



COMUNE DI GIRASOLE

PROVINCIA DELL'OGLIASTRA

PIANO URBANISTICO COMUNALE

ALL. A RELAZIONE GENERALE

Copia allegata alla delibera di C.C. n. 9 del 07.04.2017

Il Responsabile del Servizio Tecnico

Gruppo di Lavoro

Coordinatore:

Assetto Insediativo:

Assetto Storico Culturale:

Assetto Ambientale:

Assetto Geologico

Studio Socio Economico

Ing. Francesco Porcu

Arch. Cristina Simeoni

Dott. Archeologo Michele Castaldi

Arch. Cristina Simeoni

Dott. Forestale Luciano Murgia

Dott. Forestale Giam Battista Mulas

Dott. Geologo Gisella Angius

Dott. Raimondo Schiavone



APR 2017

RELAZIONE GENERALE

PREMESSA

La presente relazione fornisce un quadro di analisi delle diverse componenti sociali, economiche e territoriali necessarie per individuare gli obiettivi e le scelte adottate per la redazione del Piano Urbanistico Comunale in adeguamento al PPR.

L'urbanistica, a livello locale, va concepita come l'insieme delle azioni che l'Ente Locale deve porre insieme per l'uso del territorio finalizzato ad uno sviluppo urbanistico e edilizio sostenibile con le risorse naturali, ambientali, storico culturali, nonché per il recupero e la riqualificazione del patrimonio immobiliare esistente e per la valorizzazione e conservazione delle risorse naturali.

1. GIRASOLE E IL SUO TERRITORIO

Girasole, a seguito dell'istituzione delle quattro nuove province sarde, fa parte della provincia dell'Ogliastra. Questa premessa è necessaria in quanto corrisponde al criterio di riguardare il Comune oggetto di studio, inserito in un più ampio ambito territoriale, dove i vari fenomeni di assetto sociale, economico, culturale, ambientale, ecc., agiscono e interagiscono in relazione sia del proprio territorio di influenza, sia ai rapporti che l'abitato ha con i centri più vicini.

Nella nuova provincia sono ricompresi 23 comuni, aventi una superficie complessiva di 1.853 kmq, una popolazione legale di 58.389 abitanti ed una conseguente densità media di 31,5 abitanti per kmq, decisamente inferiore alla media regionale, pari a 66,4 abitanti per kmq. Questi dati evidenziano alcuni dati di fondo:

- bassissimo grado di antropizzazione, in modo particolare nei Comuni dell'area interna che si caratterizzano per dati di densità di popolazione decisamente bassi;

- assenza di centri urbani di dimensione rilevante, con la parziale eccezione di Tortolì e Lanusei che sono i poli di attrazione dell'area in esame;
- forte concentrazione della popolazione nelle aree costiere. Nei sei comuni rivieraschi si concentra quasi la metà della popolazione complessiva.

Quest'ultimo dato si ripercuote anche relativamente al tessuto produttivo. L'area interna e montana si caratterizza per una economia incentrata sul settore agropastorale, sull'artigianato tipico e sulle produzioni agroalimentari, ad eccezione il Comune di Lanusei, che rappresenta un polo di concentrazione dei servizi pubblici.

Nell'area costiera l'agricoltura, fino a non molti decenni fa attività preponderante, è oggi marginale, a seguito dello sviluppo del settore industriale, dei servizi e del turismo.

Girasole è inserito nel sistema locale del lavoro di Tortolì insieme ad altri otto comuni: Bari Sardo, Baunei, Cardedu, Lotzorai, Talana, Tortolì, Triei e Urzulei.

Girasole, se raffrontato agli altri comuni del SLL di Tortolì, presenta le seguenti caratteristiche: è il comune con la superficie territoriale più piccola, ma con una densità demografica che si colloca in prossimità della media del SLL che, peraltro, è la risultante dell'alta densità del comune di Tortolì e in misura minore di Lotzorai e Bari Sardo e le bassissime densità di alcuni comuni come Talana, Urzulei e Baunei.

Il comune di Girasole presenta un tasso di crescita della popolazione tra il 1991 ed il 2001 pari al +16,66% primo comune del SLL seguito da Tortolì. Il trend di crescita è confermato anche nel periodo 2001-2007 che fa segnare un incremento del 9,73%.

Si è in presenza di un contesto territoriale con elevata capacità di attrazione ed attivazione di nuove iniziative produttive legate, in particolare, alle attività turistiche di integrazione costa/interno.

Il territorio è caratterizzato da un patrimonio naturalistico di pregio, caratterizzato dall'importante biodiversità, dalle aree montane dei vicini comuni di Villagrande, Baunei e Urzulei ecc. e le zone della pianura, della fascia costiera di Lotzorai e Tortolì, dalla fondamentale presenza del fiume Rio Girasole e dello stagno di Tortolì.

2. AMBIENTE FISICO, CARATTERISTICHE GEOPEDOLOGICHE, AGRONOMICHE, BENI PAESAGGISTICI.

Il territorio del comune di Girasole ha una superficie di circa 13 Km² e confina con il comune di Lotzorai a nord e a est, sempre a est confina anche con lo stagno di Tortolì, a sud con il comune di Tortolì e a ovest con il territorio del Comune di Villagrande Strisaili.

Il territorio è caratterizzato da un patrimonio naturalistico di pregio, caratterizzato dall'importante biodiversità, dalle aree montane dei vicini comuni di Villagrande, Baunei e Urzulei ecc. e le zone della pianura, della fascia costiera di Lotzorai e Tortolì, dalla fondamentale presenza del fiume Rio Girasole e dello stagno di Tortolì.

Il centro abitato dista circa un chilometro dalla costa orientale ed ha una altitudine di circa 8 m. s.l.v.

Il suo territorio si presenta in prevalenza pianeggiante, ad eccezione delle zone di *Su Birdesu*, a nord-ovest e di *Monte su Crobu* a sud-ovest, caratterizzate da rilievi granitici, fra cui il più alto *Bruncu Maoro* che raggiunge i 419 m.

Sul lato occidentale del suo territorio comunale si immette il *Rio Mirenu* che divide in due massicci le emergenze granitiche presenti nella zona. Il fiume scorre poi verso nord assumendo il nome di Rio Girasole e corre parallelamente lungo il confine con Lotzorai.



Nel suo territorio non sono presenti alcuni beni paesaggistici di rilevante importanza, tra i quali si ricordano il fiume rio Girasole e lo stagno di Tortolì.

- **IL RIO GIRASOLE**

Il rio Girasole è un corso d'acqua di notevole interesse botanico e fitogeografico. Il Rio Girasole nasce nel massiccio del Gennargentu, scendendo dal Monte Arguda (1.361 m), a Nord di Villagrande Strisaili. Nel settore montano del bacino, costituito da rocce metamorfiche e granitoidi, è noto come *Rio Sa Teula*. Nell'area pedemontana, dopo la confluenza del *Rio Tricarai*, viene chiamato Rio Mirenu e solo nella parte terminale assume il nome di *Rio Girasole*. In totale ricopre una distanza di 22 Km.

In origine il Rio Girasole sfociava nello Stagno di Tortolì, ma attualmente, essendo stata canalizzata la parte terminale del suo alveo, la sua foce è indipendente. Il collegamento con lo stagno è ancora assicurato da un canale che corre parallelo alla linea di spiaggia.

Il rio è particolarmente ricco di vegetazione in particolare dalla zona di *Pirastu Ladu* fino alla zona di *Su Vardu*, che segna l'inizio del Comune di Lotzorai. All'altezza di *Piscina 'e Vorrù*, invece, la vegetazione appare più rada e gli argini più spogli.

Lo stato di conservazione della biodiversità, di questo fiume è molto buono. Lungo tutto il corso degli argini del fiume, però, si riscontrano frequenti situazioni di degrado dovuto alla presenza di discariche abusive. Le tracce della frequentazione antropica sono molto forti soprattutto nel tratto del fiume che prende il nome di Rio Mirenu. Qui infatti, a seguito dei lavori per costruire gli argini, la vegetazione si è impoverita e attualmente è per lo più costituita da vegetazione erbacea.

- **LO STAGNO DI TORTOLÌ**

Lo stagno di Tortolì è un'area di notevole interesse botanico, fitogeografico e faunistico.

Lo *Stagno di Tortolì*, è un bacino di forma ovale che nasce su una piana di origine alluvionale le cui acque vengono alimentate da quelle dolci del *Rio Girasole*, a nord e da quelle salate del mare, a sud, tramite il *Canale di Baccasara*. Ha una superficie totale di 250

ha, di cui 238 del bacino vero e proprio e 8 del canale. La sua profondità varia tra 1 e 2 metri. Grazie alla confluenza del *Rio Girasole* e alla comunicazione con il mare, le acque dello stagno risultano essere salmastre. Lo *Stagno di Tortolì* è attualmente gestito da una cooperativa di pescatori che pratica l'allevamento di muggini, orate, spigole e di molluschi quali cozze e vongole.

Nello stagno è presente una fauna ricca di specie di uccelli, che qui trovano l'ambiente ideale per nutrirsi e riprodursi. Sono presenti specie importanti (alcune delle quali protette), come il pollo sultano (*Porphirio porphirio*), il germano reale (*Anas platyrhynchos* L.), il codone (*Anas acuta* L.), l'airone cinerino (*Ardea cinerea* L.), l'airone rosso (*Ardea purpurea* L.), la gazzetta (*Egretta garzetta* L.), il cavaliere d'Italia (*Himantopus himantopus himantopus* L.) e, da pochi anni, sosta anche il fenicottero rosa (*Phoenicopterus ruber* Pallas).

L'area risulta molto degradata. Il livello di degrado generato dall'uomo è piuttosto significativo. Sono presenti numerose discariche abusive e alcune zone sono usate come deposito di materiale ghiaioso. Alcune strade di accesso allo *Stagno di Tortolì* sono state ricavate spianando una vasta area di terreno, sottraendola alla vegetazione che caratterizzava questo ambiente, per poi venire abbandonate. Oggi si sta cercando di porvi rimedio, ma solo un'attività mirata e persistente di risanamento e riqualificazione ambientale potrà davvero cancellare le tracce di quello che appare un inquinamento e un degrado piuttosto consistente.

Per maggiori approfondimenti sugli aspetti geologici, pedologici, agronomici e ambientali, si rimanda alle relazioni dell'assetto ambientale.

3. INQUADRAMENTO SOCIO ECONOMICO

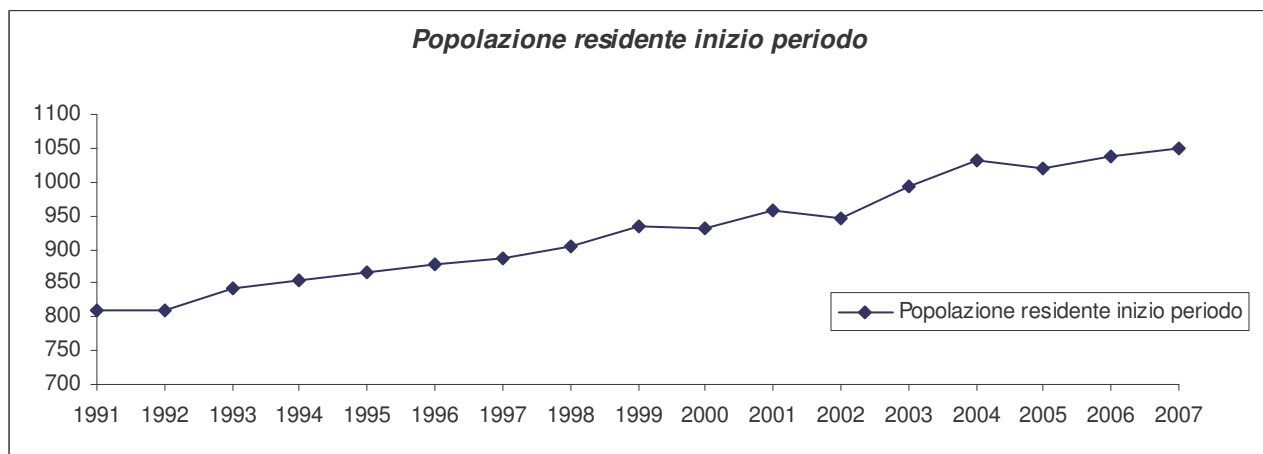
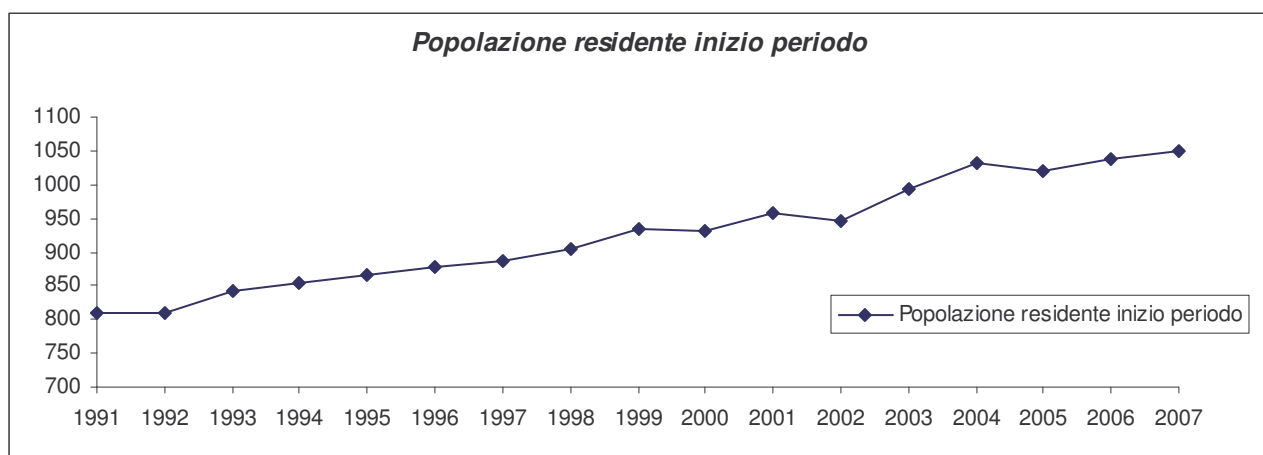
Dall'allegato studio socio economico vengono desunti gli elementi necessari per trarre indicazioni utili per capire le tendenze di sviluppo demografico della popolazione di Girasole necessaria, nell'ambito della redazione del Piano Urbanistico Comunale in adeguamento al PPR per il dimensionamento del Piano stesso.

Dall'analisi dei dati riportati in detto studio, si rileva un incremento della popolazione residente dovuto, in parte al saldo naturale positivo, ma soprattutto al valore positivo del saldo migratorio. L'analisi dei dati risultati dai due censimenti 1991/2001

permette di osservare chiaramente l'andamento demografico in relazione alla popolazione residente nel Comune di Girasole e alla relativa densità. L'analisi dei dati dei censimenti passati mette in evidenza i valori riportati nella successiva tabella, tratta dal citato studio socio economico.

L'analisi comparata dei dati dei due censimenti 1991/2001 permette di osservare chiaramente l'andamento demografico in relazione alla popolazione residente nel Comune di Girasole e alla relativa densità.

Nel periodo intercensuario compreso tra il 1991 e il 2001 si è registrato un incremento della popolazione residente pari a circa il +16,66%, passando da una popolazione residente di inizio periodo di 810 abitanti ad una popolazione residente di fine periodo di 957 abitanti.



Il tasso di crescita medio annuo nel periodo intercensuario del 1991-2001 risulta positivo ed è pari al 1,56% mentre quello provinciale è pari a -2,7% e quello regionale, anch'esso negativo, pari a -0.90%.

Analizzando la densità demografica si rilevano tassi di crescita pressoché costanti e in linea con l'aumento della popolazione residente e che assumono valori negativi proprio in corrispondenza dei periodi di flessione della popolazione nel 2000/2001 e nel 2004/2005.

Un altro indice positivo si evidenzia nel numero di famiglie, infatti se nel 1991 le famiglie nel Comune di Girasole erano 245, nel 2001 risultano 329, quindi si riscontra un incremento di 84 famiglie, pari a +34,28%. Gli ultimi dati relativi alla consistenza numerica delle famiglie relativi al 2003, 2004 e 2005 confermano questo trend di crescita evidenziando un dato di partenza di 364 famiglie (2003) e un dato di 371 famiglie (2005).

Risulta positivo anche il Tasso di Natalità, che passa da 10,89 del 1991 a 14,72 del 2001 mentre per l'indice di vecchiaia si registra una costante crescita dal 2001. L'Indice di vecchiaia dal 2002 fino al 2006 ha subito un continuo incremento passando complessivamente da un valore pari a 43,5 ad uno di 56,4.

Occorre peraltro sottolineare che nonostante questo aumento Girasole vanta il primato regionale come Comune **con il miglior indice di vecchiaia infatti, se paragonato ai dati di sintesi a livello provinciale e regionale**, questi mostrano indicatori di vecchiaia quasi doppi. Ciò ad indicare che gli strati di popolazione che hanno subito un maggiore aumento, in ragione dell'elevata crescita demografica che ha costantemente interessato il territorio di Girasole, sono da individuarsi nelle più giovani fasce di età (riconducibili tra l'altro alla popolazione appartenente alle forze di lavoro e concentrate nelle classi di età comprese tra i 15 e i 65 anni di età).

Infine per la popolazione straniera residente si registra un aumento da 1 unità nel 2002 a 6 unità nel 2006.

Per la proiezione della popolazione residente al 31.12.2018 inizialmente, è stato adottato, come strumento previsionale dell'andamento demografico, il Piano Regolatore Generale degli Acquedotti per la Sardegna (Rev 2006).

Poiché sono state ravvisate alcune problematiche in merito all'adozione di detto criterio, nell'analisi socio economica, sono stati adottati altri criteri per previsionali. In particolare le proiezioni della popolazione residente del comune di Girasole sono state verificate anche con la medesima metodologia impiegata dal CIREM/CRENOS per l'elaborazione delle stime della popolazione, ma con serie di dati corrette secondo le più recenti rilevazioni censuarie della popolazione operate dall'ISTAT e opportunamente integrate dalle proiezioni intercensuarie tramite gli uffici dell'anagrafe comunale.

Tale metodologia è stata impiegata secondo una maggiore conservatività del dato tenendo conto dei risultati di ipotesi cosiddetta "bassa".

Le proiezioni elaborate con i nuovi criteri prospettano un ridimensionamento di questo dato a valori pari a 1.205 abitanti. Ciò a riconferma dell'ipotesi "bassa" impiegata.

I dati che se ne ricavano dalle tabella allegate all'analisi socio economica, evidenziano la previsione della popolazione di Girasole dal 1991 al 2041.

In particolare nel primo decennio che va dal 2001 al 2011 si prevede una crescita pari al 14,80% con una popolazione che passa da 1.534 unità (residenti + fluttuanti) a 1.761 unità.

Nel decennio successivo, 2011-2021 si prevede una crescita della popolazione del 9,82% con un aumento di 173 unità.

Dal 2021 al 2031 si prevede un aumento del 7,34% con una popolazione che si incrementa di 142 abitanti passando da 1.934 a 2.076 unità.

Infine la previsione di crescita che va dal 2031 al 2041 prevede un popolazione che passa da 2.076 unità a 2.166 unità, con un incremento del 4,34%.

Questa previsione di crescita è supportata da alcuni indicatori positivi registrati in questi ultimi anni. In particolare il saldo migratorio che risulta positivo negli anni 2005-2006-2007 e per il quale si prevede un consistente incremento nei prossimi anni.

Il saldo naturale e il numero di famiglie sono entrambi positivi per i quali si prevede una crescita consistente fino al 2011.

Dai dati desunti dal più volte citato studio socio economico, risulta quindi una forte tendenza positiva di crescita. Naturalmente per il dimensionamento del PUC, oltre alle tendenze demografiche in atto, si dovrà far riferimento ad altri indicatori di sviluppo, quali la tipologia edilizia caratteristica della zona e, più in generale, la situazione socio economica della realtà locale, nella convinzione che una corretta proposta di pianificazione urbanistica deve fungere da stimolo per lo sviluppo sociale, economico ed insediativo del centro urbano, per la valorizzazione e il consolidamento delle tradizioni, delle risorse locali e delle attività produttive in genere.

Il PUC deve essere inteso quindi, come volano dello sviluppo sociale ed economico e non solo come mero strumento di pianificazione che si adegua alle tendenze demografiche dell'abitato.

I risultati emersi nelle analisi svolte possono essere sintetizzati in alcune considerazioni essenziali:

- Il comune di Girasole, in controtendenza con l'andamento demografico della provincia dell'Ogliastra e della Sardegna, presenta diversi indicatori demografici positivi;
- nel breve periodo, gli aggregati provinciali storici mostrano una tendenza abbastanza omogenea al loro interno, con la sola provincia di Sassari in modesto aumento, Cagliari ed Oristano prossime alla stasi e Nuoro e l'Ogliastra in decremento;
- l'analisi delle previsioni con disaggregazione comunale ha posto in luce alcune aree "attrattive": tra cui i comuni costieri ogliastrini;
- il trend di crescita della popolazione nel breve periodo sembra poter essere garantita da flussi migratori in entrata che si ritengono più significativi rispetto al quadro ufficiale e che sembrano consolidarsi sulla base degli aggiornamenti ISTAT al 2004.
- Girasole e il suo territorio contermini è ricco di risorse e attrattive naturali, e ha sperimentato, nell'ultimo ventennio un rapido sviluppo trainato da diversi settori economici.

In ragione di queste considerazioni, e delle numerose altre contenute nello studio socio economico, si conferma la validità del quadro fatto, ove si sottolinea che qualunque

previsione di implementazione della popolazione residente rispetto ai valori attuali appare impropria e priva di riscontro con le informazioni ora disponibili.

4. LE RISORSE ECONOMICHE E LA STRUTTURA SOCIO-ECONOMICA

Il territorio di Girasole si presenta ricco di risorse e attrattive naturali. Grazie all'attività turistica che ha potuto beneficiare di una crescita dell'impiego e dello sfruttamento di queste risorse, l'area è stata coinvolta in un rapido sviluppo nell'arco degli ultimi anni grazie appunto all'apporto di questo strategico fattore trainante.

Il tessuto produttivo si presenta particolarmente dinamico se si prendono in considerazione i dati relativi alla demografia d'impresa. Nelle tabelle allegate allo Studio Socio Economico, a cui si rimanda, sono riportati i dati riepilogativi delle dinamiche d'impresa (iscrizioni, cessazioni e saldi).

In esse si può constatare come la provincia di Nuoro sia, a livello regionale, seconda solo alla provincia di Sassari, per ciò che attiene il tasso di crescita delle imprese (o saldo normalizzato) presentando valori (1,30%) che sorpassano la media regionale (1,00%) e doppiano il dato relativo al Sud Italia (0,60%). Questi dati sono utili per fornire il polso della dinamica delle imprese nel territorio e a mettere in evidenza le *performance* che sono attribuibili all'applicazione di leggi di incentivazione alla nuova imprenditoria artigiana il cui impatto ha sicuramente avuto maggior peso nella provincia nuorese rispetto al resto del territorio regionale.

Per maggiori approfondimenti si rimanda al più volte richiamato studio socio economico.

5. LE INFRASTRUTTURE

Il sistema infrastrutturale di collegamento del comune di Girasole è rappresentato dal sistema di trasporto stradale che costituisce l'elemento fondamentale e anche unico del comune con le altre aree provinciali e regionali.

La viabilità principale è costituita dalla strada statale Orientale Sarda n° 125 Cagliari Olbia, che collega il centro con la il resto della Sardegna. L'arteria è molto importante anche al fine di favorire i flussi turistici.

Risulta totalmente inadeguata la viabilità che collega il centro abitato con la vicina marina di Lotzorai. Allo stato le uniche vie di accesso verso il mare sono costituite da due strettoie. Con il PUC in adeguamento è stata prevista una bretella di collegamento che circonvalla l'abitato di Girasole a Est, risolvendo un problema storico.

Rete idrica e fognaria

Il sistema idrico potabile del comune di Girasole è stato recentemente ristrutturato nella sua quasi totalità.

Il sistema fognario e depurativo è adeguato alle attuali esigenze e andrebbe potenziato in previsione degli incrementi demografici previsti.

6. L'INSEDIAMENTO UMANO

Antiche fonti e indagini archeologiche condotte in vari periodi, confermano che Girasole, l'antica Sulci o Sulsi, sarebbe esistito pressappoco nello stesso sito attuale, circa mille anni prima del XII secolo, quando fu chiamato Geliso, forma che poi portò col tempo alla denominazione attuale di Girasole.

Scavi archeologici, effettuati nel 1966 nella collina a nord del paese, nell'antico castello, hanno portato alla luce resti di costruzioni edilizie a grossi blocchi posati a secco, che ripetonola tipologia edilizia degli edifici punici di Sant'Antioco e che non possono che essere attribuiti ad una costruzione cartaginese, databile tra il IV e il III sec a. C., con ogni probabilità preceduto a sua volta da un edificio fenicio più arcaico. Fenici e Cartaginesi fecero dell'antica Sulci un importante scalo stagionale nelle rotte verso le coste occidentali italiane, divenendo, col tempo, uno scalo permanente grazie alle favorevoli condizioni del porto, situato nell'area dello stagno, più vasto e profondo di quanto sia attualmente. L'importanza dello scalo è confermata dalla presenza di costruzioni difensive, che fanno intuire la necessità di proteggerlo dagli assalti dei Sardi dell'interno.



Lo sviluppo dello scalo proseguì anche sotto la dominazione romana, che ne fece un'importante base di partenza per le spedizioni contro le continue razzie dei popoli dell'interno. Questa sua progressiva crescita economica rese nel corso dei secoli l'antica

Sulci, un allettante obiettivo dei Barbaricini prima, dei Vandali poi e delle incursioni arabe dei quattro secoli successivi. Durante l'alto medioevo, l'antica Sulci dovette sicuramente attraversare un periodo tristissimo, sorte comune ai maggiori centri abitati dell'epoca.

La dominazione pisana sul territorio fu talmente avversata dagli ogliastrini che, quando nel 1323 l'Aragona iniziò la conquista dell'Isola, il castello di Ogliastro gli si arrese aprendo le porte, aiutando anzi l'invasore negli assedi dei castelli di Girasole, Terranova (l'attuale Olbia) e Quirra, ottenendo in cambio riduzioni nelle tasse doganali e maggiori poteri per il capitano di giustizia della zona. Fu proprio grazie a quest'appoggio che il territorio ogliastrino riuscì a conservare quasi tutti i suoi centri abitati cosa che non accadde in altre aree. La decadenza del paese coincide con la decadenza del suo porto, forse motivata dal crearsi di dune di sabbia che ne ostruirono l'ingresso e che privarono il paese della sua fonte economica primaria. Decadenza dalla quale il paese è uscito solo nell'ultima metà del XX secolo, grazie al decollo delle attività economiche legate al turismo.

Alcuni studiosi fanno risalire il nome della città Girasole a quello della città di Sulcis. Secondo gli stessi, difatti, l'etimologia della parola riconduce al significato "di sol la terra". Fin dai tempi dell'imperatore romano Caracalla inoltre, si parla di questa Sulcis come di una stazione dell'Oriente Sarda; anche in questo caso, tutte le distanze dagli altri centri citati fanno pensare all'attuale Girasole. Ancora il geografo greco Tolomeo (100 d.C. circa - 170 d.C. circa) continua a chiamare Sulcitani i cittadini di questa stazione. Solo nel 1300 abbiamo testimonianze che confermano il cambiamento del nome. Gerosuli, Gelisoi è già chiamato Girasol dallo studioso Allodio. Quello che attualmente viene chiamato in dialetto Gelisui è forse storicamente il paese più importante dell'Ogliastra, l'unico che si trova da oltre 3000 anni nel medesimo sito.

7. ANALISI DEL SISTEMA INSEDIATIVO E SUO FABBISOGNO

L'analisi del rapporto fra le forme dell'insediamento e le forme del paesaggio costituisce un presupposto fondamentale per definire gli obiettivi e le strategie della pianificazione urbanistica comunale.

Il Comune di Girasole in sede di adeguamento del P.U.C., ha la possibilità di arricchire e di integrare l'insieme dei valori ambientali, paesaggistici e storico culturali, sulla base delle conoscenze territoriali e delle strategie di maggiore valorizzazione del proprio territorio.

Nei dati riportati nello studio socio economico, si indicano le possibilità di utilizzare le seconde case vuote per rivitalizzare il centro urbano, in sinergia con i programmi di sviluppo urbano Civis, e soprattutto con i numerosi programmi di investimento e ristrutturazione finanziati dai programmi regionali.

La valorizzazione dei principali attrattori culturali e ambientali presenti nel territorio e soprattutto le potenzialità delle reti territoriali e partenariali attivate dal Comune di Girasole in questi ultimi anni, hanno consentito ai soggetti privati di convertire e adattare l'utilizzo delle abitazioni ai fini della ricettività e ospitalità.

Il Piano prevede la possibilità di trasformare le seconde case in strutture ricettive.

Questa possibilità è stata ripresa in questi ultimi mesi dai numerosi programmi di finanziamento per lo sviluppo urbano (Bando Civis) e nei diversi programmi che finanziano le nuove attività di albergo diffuso.

Partendo da queste considerazioni e dai numerosi progetti presentati durante la progettazione integrata possiamo confermare lo sviluppo della domanda di seconde case anche nel Comune di Girasole.

8. IL PIANO URBANISTICO COMUNALE VIGENTE

Nella relazione del PUC vigente, approvato nel 2001, vengono indicate le seguenti superfici e volumi, suddivise per zone omogenee:

<i>ZONA</i>	<i>SUPERFICIE (MQ)</i>	<i>VOLUME (MC)</i>
A	31.035	93.105
B1	891	1.782
B2	10.063	20.026
B3	2.093	4.186
B4	3.293	6.586
B5	3.515	7.030
B6	3.195	6.390
B7	13.732	27.464
B8	20.078	40.156
B9	912	1.824
C1	14.167	9.209
C2	79.500	51.675
C3	25.115	16.325
C4	13.826	8.987
C5	10.500	10.500
C6	14.785	14.785
C7	17.240	17.240
C8	14.821	7.411
C9	9.694	9.694
C10	6000	2.100
D2	181.639	
F1	47.277	16.547
F2	84.874	424
G	124.648	

Più precisamente la seguente tabella riassume le potenzialità edificatorie delle diverse zone omogenee secondo il Piano Urbanistico Comunale vigente:

TAB. RIEPILOGATIVA POTENZIALITA' EDIFICATORIE E VOLUMI PER LA RESIDENZA, CONNESI ALLA RESIDENZA E PER SERVIZI PUBBLICI PUC VIGENTE							
Zona	Superficie	I.T. mc/mq	I.F. mc/mq	Vol. max. insed. mc.	Vol/ab. Mc/ab	Abitanti Teorici INSED.	Note
A	31.035		3,00	93.105	300	310	
B1	891		2,00	1.782	220	81	
B2	10.063		2,00	20.026	220	91	
B3	2.093		2,00	4.186	220	19	
B4	3.293		2,00	6.586	250	26	
B5	3.513		2,00	7.026	250	28	
B6	3.195		2,00	6.390	250	26	
B7	13.732		2,00	27.464	250	110	
B8	20.078		2,00	40.156	250	161	
B9	912		2,00	1.824	100	18	
C1	14.167	0,65		9.209	100	90	
C2	79.500	0,65		51.675	100	517	
C3	25.115	0,65		16.325	100	163	
C4	13.826	0,65		8.987	100	90	
C5	10.500	1,00		10.500	100	105	
C6	14.785	1,00		14.785	200	74	
C7	17.240	1,00		17.240	200	86	
C8	14.825	0,50		7.411	200	37	
C9	9.694	1,00		9.694	250	39	
C10	6.000	0,35		2.100	100	21	
D	181.639						
G	124.648						
F1	47.277	0,35		16.547	60	276	
F2	124.648	0,005		424	60		
Totali						2.092	

9. OBIETTIVI DEL PUC ADEGUAMENTO AL PPR

La redazione del Piano Urbanistico Comunale in adeguamento al PPR, è necessaria per il conseguimento dei seguenti obiettivi:

- verifica del dimensionamento del Piano, sulla base degli attuali fabbisogni e di quelli futuri, sia per le aree residenziali che per quelle destinate ad attività produttive;
- L'adeguamento della struttura dei servizi;
- Il potenziamento della rete viaria, con particolare riferimento al miglioramento dei collegamenti tra il mare e il centro urbano;

10. CRITERI PER IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO E RIFERIMENTI NORMATIVI

Il dimensionamento del PUC è uno degli aspetti fondamentali da tenere in considerazione nello studio e nell'elaborazione dello strumento di programmazione dello sviluppo urbanistico ed edilizio.

Nel passato, l'incremento della popolazione, **la riduzione del numero medio dei componenti i nuclei familiari**, l'aumento delle volumetrie mediamente utilizzate a fini residenziali conseguente al notevole miglioramento delle condizioni economiche registratosi dal dopo guerra in poi, sono stati i fenomeni che hanno determinato il notevole ampliamento del perimetro dei centri urbani avvenuto sulla base della programmazione urbanistica dei comuni.

Per un approccio corretto alla problematica del dimensionamento occorre partire da un'analisi della normativa vigente e della sua evoluzione storica.

Allo stato l'unico riferimento legislativo riguardante i criteri di dimensionamento dei Piani Urbanistici Comunali, lo troviamo nel 2° comma dell'art. 5 della LR n° 45 del 1989 che testualmente recita: "le direttive stabiliscono criteri e modalità per il dimensionamento dei piani".

A questo proposito si osserva che i criteri di dimensionamento sono cosa diversa da quanto previsto dal 3° comma dello stesso articolo che testualmente recita: "Le direttive

inoltre prevedono: limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza tra i fabbricati nonchè i rapporti massimi tra spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi da osservarsi all'atto della formazione degli strumenti di pianificazione urbanistica.".

Tale ultimo comma riprende quanto introdotto nella legislazione nazionale dall'art. 17 della L. n° 765 del 1967, che trovò attuazione, in prima istanza, con il decreto interministeriale n° 1444 del 2 aprile 1968 e successivamente con l'evolvere della legislazione regionale. Per quanto riguarda la Sardegna tali aspetti sono stati disciplinati prima con il decreto interassessoriale n° 1856 del 6 agosto 1968 poi con il decreto del Presidente della G.R. 1 agosto 1977, n° 9734-271, Soddu) ed infine con il Decreto dell'Assessore degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica n° 2266/U del 20 dicembre 1983.

Com'è noto le direttive per i fini di cui al secondo comma citato non sono mai state emanate; ciò non porta ovviamente a ritenere che la relazione del Piano non debba obbligatoriamente contenere l'illustrazione del dimensionamento, infatti l'art. 19 al comma 1° prevede quale contenuto essenziale del Piano l'indicazione degli elementi posti a base della pianificazione.

L'art. 7 della L. 1150/1942 non indica il dimensionamento nell'elencazione dei contenuti del piano, la sua necessità poteva rinvenirsi fra i principi di carattere generale che sempre hanno considerato la motivazione degli atti amministrativi requisito indispensabile di legittimità.

Tale aspetto, seppure in passato non avesse l'attuale rilevanza, è stato sempre tenuto in considerazione tant'è che la circolare del Ministero LLPP n.ro 1495 del 7.07.1954, destinata a tutti i comuni tenuti a dotarsi del PRG, con la quale si davano istruzioni per la formulazione dei piani regolatori, alla lettera G) del punto due del Capo II indicava quale contenuto della relazione la determinazione dei fabbisogni e le soluzioni dei problemi riferiti ad un congruo periodo di tempo, senza peraltro dare per quest'ultimo un'indicazione numerica.

Per quanto detto può essere affermato che l'obbligatorietà dell'illustrazione del dimensionamento è rinvenibile in un quadro normativo sostanzialmente immutato nel corso degli anni.

Il passaggio da una posizione di sostanziale insindacabilità delle scelte comunali di dimensionamento dei piani, durata sino agli anni 80, all'attuale caratterizzata da un'estrema attenzione a tale aspetto è da attribuirsi all'evoluzione interpretativa del quadro normativo avvenuta a seguito di una diversa sensibilità creatasi rispetto ai problemi ambientali e d'uso delle risorse naturali.

Tale nuova attenzione ha portato a porre in evidenza:

1. le carenze progettuali, relativamente all'illustrazione dell'iter logico seguito nel dimensionamento dei piani;
2. la sostanziale differenza che esiste fra la normativa sugli standard, che è finalizzata alla definizione dei rapporti fra le diverse destinazioni internamente alle aree destinate all'edificazione, ed i ragionamenti da svilupparsi sul dimensionamento tesi ad individuare il giusto rapporto fra offerta e domanda di aree da destinare alla edificazione.

Per l'individuazione degli elementi da prendere in considerazione, ai fini del dimensionamento del Piano si dovrà tenere conto che:

- a) non sempre tutte le aree edificabili saranno effettivamente edificate nell'arco temporale previsto;
- b) gli indici di sfruttamento consentiti non saranno sempre e comunque pienamente sfruttati per libera determinazione dei proprietari, soprattutto nei centri di piccola e media dimensione come per esempio Girasole;
- c) nelle zone già costruite raramente si arriverà a realizzare il massimo dei volumi consentiti dagli indici, perché in una certa misura quanto costruito rimarrà tale e quale senza incrementi di volumetria per decenni;
- d) una sempre maggiore quantità di immobili sono seconde case di non residenti;
- e) bisogna garantire un'offerta effettiva di volumetrie realizzabili superiore di una determinata percentuale rispetto ai fabbisogni stimati, finalizzata al raggiungimento di effetti calmieranti del mercato immobiliare.

Le direttive previste dal secondo comma dell'art. 5 della L.R. n° 45 hanno il compito di fissare criteri che, tenendo conto delle diversità esistenti fra le zone interne, quelle

costiere e i centri delle aree metropolitane, servono da guida per la valutazione degli elementi sopra riportati, di cui bisogna tenere conto.

Purtroppo, ad oggi non esistono né direttive né proposte di direttive, ciò nonostante, per l'elaborazione del PUC, occorre illustrare i criteri adottati per il suo dimensionamento. Nei calcoli del Piano si procede tenendo presente che in ogni zona omogenea individuata deve essere verificato il rispetto dei contenuti del Decreto Floris.

A questo proposito si deve evidenziare che i parametri in esso riportati per quanto riguarda il fabbisogno, misurato in mc/ab, ed il rapporto fra i volumi destinati alla residenza e quelli destinati ad attività con essa connesse non rispecchiano la realtà del Comune di Girasole.

Da indagini svolte in uno con la redazione del PUC vigente, e verificati con l'adeguamento del PUC al PPR e allegate alla presente relazione, sono stati determinati i seguenti parametri delle varie zone omogenee come di seguito:

- mc/ab 300 per le zone "A";
- mc/ab 220 per le zone "B1 e B2";
- mc/ab 220 per la zona "B3";
- mc/ab 220 per le zone "B4, B5, B6, B7 e B8";
- mc/ab 100 per la zona "B9"
- mc/ab 100 per le zone da "C1, C2, C3, C4 e C5";
- mc/ab 100 per le zone "C6, C7 e C8";
- mc/ab 100 per la zona "C9";
- mc/ab 100 per la zona "C10"

Già nella redazione del PUC vigente, nella contabilità del Piano al posto dei parametri indicati dal decreto Floris sono stati quindi utilizzati quelli risultanti da dette verifiche che esprimono, per la realtà di Girasole, la media delle volumetrie utilizzate a fini residenziali da ogni abitante.

Nelle allegate verifiche effettuate su alcuni isolati campione delle zone A e B, si evince in modo molto eloquente come i parametri mc/ab utilizzati per il dimensionamento del PUC, sono coerenti con quelli verificati in alcuni isolati campione.

Detto parametro trova giustificazione nella tipologia edilizia usuale della zona caratterizzata dalle tipiche case-corte che affondano radici storiche molto remote. Queste dimore normalmente di proprietà delle classi sociali meno abbienti (contadini e artigiani), conservano i caratteri più antichi delle abitazioni rurali, con la tipica articolazione dei cortili, spazi aperti della dimora, disimpegnata dal porticato. Lo schema fondamentale di questa abitazione tipica dei centri caratterizzati da un'economia agro-pastorale, molto diffusa nei paesi dell'Ogliastra e di molti altri centri della Sardegna, è caratterizzato da un lotto di forma generalmente quadrangolare cinto da un muro alto, diviso trasversalmente dal corpo di fabbrica destinato all'abitazione, che delimita il cortile anteriore e, quando presente, il più piccolo cortile posteriore. L'elevato parametro scaturisce anche dalla presenza di un elevato numero di vani accessori alla residenza e per i numerosi fabbricati disabitati a seguito del massiccio spopolamento del centro storico verificatosi negli ultimi anni, a favore delle nuove zone di espansione.

L'adozione del nuovo parametro, scaturisce, come abbiamo visto, dalla verifica degli abitanti residenti, dalla tipologia edilizia che caratterizza tutto l'edificato urbano e dal fatto che numerose abitazioni sono abitate da persone sole, per lo più anziani, che non vogliono rinunciare alle loro vecchie dimore e abitudini, continuando a vivere nel centro storico.

Peraltro la realtà è costituita anche da quei cittadini che realizzano la cucina di 30 mq, un salone di 40 mq, anditi e disimpegni molto ampi, oppure camere in numero doppio rispetto agli occupanti dell'immobile. A ciò va aggiunto che l'altezza dei singoli piani, che si riflette direttamente sul valore del volume della costruzione, soprattutto nelle zone A e B, spesso raggiunge anche i 3,5 metri, ben superiore al minimo di 2,7 metri di altezza stabilito dalle norme sanitarie

10.1 *CONSIDERAZIONI GENERALI*

Il punto di forza su cui converge l'analisi del PUC di Girasole, è quella di accelerare la transizione del sistema locale verso maggiore competitività e grado d'attrattività, attraverso azioni di discontinuità legate al tema dell'innovazione, articolata non esclusivamente sul sistema produttivo ma anche sul sistema sociale e sui servizi al territorio.

Girasole si presenta come un'area ricca di risorse ambientali e paesaggistiche ad alto potenziale di sviluppo economico. La valorizzazione del prezioso patrimonio territoriale però necessita di un processo in grado di attivare (o recuperare) una "visione territoriale" capace di ridare vita all'area, alle sue tradizioni, alla sua economia in cui si riconosca la comunità locale.

Il contesto globale di modesta densità della popolazione, fa sì che alcuni territori come quello di Girasole conservino marcati caratteri rurali e che in particolare nelle aree interne prevalgano *"gli ambienti naturali o almeno non stabilmente abitati"*. Ne deriva la necessità di definire quali siano quei settori per i quali esistono vantaggi comparati reali, frutto del sapere consolidato e/o della irriproducibilità territoriale dei fattori che li caratterizzano. Infatti, in un sistema territoriale "debole", esistono sistemi produttivi attivi sul mercato nazionale e internazionale, essenzialmente basati su risorse materiali e spirito imprenditoriale soggettivo espressi dai contesti locali.

Il quadro territoriale ricavabile dall'analisi svolta consente di fare alcune considerazioni preliminari:

- l'andamento della dinamica insediativa che ha favorito i comuni costieri a discapito di quelli interni, trova oggi riscontro nella struttura economica, che evidenzia il ruolo propulsivo dei comuni cresciuti nel recente periodo;
- all'esterno delle aree più forti la mancata pianificazione dell'intervento infrastrutturale e produttivo lascia in una posizione di sostanziale debolezza anche i comuni costieri, per i quali le dinamiche occupazionali e demografiche non presentano forti elementi di positività;

Se i processi di modernizzazione hanno avuto un carattere territoriale selettivo pagato dalle aree marginali con pesanti ripercussioni demografiche ed ambientali, in questa fase di ulteriore salto postmoderno si assiste al loro recupero d'interesse, allorquando si acquista consapevolezza che la loro arretratezza ha conservato forme e luoghi che hanno oggi un "peculiare valore ecologico".

Come abbiamo già avuto modo di evidenziare, dall'indagine e dalle valutazioni sull'andamento demografico, lo scenario che emerge a Girasole è quello di una forte crescita della popolazione .

Questa previsione di crescita è supportata da alcuni indicatori positivi registrati in questi ultimi anni. In particolare il saldo migratorio che risulta positivo negli anni 2005-2006-2007 e per il quale si prevede un consistente incremento nei prossimi anni.

Naturalmente per il dimensionamento del PUC, oltre alle tendenze demografiche in atto, come già accennato, si deve far riferimento ad altri indicatori, quali la tipologia edilizia caratteristica della zona e, più in generale, la situazione socio economica della realtà locale, nella convinzione che una corretta proposta di pianificazione urbanistica deve fungere da stimolo per lo sviluppo sociale, economico ed insediativo del centro urbano, per la valorizzazione e/o il consolidamento delle tradizioni, delle risorse locali e delle attività produttive in genere.

Il PUC deve essere inteso quindi, come volano dello sviluppo sociale ed economico e non solo come mero strumento di pianificazione che si adegua alle tendenze demografiche dell'abitato.

11. NUOVI SCENARI A SEGUITO DELL'APPROVAZIONE DEL PPR

Un aspetto caratterizzante dell'età contemporanea è l'idea che il progresso passi per lo sfruttamento e il sistematico *consumo* dei beni che sono necessari al fabbisogno umano. L'idea del moderno consumismo porta a mettere tutte le risorse del pianeta a disposizione del benessere degli uomini, senza tener presente le esigenze di chi verrà dopo, del pianeta che troverà, di come le generazioni future dovranno misurarsi con una terra allo stremo delle forze.

La questione della vivibilità dello spazio umano è tema che merita un'ampia e approfondita discussione e non attiene solo ad aspetti marginali del vissuto, ma interessa qualsivoglia aspetto della quotidianità.

Nel gigantesco magma delle possibili considerazioni in merito, il problema abitativo ricopre una posizione di primaria importanza. Oltre gli aspetti evidenti ed antropologici, che riguardano la necessità dell'uomo di trovare un rifugio sicuro sul quale far perno della propria esistenza, la casa diventa oggetto di interesse sempre maggiore poiché la popolazione che ne ha necessità è sempre maggiore e perché, l'abitazione è diventata funzionale alle più svariate attività umane. La casa segue i flussi dell'economia, è in

relazione al tipo di sviluppo di cui è oggetto un determinato territorio, alle potenzialità che lo stesso possiede nel lungo periodo.

La casa è anche luogo di transito. Le esigenze dell'uomo nel tempo mutano e laddove esistono i punti fermi esistono nel contempo situazioni per le quali il rifugio diventa temporaneo, è funzionale stavolta alla godibilità di un luogo, rientra in un circuito globale di circolazione degli uomini, si appoggia a quella caratteristica dell'uomo moderno per la quale è normale che il mondo non abbia più confini, che le barriere del tempo e dello spazio vengano abbattute, che tutto sia scibile e noto. In questa ottica i territori diventano stazioni nelle quali si ha una crescita esponenziale di materiale umano che ha bisogno di essere accolto, di essere condotto nello spazio interessato al fine di poterlo civilmente fruire e poi lasciato andare verso altre mete.

La Sardegna in questa ottica ha fatto scelte importantissime con l'approvazione del PPR. Nel momento in cui l'Isola si dice votata al turismo poiché in esso si individua il volano per uno sviluppo sostenibile, diffuso duraturo e, partendo da questo assunto si impostano politiche in merito, è evidente che bisogna dare attuazione a questo tipo di provvedimenti. La Sardegna in questi anni ha conosciuto un flusso turistico imponente e costante. Questo fenomeno ha prodotto lavoro, nuove ulteriori possibilità occupazionali e benessere in alcuni territori a spiccata vocazione turistica mentre nelle altre realtà non interessate da questi flussi turistici, ha contribuito a dare un'alternativa al baratro della disoccupazione, dello spopolamento, e sradicamento del tessuto comunitario. La risorsa turistica è un prodotto che se gestito al meglio possiede caratteristiche di profitto unite al rispetto dell'ambiente e a uno sviluppo sostenibile e duraturo.

Le novità introdotte con il PPR, hanno dato corpo ad un ragionamento per il quale non è necessario deturpare un territorio per soddisfare le esigenze di dare accoglienza al flusso turistico. Ha dato corpo a ragionamenti per i quali si può e si deve godere delle bellezze ambientali, ma lo si deve fare nel rispetto del tempo presente e soprattutto del tempo futuro del nostro habitat, inteso come habitat essenziale e vitale per la nostra esistenza. Quest'ultimo, se invivibile, porterà alla sconosciuta distruzione di altre porzioni di territorio in un rovinoso circuito senza fine.

Lo stesso impedimento di cui sopra ha portato con se anche altri effetti. Primo fra tutti quello per il quale se il bene è finito, se il bene è risorsa limitata, il suo utilizzo diventa

sempre più dispendioso, la sua fruibilità si paga a caro prezzo. Se questo effetto porta con se un freno alla generale fruibilità dell'ambiente naturale, nel contempo apre ottime prospettive di sviluppo a realtà comunali che costiere non sono ma che possono garantire – vista la particolare posizione geografica – celere raggiungibilità delle località di mare, offrire servizi abitativi a prezzi molto più contenuti, mettere sul campo le grandi bellezze naturali meno blasonate dell'entroterra.

Il caso di Girasole è emblematico. Nel momento in cui si richiede un adeguamento del PUC ai dettami del PPR, l'Amministrazione ha ben presente una situazione di grande interesse per la propria realtà. Nell'analisi tecnica sulle previsioni di incremento demografico e di studio su natalità e mortalità, i numeri, il semplice riscontro matematico, evidenziano un importante incremento di residenti, dalla data del censimento del 1991 a quello del 2001, pari a 147 unità (+1,56% su base annua).

A fronte di questo aumento, dall'analisi sulle compravendite di immobili, è emerso che sono in continuo aumento quelli acquistati da non residenti, quale frutto di una tendenza in atto nei Comuni minori dell'intera area vasta, nata sostanzialmente dalla insostenibilità di due fattori:

- crescita sconsiderata dei prezzi degli immobili ricadenti nelle località turistiche più note;
- necessità di trascorrere le vacanze in ambienti più confortevoli degli abitati prettamente turistici, che nei periodi estivi risultano essere gravati da carichi antropici superiori alla loro reale sostenibilità.

La tendenza in atto è quella di una ricerca di località turistiche più a misura d'uomo, sia dal punto di vista economico che di vivibilità quotidiana.

Come anticipato – per il ragionamento che si faceva prima – il Comune di Girasole è una realtà che pur senza sbocco sul mare, dista pochi chilometri dalle più belle zone di mare ogliastrine come Santa Maria Navarrese, Lotzorai e Tortolì. È una realtà in grado di accogliere la richiesta abitativa di turisti stranieri e continentali.

È una realtà che può fondare le proprie basi su un futuro sviluppo turistico, intercettando quel flusso turistico che le realtà costiere più rinomate non sono più in grado di assorbire, ed essere valvola di sfogo alla pressante richiesta di abitazioni a prezzi più contenuti che la costa non è in grado di soddisfare. Girasole può essere, ancora, una realtà che offre le bellezze del suo territorio unite alla facile raggiungibilità della costa e

delle suggestive bellezze naturali delle zone interne dell'Ogliastra, in maniera tale da una offerta turistica molto variegata.

Ecco perché l'Amministrazione chiede di scommettere con essa sul futuro di Girasole e di ragionare sulla prospettiva di valorizzazione della sua realtà comunale. L'idea di progetto del presente P.U.C. risulta essere quella di localizzare un'area di espansione dell'abitato di Girasole, con una destinazione d'uso mista. Si intende realizzare un insediamento turistico, all'interno del quale possano trovare allogamento, realtà imprenditoriali che offrano ricettività turistica a misura d'uomo pur nella sostenibilità ambientale ed antropica di Girasole. Tra queste ricordiamo ad esempio il Bed & Breakfast, sistema alberghiero diffuso, piccoli alberghi.

Il tutto però non svincolato dal contesto urbano nel quale andrebbe ad inserirsi. Ciò che si vorrà evitare, è di realizzare rioni che andrebbero necessariamente a popolarsi soprattutto nel periodo vacanziero.

Pertanto all'interno di questa zona di espansione turistica, si vuole individuare un adeguato numero di abitazioni da destinare all'espansione residenziale dell'abitato stesso e relativi servizi urbani.

Questo adeguato numero di abitazioni, dovrà garantire una maggiore sostenibilità ed integrabilità dell'insediamento turistico alla realtà e dinamica abitativa del Comune di Girasole.

Per le suddette motivazioni e in considerazione delle stesse, per l'Amministrazione Comunale risulta doveroso fornire giuste risposte, nella prospettiva temporale di vigenza del costituendo P.U.C., alle aspettative produttive, economiche, occupazionali, residenziali e turistiche in atto sul suo territorio comunale.

Il tutto avendo assoluto riguardo dell'ambiente dell'intera area, della possibilità di sviluppo residenziale armonico con il contesto insediativo attuale, delle attese dei giovani residenti, del continuo processo di spopolamento dei centri urbani minori, che determina il violento sradicamento dei residenti sardi, da luoghi apprezzati in tutto il mondo per le loro bellezze e specificità.

In tal senso, L'Amministrazione comunale vede nello strumento urbanistico del P.P.R., la strada corretta di possibilità di sviluppo di realtà minori quali quella di Girasole, che sino ad oggi sono state considerate minori non solo dal punto di vista territoriale, ma

anche in termini economici e di potenzialità turistiche stesse. E' questa la logica che il P.P.R. intende sovvertire e che Girasole condivide appieno.

I movimenti di uomini per un territorio che non è in pericolo di saturazione ma che anzi diventa alternativa alla cementificazione selvaggia delle coste che il PPR ha vietato

12. CONSIDERAZIONI SULL'USO DEL PATRIMONIO EDILIZIO

Come già evidenziato nei capitoli precedenti, il rapporto volumi residenziali/abitanti insediabili è stato analizzato e verificato in sede di adozione del PUC vigente ed è risultato pari a 300 mc per abitante per la Zona A, da 100 a 250 mc. per abitante nelle zone "B" e "C".

Detto parametro, come ampiamente evidenziato, è dovuto a vari fattori legati alla cultura locale:

- abitudini sociali rendono indisponibili volumi potenzialmente abitativi (grandi case familiari risultano abitate da una sola persona);
- la tipologia edilizia delle abitazioni;
- gli emigrati continuano a mantenere l'abitazione nel loro paese d'origine ove rientrano qualche volta all'anno, riducendo l'immissione di abitazioni nel mercato (ciò si verifica nelle zone "B" e, ancora di più, nelle zone "A"), nella prospettiva di un definitivo rientro una volta cessata l'attività lavorativa in altre regioni Italiane o all'estero.

Per quanto sopra, anche per il dimensionamento del PUC in adeguamento del PPR, tali parametri vengono utilizzati al posto di quelli indicati per il citato parametro mc/ab contenuto nel decreto Floris.

13. CONSIDERAZIONI SUI SERVIZI

Gli standard per le zone A e B, non hanno subito modifiche sostanziali rispetto al PUC vigente, il calcolo degli standards ha dimostrato come la loro dotazione sia molto maggiore rispetto al parametro minimo previsto dalla normativa vigente, come meglio riportato nel successivo paragrafo 17.

14. DIMENSIONAMENTO VOLUMETRIE AD USO RESIDENZIALE

Nel dimensionare le volumetrie da destinare ad esigenze abitative e ai servizi complementari, ci si è avvalsi, prevalentemente, a valutazioni e formule legate alla scienza demografica tradizionale utilizzando indicatori e criteri che risultano, anche alla luce dei nuovi fenomeni a carattere demografico, non completamente esaustive:

- l'evoluzione demografica della popolazione;
- i nuovi fenomeni demografici legati alla nuova prevedibile articolazione delle famiglie;
- l'immigrazione extracomunitaria;
- il fabbisogno di nuove abitazioni.

Come ampiamente dimostrato nello studio socio economico, l'andamento demografico di Girasole è in continuo incremento. Il tasso di incremento medio della popolazione dal 1991 al 2001, su base annua è pari all' 1,56 %, pertanto estrapolando con la relazione $P_n = P_{2001} (1+0.0156)^n$, si ricava la seguente tabella di previsione della popolazione residente fino al 2021:

Anno	Popolazione
2001	957
2002	987
2003	1002
2004	1018
2005	1034
2006	1050
2007	1067
2008	1083
2009	1100
2010	1117
2011	1134
2012	1152
2013	1170
2014	1188
2015	1207
2016	1226
2017	1245
2018	1265

I risultati ottenuti sono in linea con quelli ottenuti nell'aggiornamento dello studio socio economico allegato (1205 ab.).

Pertanto sulla base della dinamica demografica, su base storica, che riassume e contiene anche la dinamica migratoria interna, si prevede un aumento della popolazione sulla base del 2001 pari a **381 abitanti circa**.

15 LA NUOVA DOMANDA LEGATA ALL'AMPIEZZA DEI NUCLEI FAMILIARI E PER CASE MALSANE O SUPER AFFOLLATE

Un aspetto molto importante evidenziato nello studio socio economico, è il cambiamento nelle caratteristiche strutturali della popolazione e, in particolare, al progressivo aumento del numero delle famiglie, la cui dimensione media tende a ridursi sempre più. Ciò ha conseguenze importanti sulla domanda di abitazioni, che è espressa non dai singoli individui, **ma dai nuclei familiari**. Se a ciò si aggiunge l'altro cambiamento demografico rilevante, relativo all'invecchiamento della popolazione, che si traduce nella forte crescita del segmento delle famiglie unipersonali, appaiono chiaramente le nuove caratteristiche della domanda di abitazioni: una domanda rivolta ad alloggi di dimensioni molto più piccole rispetto agli standard attuali e in cui diventa più importante il rispetto di standard qualitativi adeguati ad una popolazione anziana.

Nel caso di Girasole al 2001 è stato registrato un numero medio di componenti per nucleo familiare pari a 2,88. Nel periodo 2001/2006 si è registrato un decremento medio dei componenti per famiglia pari a 0,21. Considerato che tale fenomeno di riduzione dell'ampiezza dei nuclei familiari, potrà perdurare nel tempo, si ritiene di poter definire per la fine del 2018 un'ampiezza media della famiglia pari a 2,40 componenti, in linea con altri dati provinciali e regionali.

Tabella 4.4. 1 Studio Socio Economico - Popolazione per fasce d'età negli anni 2001-2006

	2001	variazione % 01-02	2002	variazione % 02-03	2003	variazione % 03-04	2004	variazione % 04-05	2005	variazione % 05-06	2006
Popolazione residente media	946	2,48	969,5	4,5	1013	1,3	1026	-0,2	1024	1,9	1044
Numero di famiglie	329	2,13	336	8,3	364	-1,9	357	3,8	371	5,1	391
Composizione media	2,88	0,35	2,89	-3,7	2,78	3,3	2,87	-4,1	2,76	-3,4	2,67

Fonte: elaborazione dati Studio Socio Economico e ISTAT

Grafico 4.4. 1 Studio Socio Economico - Numero di famiglie negli anni 2001-2006

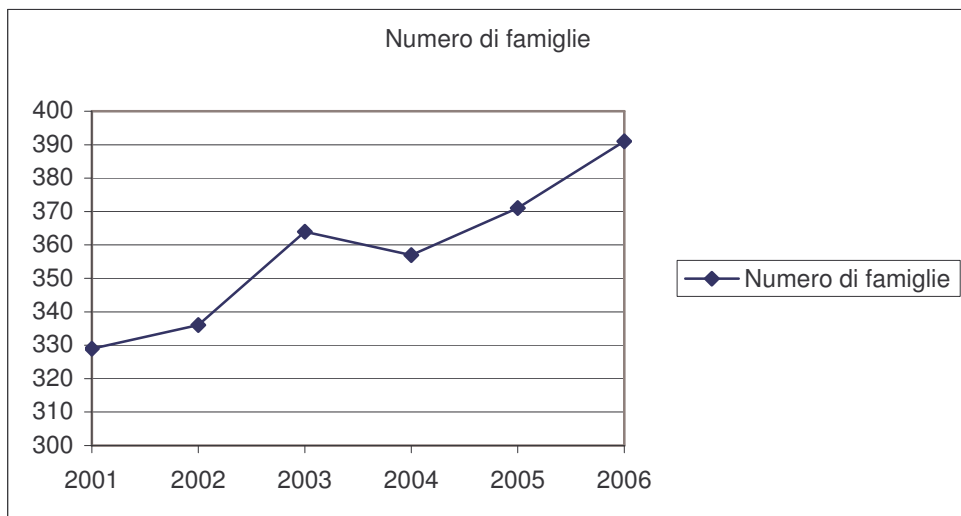
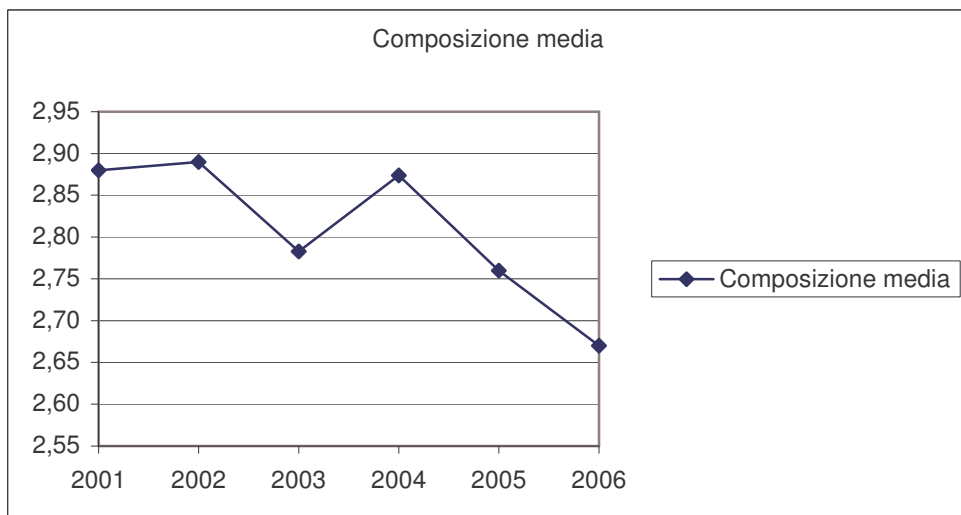


Grafico 4.4. 2 – Studio Socio Economico - Composizione media delle famiglie negli anni 2001-2006



<i>INCREMENTO DEMOGRAFICO E RIDUZIONE DEI COMPONENTI PER FAMIGLIA</i>		
A) Popolazione residente presunta al 31/12/2018	ab.	1265
B) ampiezza tendenziale del nucleo familiare	ab/fam	2,40
C) nuclei familiari esistenti	n.	329
D) nuovi nuclei familiari teorici previsti e corrispondenti alloggi : (1.265/2,40) - 329	n.	198
E) Vani teorici medi per alloggio (ab/fam. 2,40/0,60 ab/vano)	n. vani/all.	4,00
F) VF) Vani teorici ottimali al 31/12/2018 per i nuovi nuclei familiari	n. vani	792
G) Fabbisogno arretrato per case malsane o super affollate (vani)		60

Per ottenere il numero degli abitanti insediabili derivanti dalla nuova struttura delle famiglie, si procede nel modo seguente:

$$\text{N}^\circ \text{ vani } 852 \times 0,60 \text{ ab/vano} = 511 \text{ abitanti .}$$

Il fabbisogno, in termini di abitanti insediabili, per il prossimo decennio, derivante dalla diminuzione dei componenti dei nuclei familiari ed al fabbisogno per case malsane o super affollate è valutato pertanto pari a **792 vani e 511 abitanti.**

15.1 - L'immigrazione extracomunitaria

L'immigrazione straniera ed extracomunitaria in particolare, costituisce un fenomeno recente.

Gli immigrati regolari che gravitano su Girasole sono circa 6, ai quali si stima ne vadano aggiunti circa 10 irregolari.

Da una stima prudenziale, effettuata sulla domanda tendenziale e dei servizi, si presume che entro il 2018 questo nuovo segmento possa crescere di circa 40 abitanti.

Sulla base delle suesposte valutazioni si è in grado di rilevare un fabbisogno abitativo che coinvolge complessivamente circa 511 nuovi abitanti, che potrebbero interessare circa 213 nuclei familiari e 852 vani potenziali (n°213 x 4,00 n°/all.).

Il nuovo fabbisogno abitativo viene, pertanto, stimato per 551 nuovi abitanti e 852 vani. Per quanto sopra il dimensionamento del PUC di Girasole dovrà tenere conto della seguente popolazione teorica al 2018:

1.265 abitanti + 551 = 1.816 abitanti

Nella tabella seguente si sintetizzano le previsioni volumetriche del PUC in adeguamento al PPR e gli abitanti teoricamente insediabili totali.

PUC vigente ex Zona	PUC in adeg. al PPR Zona	Sup. mq.	I.T. mc/m q	I.F. mc/m q	Vol. max. insediab. mc.	Dotazione Vol./ab. Mc/ab	Abitanti teorici insediabili
A	A1	1697		3,00	5091	300	17
A	A2	21733		3	65199	300	217
Tot. Zona A		23430			70290		234
B4parte	B1a	1.296		2,00	2.592	220	12
B7parte	B1b	1.086		2,00	2.172	220	10
B8parte	B1c	2.005		2,00	4.010	220	18
B2parte	B1d	1.060		2,00	2.120	220	10
B2parte	B1e	1.744		2,00	3.488	220	16
B1	B1f	873		2,00	1.746	220	8
B5parte	B1g	495		2,00	990	220	4
B4parte	B1h	644		2,00	1.288	220	6
B7parte	B1i	4.860		2,00	9.720	220	44
B7parte	B1l	1.375		2,00	2.750	220	12
B8parte	B1m	4.281		2,00	8.562	220	40
B8parte	B1n	3.512		2,00	7.024	220	32
B8parte	B1o	1.402		2,00	2.804	220	13
B8parte	B1p	853		2,00	1.706	220	8
B6	B1q	3.146		2,00	6.292	220	29
B5parte	B1r	2.973		2	5.946	220	27

B9	B1s	912		2	1.824	220	8
B8parte	B2a	5.124		2	10.248	220	47
B2	B2b	6.7833		2	13.946	220	63
B3	B2c	2.087		2	4.174	220	20
B2d	A	2.652		2	5.304	220	24
Tot. Zone B		49163			98.326		451o
C2parte	C1a	18.116	0,65		11775	100	118
C2parte	C1b	23.623	0,65		15355	100	154
C3	C1c	26.822	0,65		17434	100	174
C1	C1d	14.243	0,65		9258	100	93
C6	C1e	15.796	1		15796	100	158
?????	C1e	26.403	1,00		26403	100	
C7	C1f	19.748	1,00		19748	100	197
C8	C1g	9.517	0,5		4759	100	48
C9	C1h	10.642	1,00		10642	100	106
C5							
Tot. Zone C1		164910			104767		793
C2	C3a	38.096	0,65		24762	100	248
C6	C3b	902	1		902	100	9
C4	C3c	13.872	0,65		9017	100	90
C10	C3d	5.963	0,35		2087	100	21
Tot. Zone C3 già programmate nel Piano Vigente		58833			36768		368
di previsione	C3e	24.012	0,65		15608	100	156
di previsione	C3f	6.485	0,65		4215	100	42
Tot. Nuove Zone C3		30497			19823		198
Tot. Zone C3		89330			56591		566
Tot. Zone C		254240			161358		1359
Tot. Generale		327902			332271		2039
D	D2	181.636					
G	G	202.570					
Totali							

16. ZONA A - INSEDIAMENTI STORICI (*centro storico*)

La zona A è costituita da quelle parti di territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico, di particolare pregio ambientale o tradizionale, o da porzioni di essi. Il PPR ha individuato il centro di antica e prima formazione, che costituisce il primo nucleo degli insediamenti urbani.

Il Comune in fase di co-pianificazione con l'Ufficio di Piano della RAS ha verificato la perimetrazione riportata nella cartografia del PPR, confrontandola con quella della Zona A del PUC vigente. Dopo la verifica del centro matrice, in fase di redazione del PUC, sono state individuate, all'interno del centro di antica e prima formazione, due sottozone, come di seguito:

- **sottozona A1:** sono i tessuti urbani con rilevanti tracce dell'originario impianto storico urbanistico e architettonico – nuclei edificati monumentali di elevato valore storico-artistico. Gli interventi saranno orientati, prevalentemente alla conservazione. Eventuali edifici in contrasto con il contesto ove possibile sono oggetto di prescrizioni per la riqualificazione.
- **sottozona A2:** sono i tessuti alterati e/o non riconoscibili a livello edilizio e infrastrutturale riconducibili ai dettati del comma 5 dell'art. 52 delle Norme Tecniche di Attuazione del PPR.

Il centro di antica e prima formazione è individuato nelle tavole dello zoning come zona A e B**. Il centro di prima formazione o matrice costituisce l'annucleamento che, per la peculiare complessità urbanistica, si propone come centro storico anche se recentemente modificato nella propria consistenza architettonica. Esso assolve alla preminente funzione insediativa ma per la particolare connotazione architettonica ed urbanistica, assolve anche ad una funzione di testimonianza storica. Gli interventi all'interno del centro matrice saranno finalizzati alla sostanziale permanenza delle caratteristiche storico-architettoniche degli edifici e delle relative aree pertinenziali, se d'interesse storico. Per l'attuazione degli interventi, è stato predisposto l'*Abaco delle tipologie* riferito agli edifici storici, e dello stato di consistenza degli elementi storici e delle strutture edilizie, sono dettate le norme per gli interventi di recupero degli elementi architettonici nonché l'eliminazione delle

superfettazioni. Per l'attuazione degli interventi all'interno del Centro Matrice, le norme sono dettagliate per singolo edificio **nel piano di riqualificazione e recupero** allegato al PUC. Tale piano fa propria tutta la manualistica regionale in materia di buone pratiche nei centri storici.

All'interno del Piano di riqualificazione e recupero, si disciplina la conservazione dell'impianto morfologico dell'edilizia storica, laddove caratterizzante, e i limiti entro cui ne è ammessa la modificazione. Sono prescritte misure per riqualificare i tessuti di antica formazione, anche attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica, per sostituire parti incongrue ed incompatibili, nella ricerca del disegno e della trama originari del tessuto, nonché la valorizzazione dei margini, il recupero e la riqualificazione degli spazi pubblici, spazi collettivi costituiti da aree verdi, strade e piazze.

A seguito della citata ripermimetrazione del centro storico, e dell'eliminazione della viabilità dalle superfici fondiarie, la nuova Zona A ha una superficie fondiaria pari a 23.589 mq., contro i 31.035 mq. del PUC vigente e, conseguente, la volumetria prevista passa da 93.105 mc. A 70.767 mc.

Detti volumi sono comprensivi anche di quelli per servizi pubblici che con il parametro di 300 mc. per abitante previsto per la zona A, è pari al 30% del totale (corrispondente al 10% con il parametro mc/ab pari a 100), per complessivi mc. 21.087.

Per quanto sopra, i volumi destinati per la sola residenza e per i servizi connessi alla residenza risultano pari a mc. 49.203. Questi volumi risultano disponibili da diverso tempo, e risultano realizzati nella loro quasi totalità.

Oltre tale limite si ritiene che sia praticamente impossibile andare. Infatti molte situazioni consolidate da anni, sono destinate a rimanere tali, non essendoci alcun interesse o vantaggio ad un loro utilizzo.

Di questa volumetria realizzata o da realizzare si stima che una percentuale intorno al 10% sia utilizzata da non residenti come seconde case, oppure dagli immigrati di Girasole, che continuano a mantenere una periodica presenza all'interno delle proprie case, ove magari sperano prima o poi di rientrare definitivamente.

Da quanto sopra esposto ne scaturisce che il numero degli abitanti teoricamente insediabili è pari a 164, ottenuto dividendo il volume teoricamente realizzabile per uso residenziale con il parametro di 300 mc. per abitante. Nella TAB. *“Quadro Riassuntivo*

degli abitanti teoricamente insediabili del PUC in adeguamento", sono riportati i risultati del ragionamento sopra descritto.

PUC in adeg. al PPR Zone	Sup. mq.	I.F. mc/mq	Vol. max. insed. mc.	Dotaz. Vol./ab. Mc/ab	% Vol. servizi pubblici	Tot. Vol. Servizi Pubb.	Tot. Vol. resid.	Abitanti Insediab Totale
A1	1.697	3	5.091	300	30,00%	15.27	3.564	12
A2	21.733	3	65.199	300	30,00%	19.560	45.639	152
Totale	23.430	3	70.290	300	30,00%	21.087	49.203	164

17. ZONE B - TESSUTI URBANI CONSOLIDATI

Sono le parti di territorio parzialmente o totalmente edificate secondo la perimetrazione riportata nella cartografia del *P.U.C.*.

Le zone B coincidono in parte con le espansioni fino agli anni '50 identificate nel PPR, e risultano interposte tra il centro di antica e prima formazione e le espansioni recenti.

All'interno delle zone B sono state classificate le seguenti sottozone:

- **B1 espansione compiute sino agli anni cinquanta ('50),** dove gli interventi dovranno essere orientati, in prevalenza, al consolidamento dell'impianto urbanistico esistente, al mantenimento e miglioramento dei caratteri architettonici degli edifici e alla riqualificazione degli spazi di fruizione collettiva.
- **B2 espansioni da completare e/o riqualificare,** dove gli interventi previsti riguardano il completamento dell'edificato e la riqualificazione delle infrastrutture viarie.

Le zone omogenee B, in conseguenza della ripermetrazione del Centro Storico e alla verifica delle superfici con l'eliminazione delle strade dal conteggio delle superfici fondiarie, subiscono delle variazioni sensibili, passando dai 57.770 mq. del PUC vigente a 49.163 mq. del PUC in adeguamento e, conseguentemente, la volumetria massima edificabile passa da 115.540 mc. a 98.326 mc..

Detti volumi sono comprensivi anche di quelli per servizi pubblici che con il parametro mc/ab previsto per le diverse zone B, è pari a 21.631, come meglio precisato nella tabella TAB. *“Quadro Riassuntivo degli abitanti teoricamente insediabili del PUC in adeguamento al PPR”*.

PUC in adeg. al PPR Zone	Sup. mq.	I.F. mc/mq	Vol. max. insed. mc.	Dotaz. Vol./ab. Mc/ab	% Vol. servizi pubblici	Tot. Vol. Servizi Pubb.	Tot. Vol. resid.	Abitanti Insediab Totale
B1	32.517	2,00	65.034	220	22%	14.307	50.727	230
B2	16.646	2,00	33.672	220	22%	7.324	26.348	120
Totale	49.153	2	98.326	220	22,00%	21.631	77.326	349

Dalla tabella si evince che i volumi destinati per la sola residenza e per i servizi connessi alla residenza risultano pari a mc. 77.326. Questi volumi risultano disponibili da diverso tempo, e risultano realizzati per circa il 70%.

Si stima che attraverso una forte incentivazione all'utilizzo detta percentuale possa arrivare all'80% della volumetria consentita. Oltre tale limite è difficile andare, anche perchè molte situazioni consolidate, quali le abitazioni con ampi cortili di tipo tradizionale, sono destinate a rimanere tali in assenza di qualsiasi interesse o vantaggio ad un utilizzo totale della volumetria risultante dagli indici fondiari assegnati.

La volumetria è destinata in prevalenza alla residenza e per la restante quota ai servizi connessi alla residenza. Si ritiene che tale rapporto sia destinato a cambiare a favore dell'uso non residenziale, perchè l'evidente carenza di servizi sarà in qualche modo colmata.

Del volume realizzato o da realizzare, analogamente a quanto detto per le Zone A, si ritiene che possa essere realmente disponibile per i residenti circa il l'85%; il restante 15% è destinato al mercato delle seconde case e agli immigrati.

Da quanto sopra esposto ne scaturisce il numero degli abitanti teoricamente insediabili pari a **299**, ottenuto dividendo (vedasi *“Quadro Riassuntivo degli abitanti teoricamente insediabili del PUC in adeguamento”*) il volume teoricamente realizzabile per uso residenziale con il parametro mc./ab in uso per la zone B omogenee. Nella citata TAB. sono riportati i risultati del ragionamento sopra descritto.

18. ZONE C ESPANSIONI PIANIFICATE E IN PROGRAMMA

Sono le zone di nuova espansione edilizia già lottizzate e non, comprese la nuove espansioni programma.

Oltre alle aree già lottizzate e a quelle già programmate nel PUC vigente e non ancora lottizzate, sono previste nuove aree di espansione edilizia per un totale di 29.824 mq..

La superficie complessiva delle aree di espansione è pari a 254.240 mq., contro i 205.648 mq. del PUC vigente, con un incremento di nuove aree di espansione pari 30.497 mq.. I volumi massimi teoricamente realizzabili nelle Zone C sono riportati nella terza colonna della TAB. *“Quadro Riassuntivo degli abitanti insediabile del PUC in adeguamento”*. Detti volumi sono come per il caso delle zone A e B precedentemente analizzati, al netto dei volumi per servizi pubblici, e comprendono, quindi, i soli volumi per la residenza e per servizi connessi alla residenza, come meglio riportato nella tabella seguente:

PUC in adeg. al PPR Zone	Sup. mq.	I.T. mc/m q	Vol. max. insed. mc.	Dotaz. Vol./ab. Mc/ab	% Vol. servizi pubblici	Tot. Vol. Servizi Pubb.	Tot. Vol. resid.	Abitanti Insediab Totale
C1	164.910		104.767	100	10%	10.477	94.290	943
C3	89.330		56.591	100	10%	5.659	50.932	509
Totale	254.240		161.358		10,00%	16.136	145.222	1452

Da quanto esposto ne scaturisce il dato riportato nella citata Tab *“Quadro Riassuntivo degli abitanti teoricamente insediabile nel PUC di adeguamento”*, che indica il volume probabilmente occupabile per uso residenziale, che diviso per il parametro utilizzato per le diverse zone omogenee, otteniamo il numero teorico degli abitanti insediabili nelle zone omogenee C, pari a 1.452

19. DIMENSIONAMENTO CONCLUSIONI

Come dimostrato nel punto 11) dimensionamento volumetrie ad uso residenziale, il numero degli abitanti teoricamente insediabili nel territorio di Girasole risulta pari a 2.307, non molto superiore all'ipotesi di sviluppo della popolazione calcolato sulla base dell'analisi della probabile evoluzione dell'andamento demografico e sul nuovo fabbisogno abitativo dovuto alla diminuzione del nucleo familiare medio, stimato per il 2018, in 2.024 abitanti circa.

Case vacanza %

Detta previsione è determinata considerando anche i volumi per servizi pubblici che, come abbiamo visto nei capitoli precedenti, qualora non utilizzati nel calcolo per il dimensionamento, comporta una riduzione significativa degli abitanti teoricamente insediabili, come riportato nella TAB. *"Quadro Riassuntivo degli abitanti teoricamente insediabili del PUC in adeguamento"*.

Le modifiche alle diverse zone omogenee, ha determinato la nuova contabilità urbanistica di Piano contenuta in dettaglio nelle TAB. *"Quadro Riassuntivo delle previsioni degli abitanti insediabili del PUC in adeguamento"*, di seguito allegata:

TAB. Quadro riassuntivo delle previsioni degli abitanti insediabili del PUC in adeguamento al PPR

ZONE	SUPERFICIE	PROBABILE VOL. USO RESIDENZ. mc	DOT. VOL/AB. mc/ab	Abanti Insediabili
A	21.733	70767	300	164
B	50073	100146	220	349
C	235.472	254240	100	1.452
Totale	315.701	302.129		1.965

L'incremento di nuove zone di espansione è molto contenuto rispetto all'attuale situazione, in quanto tra gli obiettivi principali dell'Amministrazione Comunale, c'è quello di limitare il consumo di suolo alla sua naturale vocazione agricola.

Le norme tecniche prevedono una serie di regole ritenute necessarie per evitare episodi edilizi disordinati e la formazione di un paesaggio costituito dall'insieme di cantieri aperti di infinita durata. Le norme prevedono inoltre lo studio complessivo per ampi comparti onde consentire una migliore organizzazione e distribuzione degli spazi di cessione per servizi pubblici.

Il Piano prevede inoltre una nuova strada di previsione necessaria per consentire un più agevole collegamento verso il mare.

20. PERCHÉ LE PREVISIONI PROGRAMMATICHE SI REALIZZINO

Il successo di un Piano Urbanistico non è tanto da valutare sulla base dei raffinati ragionamenti con cui è stato redatto il Piano stesso, quanto sulla capacità che lo stesso Piano ha di tradurre le sue previsioni in fatti concreti, rispondendo soddisfacentemente alle esigenze abitative e di servizi della popolazione residente.

Cosa questa ultima assai difficile, per una serie di motivi, quali la polverizzazione delle proprietà, la difficoltà di costituirsi in consorzio, ecc..

In questi ultimi anni, a seguito delle pressanti richieste provenienti dagli enti locali, sono avvenuti importanti trasformazioni del sistema istituzionale nel segno del riconoscimento di un maggiore potere di autogoverno che potrebbe essere appropriatamente utilizzato per il perseguimento della politica urbanistica che ogni comunità locale si vorrà dare.

Il giusto riconoscimento del valore dell'autogoverno ha trovato parziale esplicazione e consacrazione nel nuovo testo del Titolo V della parte seconda della Costituzione, introdotto con la Legge Costituzionale 18 ottobre 2001, n. 3, che regola i rapporti fra i diversi livelli istituzionali in base ai principi di pari dignità e sussidiarietà.

L'urbanistica a livello locale va concepita come l'insieme delle azioni che l'Amministrazione Comunale deve porre in essere per la realizzazione del suo disegno programmatico di uso e sviluppo del territorio, finalizzato alla creazione dell'ambiente di vita quotidiano dei propri cittadini. Il PUC è pertanto uno soltanto dei mezzi di cui l'amministrazione dispone perciò esso deve essere affiancato da una politica urbanistica se si vuole che le stesse previsioni del PUC trovino attuazione.

Tale politica può trovare uno strumento incisivo nella potestà impositiva sugli immobili di cui oggi le amministrazioni comunali dispongono ed in futuro della sempre maggiore discrezionalità che essi avranno sia nella politica fiscale sia in quella dell'utilizzo delle risorse, che sempre più saranno risorse proprie. Il maggiore impedimento alla realizzazione di un determinato disegno urbanistico è costituito dall'assenteismo della proprietà dell'area edificabile o dell'immobile da ristrutturare, dovuto a disinteresse oppure all'aspettativa di sempre maggiori guadagni conseguenti all'aumento dei prezzi.

Il modo più semplice ed allo stesso tempo più vantaggioso per il comune è di far pagare l'ICI sull'effettivo valore di mercato delle aree edificabili e di prevedere aliquote progressive in relazione al tempo trascorso senza che i titolari esercitino il loro diritto di edificare. Questo strumento idoneo a disincentivare l'inutilizzo delle aree edificabili può essere affiancato da una politica di incentivare, specie per la riqualificazione del vecchio centro, basata sia su agevolazioni ICI per un determinato numero di anni sia attraverso l'erogazione di contributi sfruttando le numerose opportunità offerte con sempre maggiore frequenza dallo Stato e dalla Regione per interventi di riqualificazione edilizia ed urbana.

Qualora tali strumenti si rivelassero inadeguati a dare attuazione alle previsioni del P.U.C. potrà sfruttarsi l'opportunità offerta dell'articolo 120 del Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 (già comma 59 dell'art. 17 della legge 15 maggio 1997, n. 127, Bassanini 2), che consente ai comuni di costituire società per azioni per progettare e realizzare interventi di trasformazione urbana, in attuazione degli strumenti urbanistici.

Le società di trasformazione urbana provvedono alla preventiva acquisizione, anche attraverso procedure espropriative, delle aree ed alla loro commercializzazione. L'articolo 120 conferisce ad esse i caratteri di strumento ordinario di intervento per operazioni di rilevante interesse urbanistico, è da considerarsi, quindi, uno strumento di urbanistica operativa, che consente alle amministrazioni di passare dalla disponibilità di strumenti di piano a quella della loro attuazione, associando gli operatori privati nella fase della progettazione urbanistica esecutiva.

In attuazione dell'art 7 della legge 8 febbraio 2001, n. 21, che detta norme per la promozione delle società di trasformazione urbana, il Ministero delle infrastrutture ha già

bandito due selezioni, una scaduta il 31 ottobre 2001 e l'altra il 30 aprile 2002, per l'accesso ai finanziamenti per la loro costituzione, ed altri bandi si prevede vengano emanati nel seguito.

21 *ABBISOGNO DELLE AREE PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE*

Le aree per attività produttive, Zone omogenee D, non sono state modificate rispetto a quelle previste nel PUC vigente.

Sono state invece ampliate le per servizi, zone omogenee G che sono passate da 124.648 mq. a 202.570 mq.. Si tratta di aree utilizzabili per la creazione di una serie di servizi generali assolutamente mancanti a Girasole. E' stata fatta una verifica della dislocazione delle aree per servizi generali, cercando di capire, quali era possibile inserire in accordo con il disegno urbano complessivo e alla dislocazione della viabilità principale.

22 *. STANDARDS*

Le leggi vigenti impongono di identificare per le aree da destinare a servizi, complessivamente 12 mq per abitante, necessari per soddisfare le esigenze delle zone A e B, mentre per le zone C ciò si ottiene attraverso le cessioni che avvengono nell'attuazione delle diverse lottizzazioni.

La popolazione teoricamente insediabile in zona A, è di 234 abitanti; mentre per le zone B, è pari a 421 abitanti, calcolata facendo riferimento alla dotazione volumetrica pro-capite previste per le due zone.

Questo dato porta alle seguenti necessità di aree per servizi come di seguito:

Abitanti	<i>Standard minimi (mq)</i>	<i>Standard effettivi mq.</i>
Zone A = 234	$12 \times 3,00 \times 234 = 8.424 \text{ mq.}$	
Zona B = 421	$12 \times 2,20 \times 421 = 11.114 \text{ mq.}$	
Zona A + B	19.438 mq.	135.175 mq.
Totali	19.438 mq.	135.175 mq.

Zona	Destinazione d'uso	Superficie mq.
S1a	Scuola elementare	3526
S1b	Scuola materna	1455
S2a	Area destinata alla costruzione dell'oratorio e della chiesa - Diocesi di Lanusei	11331
S2b	Municipio	2192
S2c	Chiesa parrocchiale	1201
S2d	Centro culturale polifunzionale	2715
S2e	Biblioteca comunale	159
S3a	Piazza pubblica	1172
S3b	Area destinata a verde	3228
S3c	Area destinata a verde	456
S3d	Area destinata a parco urbano e sport	101424
S3e	Piazza pubblica	425
S4a	Parcheggi pubblici	195
S4b	Area destinata a parcheggi	5616
S4c	Parcheggi pubblici	80
	Totale Standard Zone A e B	135175

Ovviamente non possiamo considerare statica l'attuale destinazione delle varie aree destinate a standard disseminate nel territorio comunale.

Assegnando ad alcuni comparti di servizi situati all'interno del centro urbano funzioni diverse da "verde e sport", si riesce a dotare Girasole di una disponibilità di aree adeguata sia alle attuali che alle future esigenze anche per i servizi pubblici e i parcheggi oggi carenti.

Particolare importanza riveste l'area S2a, di proprietà della Diocedi di Lanusei, destinata alla costruzione di un oratorio con annessa chiesa. L'area potrà assolvere anche alla funzione di centro sociale per le attività socio culturali e religiose.

Per quanto concerne la zona S3d destinata a parco urbano e sport, la dotazione è sicuramente notevole, tanto più in un insediamento come Girasole dove la campagna è raggiungibile, da qualsiasi casa a brevissima distanza. Nell'area l'Amministrazione Comunale, oltre alla struttura sportiva esistente, intende realizzare un parco urbano attrezzato che, unitamente al percorso naturalistico previsto lungo tutta la sponda dello stagno di Tortolì, dovrà diventare un'attrazione turistica grazie all'indubbia valenza paesaggistica dell'area.

E' chiaro che è difficile soddisfare all'interno del perimetro del centro matrice i parametri fissati dalla legge per gli spazi pubblici e, in particolare per i parcheggi; è comunque, altrettanto vero, che per quanto riguarda le funzioni residenziali la tipologia abitativa già di per sé consente di ricavare spazi per parcheggi all'interno delle abitazioni a corte.

- 23. LA ZONIZZAZIONE

Le linee seguite per la ridefinizione della Zonizzazione e dei rispettivi parametri urbanistici sono quelle appresso riportate.

23.1 Zone A e B

Sostanzialmente le superfici totali delle Zone omogenee A e B mantengono inalterata l'attuale perimetrazione, fatta eccezione per la declassificazione di alcune aree da A a B, a seguito della nuova perimetrazione delle due zone omogenee, conseguente alla definizione del centro matrice di antica e prima formazione. L'individuazione di nuove zone di completamento oltre a non essere consentita dai severi parametri dettati dal Decreto Floris, il cui rispetto va puntualmente dimostrato, non è neppure auspicabile poiché agli enormi vantaggi di pochi beneficiari non corrispondono vantaggi per la collettività, anzi su di essa si scaricano una molteplicità di problemi quali il reperimento di aree per spazi pubblici e per parcheggi, necessari al soddisfacimento degli accresciuti bisogni conseguenti all'incremento degli abitanti insediabili.

Si è proceduto, come già detto, alla ripermetrazione della zona A, escludendo da detta zona, tutte quelle aree che facevano parte del centro di antica e prima formazione e che non avevano i requisiti dell'edificato storico o che ne avevano perso le caratteristiche per eccessive trasformazioni. Dall'analisi delle problematiche che sorgeranno in sede di revisione del piano particolareggiato della zona A si dovranno capire quali sono le cause del graduale abbandono del centro storico e quindi individuare modalità e tipologie di intervento che ne consentano la rivitalizzazione e riqualificazione.

Per la zona omogenea A è stata prevista una normativa che ne garantisca la sua riqualificazione, con particolare riferimento alla sottozona A1, che ha ancora evidenti i caratteri dell'edificato storico. Per detta zona la normativa è stata adeguata alle effettive esigenze di tutela del Centro Storico di Girasole, nell'intento di salvaguardare le tipologie e gli elementi formali tipici del centro storico, e allo stesso tempo consenta adeguate ristrutturazioni e nuove ricostruzioni in presenza di edifici non recuperabili.

Alla quantificazione degli spazi pubblici già esistenti è seguita l'identificazione, attraverso la conferma o la nuova individuazione, di aree da destinare a tali scopi per garantire le dotazioni minime previste dalla normativa regionale, specie per i parcheggi pubblici.

Per quanto riguarda le zone B ancora parzialmente o totalmente inedificate (Zone B2a, B2b, B2c, e B2d), si evidenzia che le stesse erano già classificate come tali nel PUC vigente e che pertanto si sono consolidati negli anni dei diritti acquisiti che l'Amministrazione Comunale intende salvaguardare.

23.2 *Zone C*

Sono sostanzialmente rimaste invariate ad eccezione:

- Della riclassificazione della Zona G2 del PUC vigente e di una parte della ex zona F1;
- della riconferma di tutte le zone C del PUC vigente non ancora attuate.

L'edificazione, per evitare urbanizzazioni dei comparti incomplete e di scarsa qualità urbanistica, dovrà avvenire nel rispetto delle seguenti condizioni, inserite nelle Norme di Attuazione e nel Regolamento Edilizio:

- che l'urbanizzazione avvenga all'interno di un preciso disegno di sistemazione urbanistica delle aree, attuabile per stralci funzionali convenzionabili separatamente;

- che, al fine di assicurare l'esatto adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione di lottizzazione, i lottizzanti costituiscano cauzione con polizza fidejussoria per un importo, pari agli oneri necessari per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione e che in tale polizza fidejussoria venga inserita la specifica clausola che impegna l'istituto fidejussorio a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta del Comune, con l'esclusione del beneficio di cui al comma 2 dell'art.1944 del Codice Civile;
- che venga fissato un indice territoriale variabile da 0,75 e 1,00 mc/mq, sempre entro il limite massimo previsto dal DA n. 2266/U del 20.12.1983, al fine di evitare una edificazione troppo estensiva che comporta una sottrazione di suoli all'utilizzo produttivo;

23.3 Zone D

Per quanto concerne le Zone D, sono state confermate le previsioni del PUC vigente. La riconferma di dette zone è dovuta alle seguenti motivazioni:

- Le Zone D2b e D2c sono dotate di piani attuativi convenzionati e risultano, allo stato in fase avanzata di attuazione;
- La Zona D2a è stata già oggetto di studio del Piano di Lottizzazione che, allo stato, è in attesa dell'autorizzazione paesistica da parte dell'Ufficio Tutela del Paesaggio. Su detta zona sono stati programmati, da parte dei proprietari delle aree, investimenti di particolare importanza per lo sviluppo socio-economico del centro ogliastrino. Detti investimenti hanno ottenuto, tra l'altro, le approvazioni e i finanziamenti necessari per la loro realizzazione.

23.4 Zone E

Sulla base dello studio contenuto nella relazione agronomica la Zona agricola (E) viene suddivisa in diverse sottozone, nel rispetto del D.P.G.R. 3 aprile 1994, n. 228, "Direttive per le Zone agricole",

Per tali zone, la normativa introdotta dal PPR e dalle direttive per le zone agricole emanate con DPGR n° 228 del 3 agosto 1994, richiede che sia posta maggiore attenzione, nella redazione dei PUC, allo studio delle zone destinate ad uso agricolo, diversamente da

quanto veniva prima richiesto e fatto, limitandosi la problematica a sintetiche norme sui volumi realizzabili in tali zone.

Oggi lo studio del P.U.C. deve essere arricchito obbligatoriamente dell'apporto delle conoscenze degli studi geologici ed ambientali che oltre all'effettuazione degli studi settoriali finalizzati alla fornitura di una serie di carte tematiche collaborano con gli altri professionisti incaricati per la disciplina complessiva dell'uso dei suoli e dell'apposizione dei vari vincoli.

Lo studio e la normativa da applicarsi in tali zone ha il duplice obiettivo di incentivare e regolamentare tutte quelle attività che consentano un utilizzo dell'agro sostenibile.

Considerato che dal punto di vista dell'insediabilità edilizia non sussiste particolare differenza fra le diverse sottozone agricole in cui è stato classificato, da un punto di vista agronomico, il territorio extraurbano, si ritiene opportuno, anche per la semplificazione che ciò comporta nella gestione del PUC, dare un'unica disciplina urbanistica a tutto il territorio agricolo Comunale.

23.5 Zone F

Oltre alla conferma della zona F programmata nelle immediate vicinanze del abitato, sono state programmate dei nuovi comparti destinati agli insediamenti turistico ricettivi che, in questi ultimi anni, ha avuto un rapido sviluppo.

Sono state in particolare classificate come zone F le aree di pertinenza di due insediamenti turistici esistenti, nella speranza che possano accrescere la loro competitività.

In particolare, per quanto riguarda l'albergo Girasole, edificato da alcuni anni e mai entrato in attività a causa della mancanza di servizi annessi, oltre alla riclassificazione come zona F, sono state inserite delle nuove aree, già S, che consentiranno la creazione di alcuni servizi che, allo stato mancano alla struttura alberghiera.

Per quanto riguarda invece l'albergo Su Birdesu, la previsione di un'area sufficientemente ampia con destinazione turistico ricettiva, consentirà alla struttura alberghiera esistente, di dotarsi di un sufficiente numero di posti letto e servizi, indispensabili per un'offerta consona all'attuale mercato delle vacanze.

E' stata sensibilmente ridimensionata la ex Zona F2, dove l'Amministrazione Comunale, ha realizzato un'area attrezzata per la sosta dei camper. L'area classificata Zona F1d, è passata da 84.874 mq. agli attuali 21.415.

E' stata infine proposta una nuova zona con destinazione turistico ricettiva, a Zona F1e, della superficie di 35.754. La proposta riguarda la realizzazione di una struttura ricettiva in località "Cerinas", all'interno di un'area molto più ampia, prospiciente la strada che porta al mare e lo stagno di Tortoli. L'attività che si vuole insediare è stata già inserita progettazione integrata come sviluppo del turismo "mare-montagna", che prevede azioni mirate di sviluppo e forme imprenditoriali legate al turismo e alla valorizzazione di risorse naturali e paesaggistiche. La struttura ricettiva sarà disposta in bungalow, per 65 posti letto circa, inseriti in modo armonico nell'ambiente circostante; parco sportivo composto da campi da tennis più uno multifunzionale (Tennis/calciotto), piscina, area di esercizio per l'arrampicata; sistemazione della riva di appoggio sullo stagno, per praticare pesca sportiva con cattura e rilascio del pescato; percorso pedonale e ciclabile per tutto il perimetro della proprietà; piantumazione con specie che consentano un adeguato ombreggiamento e che possano essere fonte di reddito in altri periodi dell'anno; allestimento area attrezzata per pic.nic; parco giochi attrezzato per bambini. E' nelle sue intenzioni del progetto di sviluppo presentato, infatti, organizzare pacchetti turistici, anche monotematici, indirizzati alla gastronomia, all'escursionismo, all'archeologia e all'antropologia. A tal fine la struttura sarà caratterizzata in modo tale da evidenziare questi obiettivi, senza che la stessa appaia solo, o anche in modo prevalente, un albergo di vecchia concezione. L'attività proposta intende valorizzare, inoltre, tutte le realtà economico-produttive operanti nella zona, imprese di artigianato tradizionale (tappeti sardi, lavorazione del legno e della pelle, ecc.), di produzione di gastronomia tipica (culurgiones, sabadas, ecc.), al fine di promuovere non solo il territorio ma anche i prodotti dello stesso.

23.6 Zone G

E' stato necessario procedere ad una revisione delle zone G previste nel PUC vigente con l'eliminazione di alcune zone e l'inclusione di altre (Impianto distribuzione

carburanti e kartodromo) che nel tempo l'Amministrazione aveva autorizzato in variante al PUC vigente.

La superficie complessiva delle zone G, come già detto, è passata da 124.648 mq a 82.201 mq. In particolare, sono state previste le seguenti nuove zone G:

- Zona G1a: della precedente zona G1 è stata conservata solo l'area di proprietà del Consorzio di Bonifica ed è destinata alla creazione di servizi necessari per l'attività istituzionale dell'Ente;
- Zona G1b. La zona è stata parzialmente confermata nella sua originaria destinazione d'uso, al fine di consentire, la creazione di servizi già programmati ed approvati dall'Amministrazione Comunale;
- zona G2a: nell'area è presente un kartodromo, per il quale l'Amministrazione Comunale aveva, a suo tempo, approvato una variante al PUC vigente. Con il PUC in adeguamento si riconferma la zona con la sua attuale destinazione d'uso, consentendo interventi di riqualificazione funzionali necessari per il miglioramento della viabilità e dei parcheggi e per modesti interventi per volumi tecnici eventualmente necessari per l'impianto.
- Zone **G4a**: l'area cimiteriale viene ampliata al fine di consentire l'ampliamento dell'attuale cimitero, ormai insufficiente. L'ampliamento è previsto verso Ovest, in un'area □azionale pianeggiante;
- Zona G4b: L'area è destinata ad impianti tecnologici; allo stato attuale nell'area è presente l'impianto di potabilizzazione.
- Zona G4c: l'area è destinata all'impianto di depurazione.
- Zona G4d: nell'area è presente un Impianto di rifornimento carburanti con servizi annessi. L'area inclusa all'interno del PUC in adeguamento, al fine di consentire interventi di riqualificazione funzionale e per modesti interventi di ampliamento e □azionalizzazione dei servizi tecnologici presenti;

23.7 Zone H

Sulla base dei vari studi e analisi, sono state individuate le parti di territorio di particolare pregio ambientale, naturalistico, archeologico, paesaggistico, storico-artistico o di particolare interesse per la collettività.

Nelle NTA del PUC sono stati previsti gli interventi ammessi, che sono volti, principalmente, alla valorizzazione ed alla tutela dei beni, limitando al massimo le trasformazioni e assoggettandole, nei casi nei quali sono ammesse, alla autorizzazione paesaggistica.

All'interno delle zone H sono state individuate le seguenti sottozone:

Sottozona H1 Zona Archeologica

Sono le aree di sedime dei monumenti e quelle circostanti tali da consentire l'integrità e la tutela del bene. In dette aree gli interventi sono orientati alla conservazione del bene. Eventuali edifici in contrasto con il contesto sono oggetto, dove possibile, di prescrizioni per la riqualificazione. In caso di totale incoerenza possono essere previste forme di sostituzione da attuarsi attraverso concorso di idee.

Sottozona H2 di pregio paesaggistico

Sono le aree individuate come beni paesaggistici nelle quali gli interventi sono orientati unicamente alla conservazione del bene.

Sottozona H3 di salvaguardia ambientale

Sono le aree di salvaguardia ambientale (elevata pericolosità da PAI, di bonifica ambientale, ecc.). In tali aree è preclusa l'edificazione.

Area di rispetto 1 – Archeologica

Sono le aree limitrofe alla zona H1. In tali aree è preclusa l'edificazione ma non viene modificata la destinazione di zona. Gli interventi possibili sono soggetti ad autorizzazione da parte della Soprintendenza Archeologica.

Area di rispetto 2 – Paesaggistica

In tali aree è preclusa l'edificazione, ma non viene modificata la destinazione di zona. Gli interventi consentiti sono soggetti ad autorizzazione paesaggistica.

Area di rispetto 3 – Paesaggistica

Sono le aree limitrofe ai beni paesaggistici quali fiumi, torrenti, corsi d'acqua e relative sponde, per una profondità di ml. 150,00 da ciascuna sponda. In tali aree è consentita l'edificazione, soggetta ad autorizzazione paesaggistica, ma non viene modificata la destinazione di zona.

Area di rispetto 5 – Cimiteriale

Sono le aree limitrofe al perimetro del cimitero. In tali aree è preclusa l'edificazione ma non viene modificata la destinazione di zona.

Area di rispetto 6 – Stradale

Sono le aree limitrofe al confine stradale così come definito dal codice della strada (D.Lgs. 285/1992 e ss. Mm. II.). In tali aree è preclusa l'edificazione ma non viene modificata la destinazione di zona. Possono essere realizzati esclusivamente volumi ed impianti tecnici (es. stazioni di servizio limitatamente agli impianti).

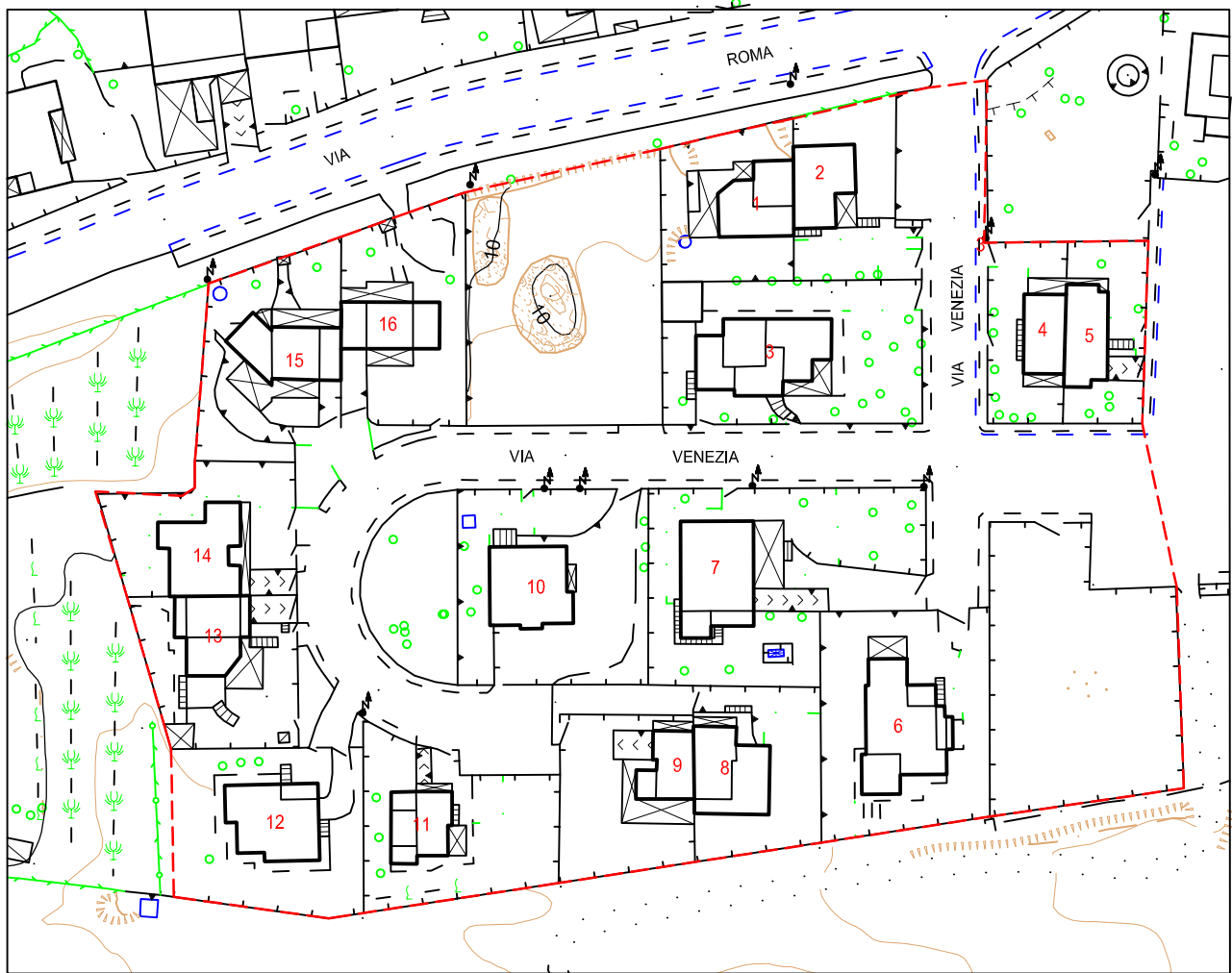
24. INDIRIZZI E CRITERI DI PROGRAMMAZIONE URBANISTICA RIFERITA AL SETTORE COMMERCIALE.

A seguito dell'adozione della L.R. n. 5 del 18 maggio 2006, disciplina generale delle attività commerciali, Comuni sono tenuti ad adeguare il PUC alle norme riportate nella citata Legge Regionale.

Per quanto sopra il Comune di Girasole, con l'approvazione del PUC in oggetto, ha recepito, limitatamente alle nuove aperture, trasferimento e/o ampliamento delle Medie Strutture di Vendita (MSV), i seguenti indirizzi, che costituiranno i criteri di programmazione commerciale e urbanistica.

- Nelle zone omogenee A, B e C è consentita l'apertura, il trasferimento e l'ampliamento di Esercizi di Vicinato (EV). Le superfici di vendita (SV) massime ammissibili sono di 100 mq. per gli esercizi esclusivamente alimentari e di mq. 150 per gli esercizi singoli misti (Alimentari + Non Alimentari), in conformità a quanto riportato nella Tabella 1 (Abaco delle compatibilità tra Struttura Commerciale e aree di attuale e nuova localizzazione), allegata alla delibera G.R. 55/108/2000.
- Nelle zone A è consentito l'ampliamento di MSV esistenti, alimentari e non alimentari. Le superfici di vendita massime ammissibili sono di mq. 500.

- Nella Zona A devono essere rispettate le normative relative alla tutela del patrimonio storico ambientale in essa presenti, in conformità a quanto previsto nelle NTA del centro storico e del P.P. vigente. In particolare sono proibiti gli ampliamenti delle aperture (finestre, ingressi e similari di qualsiasi natura esistenti sulle murature), sia che prospettino su spazi pubblici che privati. Eventuali nuove aperture potranno essere consentite purchè rispettino le dimensioni delle aperture preesistenti nell' edificio, previo parere dell'Ufficio Tecnico Comunale, in coerenza con gli indirizzi e prescrizioni del P.P. del Centro Storico e del PUC. A questo scopo dovranno essere presentati i prospetti interessati dalle modifiche ed i prospetti degli edifici adiacenti e frontalieri. Le insegne devono essere conformi alle tipologie proposte nelle NTA del P.P. del centro storico; nel caso di mancanza di regolamentazione devono adeguarsi alle tipologie presenti ed essere congruenti con il periodo di realizzazione dell'immobile interessato alla modifica. Negli allacciamenti dei servizi, quali acqua, luce, telefono e simili, non sono consentiti Vani contatori con sportelli sulla pubblica via.
- Nelle zone omogenee B, C e G, è consentita l'apertura, il trasferimento e l'ampliamento di MSV (medie strutture di vendita) alimentari e non alimentari, nella forma di esercizi singoli. Le superfici di vendita massime ammissibili sono $SV \leq 500$ mq. per gli esercizi alimentari, misti e/o solo non alimentari.
- Nelle Zone D vigenti alla data di approvazione della variante al PUC in oggetto, è consentita l'apertura, il trasferimento e l'ampliamento delle strutture di MSV **esclusivamente non alimentari**, nella forma di esercizi singoli e centri commerciali. Le superfici di vendita massime ammissibili non potrà essere superiore a 800 mq..



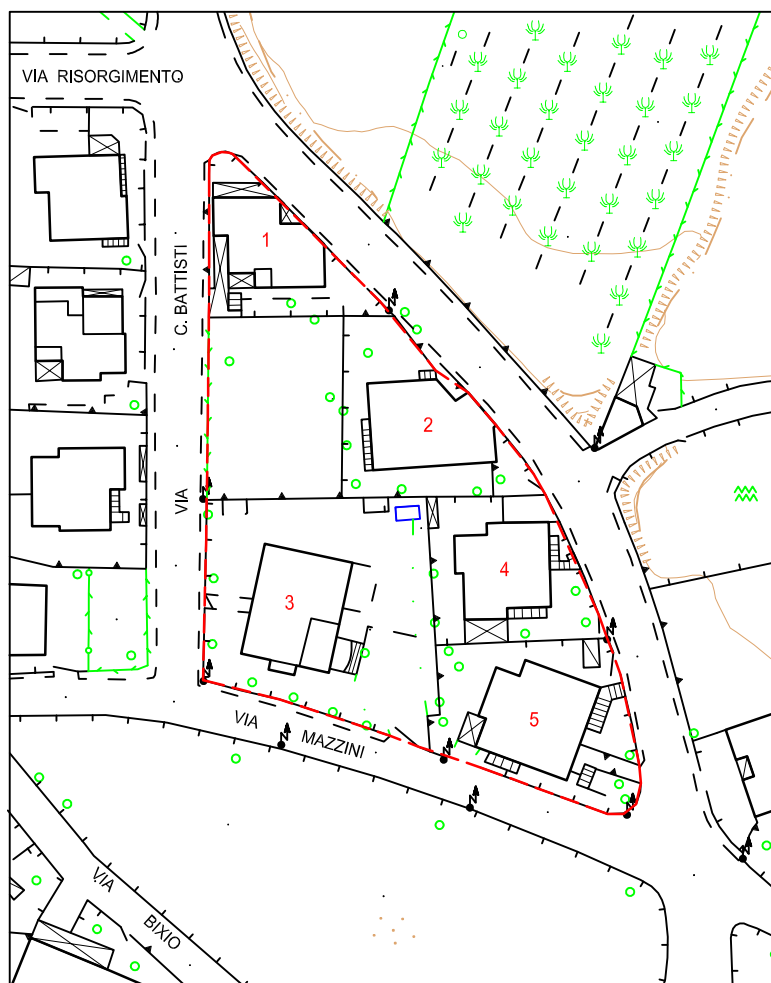
ZONA C ISOLATO 1g

VERIFICA DELLA DENSITA' ABITATIVA						ZONA "C" (ISOLATO1g)	
N.FABB.	SUP. COPERTA	ALTEZZA	VOLUME	ABITANTI INSEDIATI	mc./ab.	Note	
N.	mq.	h.	mc.	n. ab.			
1	102	6	612			in costruzione	
2	91	6	546	3	182	Civile abitazione	
3	178	5	890	5	178	Civile abitazione	
4	68	6	408	4	102	Civile abitazione	
5	86	6	516	4	129	Civile abitazione	
6	187	6	1.122	2	561	Civile abitazione + affitto vacanze	
7	166	6	996	4	249	Civile abitazione + affitto vacanze	
8	124	6	744	4	186	Civile abitazione	
9	67	6	402			in costruzione	
10	130	6	780	5	156	Civile abitazione + affitto vacanze	
11	82	6	492	2	246	Civile abitazione	
12	134	5	670	3	223	Civile abitazione	
13	104	6	624	4	156	Civile abitazione	
14	124	6	744	3	248	Civile abitazione + affitto vacanze	
15	112	6	672	3	224	Civile abitazione	
16	95	6	570			uffici	
TOTALE	1.850		10.788	46	235	valore medio mc*ab.	



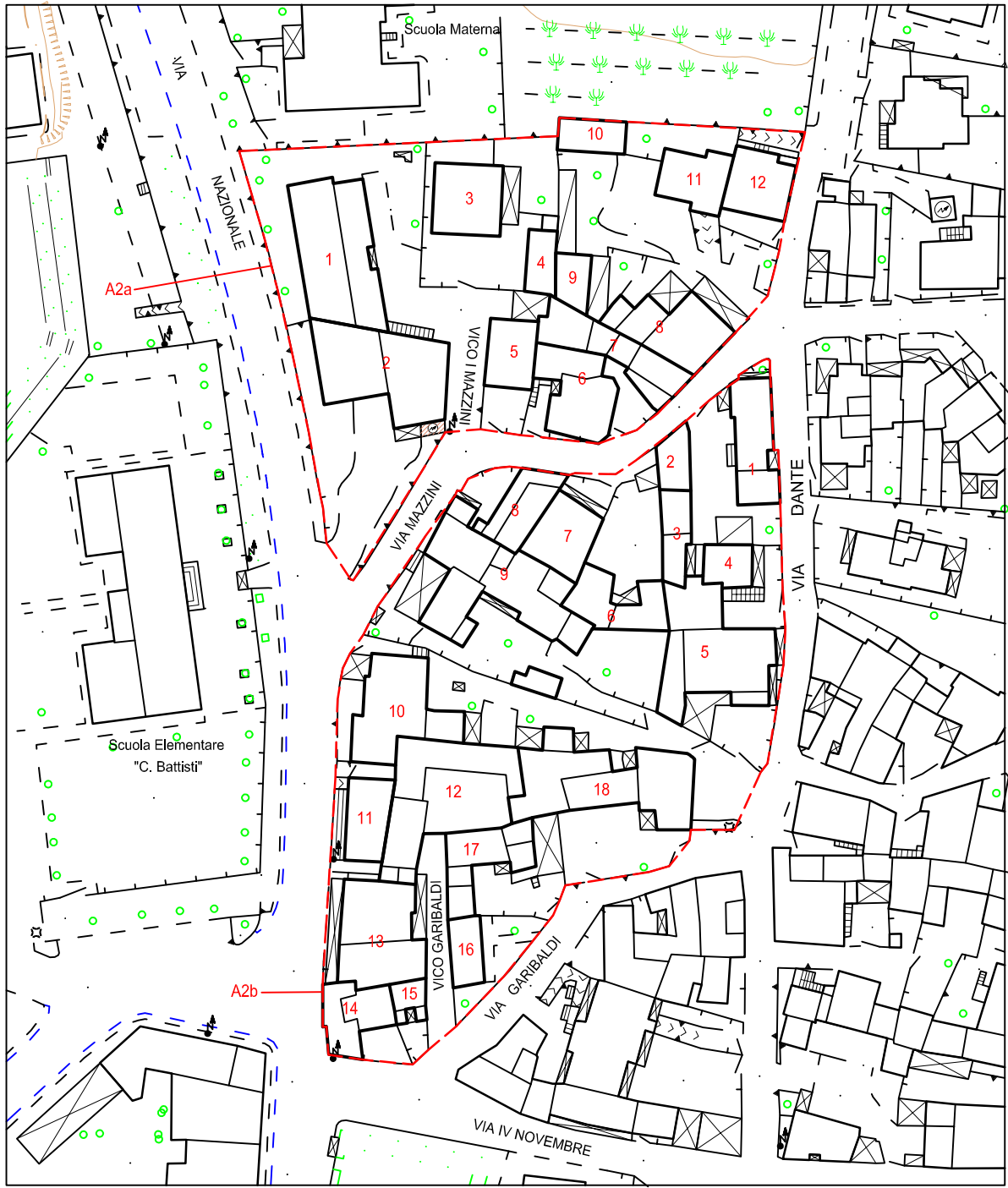
ZONA B ISOLATO 1n

VERIFICA DELLA DENSITA' ABITATIVA						ZONA "B" (ISOLATO1n)	
N.FABB.	SUP. COPERTA	ALTEZZA	VOLUME	ABITANTI INSEDIATI	mc./ab.	Note	
N.	mq.	h.	mc.	n. ab.			
1	71	3	213				e ufficio ASL
2	146	6	876	7	125		Civile abitazione
3	200	6	1.200	5	240		Civile abitazione
4	263	6	1.578	9	175		Civile abitazione
5	160	6	960	5	192		Civile abitazione + affitto vacanze
6	219	11	2.409	8	301		officina al pt + Civile abitazione
TOTALE	1.059		7.236	34	213		valore medio mc*ab.



ZONA B ISOLATO 1q

VERIFICA DELLA DENSITA' ABITATIVA						ZONA "B" (ISOLATO1q)
N.FABB.	SUP. COPERTA	ALTEZZA	VOLUME	ABITANTI INSEDIATI	mc./ab.	Note
N.	mq.	h.	mc.	n. ab.		
1	143	6	858	5	172	Civile abitazione + affitto vacanze
2	182	8	1.456	3	485	Civile abitazione + affitto vacanze
3	198	9	1.782	4	446	Civile abitazione + affitto vacanze
4	150	6	900	5	180	Civile abitazione
5	185	6	1.110	5	222	Civile abitazione + affitto vacanze
TOTALE	858		6.106	22	278	valore medio mc*ab.



ZONA A ISOLATI 2a e 2b

VERIFICA DELLA DENSITA' ABITATIVA						ZONA "A" (ISOLATO2a)
N.FABB.	SUP. COPERTA	ALTEZZA	VOLUME	ABITANTI INSEDIATI	mc./ab.	Note
N	mq.	h.	mc.	n. ab.		
1	287	6	1.722	8	215	Civile abitazione
2	273	4	1.092			Officina chiusa
3	128	9	1.152	2	576	Civile abitazione + affitto vacanze
4	50	3	150			Garage
5	88	6	528	5	106	Civile abitazione
6	152	6	912	8	114	Civile abitazione
7	150	3	450			disabitata
8	160	6	960	1	960	Civile abitazione
9	48	3	144			deposito
10	58	3	174			deposito
11	97	6	582	2	291	Civile abitazione
12	104	8	832	2	416	Civile abitazione + affitto vacanze
TOTALE	1.595		8.698	28	311	valore medio mc*ab.

VERIFICA DELLA DENSITA' ABITATIVA						ZONA "A" (ISOLATO2b)
N.FABB.	SUP. COPERTA	ALTEZZA	VOLUME	ABITANTI INSEDIATI	mc./ab.	Note
N	mq.	h.	mc.	n. ab.		
1	130	3	390			deposito
2	50	6	300	2	150	Civile abitazione
3	68	4	272			edificio da ristrutturare
4	53	6	318			solo affitto
5	287	9	2.583	6	431	Civile abitazione + affitto vacanze
6	113	6	678			solo affitto
7	112	6	672	2	336	Civile abitazione + affitto vacanze
8	99	6	594	1	594	Civile abitazione
9	317	6	1.902	5	380	bar al pt + abitazione pp
10	203	6	1.218	2	609	parrucchiera al pt + abitazione pp
11	92	3	276			macelleria
12	342	5	1.710			depositi supermercato
13	215	9	1.935	5	387	supermercato al pt + abitazione pp
14	107	5	535			solo affitto
15	32	3	96	1	96	Civile abitazione
16	58	6	348			Biblioteca
17	125	6	750	4	188	Civile abitazione + affitto vacanze
18	303	3	909	3	303	Civile abitazione + affitto vacanze
TOTALE	5.896		32.882	66	498	valore medio mc*ab.