubatura solo in parte può essere considerata residenziale mentre il resto è utilizzata per usi non connessi alla residenza, in particolare per attività connesse al settore agropastorale, al commercio e all'artigianato; all'interno di tale cubatura sono riscontrabili, infatti, volumi adibiti a fienili, depositi di derrate, macchinari e attrezzi agricoli, a officine, negozi, uffici, oltre a quelli inerenti i servizi. Ma non basta, spesso accade che grandi e vecchie case padronali siano abitate solo da una o due persone anziane.

Dall'ultimo censimento del 1991 si può rilevare che complessivamente il numero delle abitazioni è di 447 di cui 352 occupate e 95 non occupate. Le abitazioni non occupate sono il 21% del totale.

b) FABBISOGNO DI EDILIZIA ABITATIVA

Il decremento demografico complessivo dal 1958 ad oggi risulta di 361 abitanti; esso risulta sempre determinato dal saldo migratorio negativo che risulta rilevante negli anni "60" e "70".

Il calo demografico complessivamente riscontrato negli ultimi 5 anni, dovuto principalmente all'emigrazione, si è accentuato a causa della limitazione delle nascite che hanno notevolmente diminuito e talora reso negativo anche il saldo demografico naturale.

Anche se l'esame dei dati demografici elaborati non è confortante perchè la tendenza dell'andamento demografico ci fornisce un saldo negativo, l'ipotesi dello sviluppo dell'area industriale di Isili e del turismo interno ci consente di ritenere che possa invertirsi la tendenza demografica in atto.

Si è pure tenuto conto della tendenza, largamente verificata, che porta gli emigrati e i non residenti ad investire i propri risparmi nella costruzione della casa nel proprio paese d'origine.

Pur considerando che la tendenza demografica in atto possa invertirsi stabilizzandosi intorno al tasso zero o anche portarsi ad un saldo positivo, non si ritiene necessario prevedere altre aree edificabili. Infatti l'utilizzo dei volumi disponibili nella Zona A, nella Zona B e nelle Zone C esistenti, consente di soddisfare il fabbisogno abitativo per i prossimi 10 anni, anche se ci troviamo in diversi casi ad avere sia aree edificabili sia fabbricati non disponibili sul mercato in quanto gli attuali proprietari non intendono disfarsene e preferiscono tenerli non utilizzati o magari abbandonati. Le zone di espansione residenziale, anche se non totalmente occupate sono oggi tutte lottizzate anche se non totalmente edificate.

4. VERIFICA DEGLI STANDARDS URBANISTICI

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

Per effettuare la verifica degli standard è stata calcolato il numero massimo di abitanti insediabili nelle zone A, B e C.

Per le zone A e B, si è proceduto valutando la dotazione volumetrica per abitante nella situazione esistente e applicando poi questo parametro alla volumetrie massime teoriche della nuova pianificazione.

CALCOLO ABITANTI TEORICI ZONA A. Per quanto riguarda la Zona A sono stati presi in considerazione i dati forniti dallo studio del PPA, quali la superficie fondiaria pari a

68.378,72 mq., il volume edificato pari a 150.157 e il numero degli abitanti insediati in tale zona pari a 278.

Si è tenuto conto inoltre dei dati dell'ultimo censimento, dai quali emerge che circa il 21% delle abitazioni risulta non occupato e quindi depurando il dato volumetrico complessivo della percentuale dei volumi inutilizzati avremo i volumi presunti occupati dagli abitanti insediati:

$$\text{mc } 150.157 \times 0,79 = 118.624 \text{ mc}$$

il volume così ottenuto viene diviso per il numero degli abitanti realmente insediato, in modo tale da ottenere la dotazione volumetrica per abitante:

$$\text{mc } 118.624 : 278 \text{ ab.} = 427 \text{ mc/ab.}$$

a tale volume, che comprende anche quello destinato a servizi strettamente connessi alla residenza e per servizi pubblici, andranno sottratti i 30 mc, indicata all'art. 4 del D.A.EE.LL. n. 2266/U del 1983:

$$\text{mc /ab. } 427 - \text{mc/ab. } 30 = \text{mc/ab. } 397$$

da cui presumendo che i volumi della zona A possano incrementarsi del 10% e dividendo questo dato per la dotazione volumetrica per abitante avremo gli abitanti insediabili nella zona A.

$$\text{mc } 150.157 \times 0,90 = \text{mc } 165.173$$

$$\text{mc } 165.173 : \text{mc/ab. } 397 = \mathbf{416 \text{ ab.}}$$

CALCOLO ABITANTI TEORICI ZONE B. Per quanto riguarda le Zone B si è proceduto considerando la superficie complessiva della zona B esistente depurandola, secondo le indicazioni della C. A.EE.LL n. 2-A del 1978, delle aree destinate alla viabilità ritenute il 20% del totale:

$$\text{mq. } 308.636 \times 0,80 = \text{mq. } 246.909 \text{ (aree edificabili)}$$

in seguito si è proceduto eseguendo una valutazione sulla totale potenzialità edificatoria della zona, utilizzando l'indice fondiario esistente di 2,00 mc/mq, dalla quale sono stati estrapolati i volumi dei lotti liberi e, effettuando verifiche di massima su singole abitazioni, i volumi non utilizzati delle aree edificate. Da tale valutazione risulta che è stato a oggi occupato solo il 65% dei volumi disponibili nella zona B, per cui:

$$\text{mq. } 246.909 \times 2,00 = \text{mc } 493.818 \text{ (volume massimo teorico)}$$

$$\text{mc } 493.818 \times 0,65 = \text{mc } 320.982 \text{ (volume esistente presunto)}$$

si è tenuto conto inoltre dei dati dell'ultimo censimento, dai quali emerge che circa il 21% delle abitazioni risulta non occupato, e quindi depurando il dato volumetrico complessivo della percentuale dei volumi inutilizzati avremo i volumi presunti occupati dagli abitanti insediati:

$$\text{mc } 320.982 \times 0,79 = 253.575 \text{ mc (vol. presunti occupati dagli ab. insediati)}$$

il volume così ottenuto viene diviso per il numero degli abitanti realmente insediato, in modo tale da ottenere la dotazione volumetrica per abitante compresa di servizi:

$$\text{mc } 253.575 : 690 \text{ ab.} = 367 \text{ mc/ab}$$

a tale volume, che comprende anche quello destinato a servizi strettamente connessi alla residenza e per servizi pubblici, andranno sottratti i 30 mc, indicati all'art. 4 del D.A.EE.LL. n. 2266/U del 1983:

$$\text{mc /ab. } 367 - \text{mc/ab. } 30 = \text{mc/ab.} 337$$

si calcola ora la superficie edificabile delle sottozone B1 e B2 della nuova pianificazione, depurando la superficie complessiva da quella destinata la viabilità ritenuta il 20% del totale secondo le indicazioni della C. A.EE.LL n. 2-A del 1978:

$$\text{Zona B1} = \text{mq. } 97.126 \times 0,80 = \text{mq. } 77.701 \text{ (aree edificabili)}$$

$$\text{Zona B2} = \text{mq. } 211.510 \times 0,80 = \text{mq. } 169.208 \text{ (aree edificabili)}$$

si calcola ora la volumetria massima teorica della nuova pianificazione che divide la zona di completamento nelle sottozone B1 e B2, rispettivamente con indici di fabbricabilità fondiaria di mc/mq. 2,50 e mc/mq. 2,00:

$$\text{Zona B1} = \text{mq. } 77.701 \times 3,00 = \text{mc } 233.103 \text{ (volume al lordo dei servizi)}$$

$$\text{Zona B2} = \text{mq. } 169.208 \times 2,00 = \text{mc } 338.416 \text{ (volume al lordo dei servizi)}$$

$$\text{Volumi complessivi Zona B} = \text{mc } 338.416 + 233.103 = \text{mc } 571.519$$

da cui dividendo il volume massimo presunto al lordo dei servizi della nuova pianificazione (mc 571.519) per la dotazione volumetrica per abitante al lordo dei servizi (367 mc/ab.), avremo gli abitanti insediabili nella zona B.

$$\text{mc } 571.519 : \text{mc/ab. } 367 = \mathbf{1.557 \text{ ab.}}$$

CALCOLO ABITANTI TEORICI ZONE C. Per le zone C, che hanno una superficie di mq. 69.730 utilizzando il parametro 100 mc/ab., previsto dall'art. 4 del D.A.EE.LL. n. 2266/U del 1983 ed essendo l'indice territoriale di 0,80 mc/mq, avremo:

$$\text{mc } 69.730 : \text{mc/ab. } 100 \times 0,80 \text{ mc/mq} = \mathbf{557 \text{ ab.}}$$

ai fini della verifica degli standard urbanistici cioè dei rapporti massimi fra gli spazi destinati ad insediamenti residenziali e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi avremo, sommando gli abitanti delle zone A e B, abbiamo un numero di 1832 abitanti. Poichè l'art. 6 del D.A.EE.LL. n. 2266/U del 1983 stabilisce che per i Comuni della IV classe la dotazione minima degli spazi pubblici (Aree S) deve essere di 12 mq/ab, avremo dividendo la superficie complessiva destinata a servizi delle zone A e B che è di mq. 56.875 per il numero di abitanti insediabili (1832) avremo:

$$\text{mq. } 56.875 : \text{ab. } 1973 = \text{mq. } 28,83$$

dato che soddisfa ampiamente il limite minimo di legge.

Il numero totale di abitanti insediabili nelle zone residenziali risulta essere di 2530.

Modulo di cui alla C.A.EE.LL. 20.03.1978 n. 2-A.

Comune di Nuragus		Classe IV	Comprensorio n°13			Superficie terr. Com.le Ha 1987	Popolazione residente Anno 1996 - 1070 abitanti				
Zona	Superficie territoriale	Superficie fondiaria	Lt	Lf	Abitanti	S.1	S.2	S.3	S.4	S	NOTE
A	80.698	68.379	\	\	416	1.761	1.087	\	\	2.848	
B	308.636	77.701 (B1)		3,0	1.557	7.545	6.813	23.285	4.985	42.628	
		169.208 (B2)		2,0							
C	104.828	\	0,8	\	557		\	\	\	\	
	494.162	315.288			2.530	9.306	7.900	23285	4985	45.476	