

COMUNE DI NORAGUGUME
PROVINCIA DI NUORO

PIANO URBANISTICO COMUNALE
RELAZIONE TECNICA

SETTEMBRE 2001

IL PROGETTISTA

(Dr. Ing. Francesco CHESSA)

IL SINDACO

Geom. Michele CORDA

PREMESSA

Il Piano Urbanistico allegato rappresenta, oltre che l'adeguamento del Programma di Fabbricazione vigente ai sensi del D.A. 20 dicembre 1983 n. 2266/U della successiva legislazione regionale in materia, anche una variante dello stesso conseguente alla evoluzione demografica e alle linee di tendenza emerse nel corso degli ultimi anni sull'assetto del territorio comunale.

La popolazione residente all'interno dei 26.00 kmq. presenta infatti, nell'ultimo decennio un saldo negativo come la gran parte dei comuni:

- censimento 1961: abitanti 658 (25.30 ab/Kmq)
- censimento 1971: abitanti 467 (17.96 ab/Kmq)
- censimento 1981: abitanti 478 (18.38 ab/Kmq)
- censimento 1991: abitanti 424 (16.30 ab/Kmq)

Con riferimento ai dati del censimento 1991 la popolazione attiva risulta pari a 159 unità, delle quali 108 occupate, 39 disoccupate e 12 in cerca di prima occupazione mentre quella non attiva corrispondente a 265 unità.

Sono state censite 160 famiglie residenti, in gran parte di modesta entità poiché i nuclei familiari fino a tre componenti rappresentano il 60% del totale.

Dal punto di vista economico produttivo il settore trainante risulterebbe quello industriale, seguito dalla pubblica amministrazione, dall'agricoltura e dal commercio.

Complessivamente, ove si consideri che gli addetti agricoli non svolgono in generale una attività produttiva pur conservando l'iscrizione e la formale appartenenza a quel settore, si trae conferma della tendenza al lavoro dipendente con maggiore propensione per la pubblica amministrazione e per i servizi.

Secondo una interessante ricerca del CENSIS, elaborata su dati aggiornati al 1992, attraverso l'analisi di fattori di potenziale sviluppo dei comuni della Sardegna, Noragugume è classificabile fra quelli caratterizzati dalla coesistenza

di fasce di povertà e di fattori di dinamismo produttivo, ciò significa che la struttura economica risulta ancora sufficientemente articolata ed equilibrata fra le varie componenti agricole, le piccole imprese artigiane e il terziario privato. La prevalenza delle attività è nel settore edilizio, vi è una buona presenza del comparto manifatturiero (artigianale, alimentare e tessile).

Il terziario riserva la quota maggiore ai servizi pubblici e privati ma lascia ampi spazi anche al commercio.

Il tasso di crescita delle attività produttive può considerarsi buono, soprattutto per quanto concerne le costruzioni e le opere pubbliche, ma permane estremamente ridotto il livello degli investimenti industriali.

Questa particolare situazione trova riscontro nelle caratteristiche della struttura edilizia urbana, sufficientemente interessata dal rinnovo del patrimonio abitativo esistente e da fenomeni edificatori significativi.

Le abitazioni occupate, secondo i dati forniti dal censimento del 1991, erano 160 per complessivi 960 vani; quelle non occupate erano, invece, 40 per complessivi 240 vani.

I parametri più significativi sono quelli che si riferiscono alla densità abitativa: 4,80 vani/ab. in relazione al totale.

La consistenza media degli alloggi occupati è di circa 6 stanze, quasi la totalità di questi è di proprietà, come solitamente si riscontra nei centri urbani minori.

In queste condizioni l'occasione offerta dallo studio del P.U.C. non poteva non concretizzarsi in un ripensamento dell'assetto urbanistico del Comune di Noragugume volto ad un più razionale riequilibrio territoriale.

IL CENTRO URBANO

L'analisi della condizione socio-economica del Comune di Noragugume, per quanto attiene allo sviluppo produttivo e demografico, e la valutazione delle recenti scelte edificatorie in relazione, soprattutto, a tipologie e localizzazioni che orienta la pianificazione urbanistica sulla base dei seguenti presupposti:

1. l'attuale perimetro urbano è in grado di soddisfare le esigenze abitative per il prossimo futuro, a maggior ragione ove si consideri il rapporto convenzionale di 100 mc/ab;
2. è in corso una migrazione, all'interno dell'area urbana, dagli insediamenti più antichi alle zone di completamento, ritenute più salubri e più agevoli per l'edificazione, e soggette a minori vincoli edificativi rispetto all'area del centro storico;
3. E' stata inserita un'unica zona C di espansione, per consentire il recupero del centro storico e delle zone di completamento adiacenti, in quanto i Piani di Lottizzazione convenzionata esistenti quali "PeeP e Zona 167", non sono stati utilizzati in modo soddisfacente poiché vi è l'abitudine di costruire case unifamiliari su lotti di grandi dimensioni.

In sostanza, il nuovo strumento urbanistico del Comune di Noragugume mira ad incentivare, con una normativa più aderente alla situazione reale, una utilizzazione più intensiva delle zone già urbanizzate stimolando sia l'edificazione sulle aree intercluse e residue, anche di piccole dimensioni, sia il recupero delle volumetrie residue.

La popolazione teorica insediabile nel centro urbano è pari 1.455, così distribuita:

- nella zona **A**: 229 abitanti;
- nella zona **B1**: 655 abitanti;
- nella zona **B2**: 471 abitanti;
- nella zona **PeeP e Zona 167**: 100 abitanti;
- nella zona **C**: 32 abitanti;

Il Comune di Noragugume è, pertanto, classificato di quarta classe.

Il cuore dell'area urbana, dove sorsero in origine i primi insediamenti abitativi, si estende per poco più di 1,5 ettari della zona omogenea "A" individuata dal vigente Programma di Fabbricazione.

Ai margini della zona omogenea "A" è stata individuata una zona "B1", che si estende per poco più di 4 ettari, con caratteristiche intermedie tra quelle proprie dei centri storici e delle zone di completamento residenziale i cui pregi attengono soprattutto all'impianto urbanistico.

Per questo motivo la zona omogenea "B1" si considera interamente edificata, pur concedendosi la facoltà di demolire l'esistente per ricostruirlo secondo schemi tipologici e funzionali meglio inseriti nel contesto.

Le zone "B2" e le zone del "PeeP" con la zona "167" si estendono rispettivamente: per poco più di 3 ettari e per quasi 2 ettari.

La zona C si estende per una superficie pari a 3.174 mq.

Una valutazione più attenta delle caratteristiche architettoniche e tipologiche degli insediamenti ha consigliato, infatti, una perimetrazione più rigorosa delle aree da classificare come "centro storico" limitandone l'estensione nei quali permane ancora una modesta rilevanza storico-artistica di insieme.

Per essa uno specifico Piano Particolareggiato di Attuazione potrà sviluppare nel dettaglio le modalità degli interventi più opportuni per assicurare la permanenza degli abitanti insediati e delle dimensioni d'uso attuali.

DIMENSIONAMENTO DEL PIANO

1) Zona A centro storico.

Nel Piano Particolareggiato della **Zona A** per quanto riguarda la superficie fondiaria totale risulta pari 15.258 mq., con un volume complessivo realizzabile pari a 45.774 mc.

Da un'analisi sulla tipologia dei fabbricati del centro storico di Noragugume, eseguita sulla base dei dati forniti dal P.P. e dall'ufficio anagrafe del Comune, è stato possibile verificare che il rapporto medio relativo al numero di abitanti insediabili è uguale a 200 mc/ab.

Il parametro mc. su abitante di cui sopra, è determinato anche dalla presenza di numerosi edifici disabitati, conseguente ad uno spopolamento del centro storico, verificatosi negli ultimi anni, a favore delle zone di completamento, e lottizzazione convenzionata.

Pertanto il numero di abitanti insediabili nella Zona A risulta essere di **229**.

2) Zona B di completamento.

Il Piano Urbanistico Comunale conferma la perimetrazione e le determinazioni del PUC vigente, la superficie complessiva è pari a 75.079mq., con un volume complessivo realizzabile pari a 225.237 mc.

Pertanto si confermano le seguenti due zone di completamento:

- ◆ Zona B1 superficie mq. 43.675, con volumetria pari a 131.025;
- ◆ Zona B2 superficie mq. 31.404, con volumetria pari a 94.212.

Gli indici di fabbricabilità fondiaria previsti per le varie zone B, sono riportati di seguito:

- ◆ Zona B1 **Iff** 3,00 mc/mq;
- ◆ Zona B2 **Iff** 3,00 mc/mq.

Come per la zona A anche nelle zone B il parametro relativo alla densità abitativa, trova giustificazione nella tipologia usuale della zona che, sebbene abbia subito significative modifiche rispetto alla casa-corte ancora presente nella zona A, conserva alcune caratteristiche salienti della tipologia originaria, quali il cortile come spazio aperto della dimora e il porticato quale disimpegno dell'abitazione con la corte e l'elevato numero di vani per numero di abitanti. Quest'ultima caratteristica è dovuta anche al fatto che molto spesso, oltre alla dimora vera e propria, nel fabbricato trovano spazio vani destinati all'attività del proprietario.

Anche nelle zone B sono state accertate abitazioni disabitate, che, rispetto a alla zona A, risultano completamente ultimate e abitabili.

Per il calcolo degli abitanti insediabili si considera, un rapporto di 200 mc/ab per entrambe le zone B1 e B2. Pertanto gli abitanti realmente insediabili nelle zone B risulta pari a 1.126.

LE ZONE DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE

Rappresentano l'evoluzione recente dell'abitato, sviluppatosi a macchia d'olio intorno agli insediamenti storici con protezione lineare lungo le strade di maggior traffico, e sono quelle che, tuttavia, maggiormente evidenziano carenze infrastrutturali conseguenti alla edificazione casuale e alla sottoutilizzazione del territorio.

Diramandosi dal centro storico le zone di completamento si sono attestate in prevalenza verso la parte sud dell'abitato.

La conferma viene dal fatto che le zone di completamento esterne a questi assi di riferimento sono caratterizzate da edificazione sempre estensiva sorta al di fuori di ogni schema compositivo.

Da questo punto di vista, configurandosi come crescita organica degli insediamenti storici, possono considerarsi di fatto edificate nelle loro aree più idonee ed integrate da estese porzioni di aree di pertinenza (cortili, orti, giardini) non più edificabili, e presentano le seguenti caratteristiche:

- superficie fondiaria ripartita in lotti di una vasta estensione e spesso di forma irregolare;
- viabilità di accesso tortuosa, in alcuni casi inesistente, in gran parte da potenziare;
- insufficiente livello delle opere di urbanizzazione primaria e carenza di aree per il verde pubblico attrezzato e per il tempo libero.

Il riequilibrio delle zone di completamento residenziale è, pertanto, legato a tre ordini di interventi:

1. potenziamento della viabilità principale di collegamento urbano, sia veicolare sia pedonale;
2. utilizzazione della superficie fondiaria, con possibilità di edificazione indipendente dalla superficie minima del lotto;
3. individuazione delle aree da destinare a spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggio.

LE ZONE DI ESPANSIONE RESIDENZIALE

Attraverso uno studio attento del Piano Urbanistico Comunale vigente, viene riconfermata una sola zona C di nuova espansione edilizia, in quanto entrambe le zone di completamento residenziale (B1-B2), sono in grado di soddisfare l'eventuale aumento della popolazione almeno per il prossimo decennio, senza dimenticare che ci sono anche le zone riservate al Peep e alla zona 167, le quali offrono margini per l'insediamento abitativo.

Le zone di espansione del Piano vigente ammontano a circa 3.174 mq. come di seguito:

- ◆ Zona C1 superficie mq. 3.174, con volumetria pari a mc. 3.174;

L'indice territoriale previsto per la zona C, è riportata di seguito:

- ◆ Zona C1 It 1,00 mc/mq;

Così come per le zone A e B, anche nelle zone C, Peep e Zona 167 il parametro relativo alla densità edilizia risulta per la zona C pari a 100 mc/ab., mentre per la Zona 167 e nel Peep è uguale a 200 mc/ab. Da cui ne discende che la popolazione realmente insediabile nelle Zone suddette del piano è uguale a 132 abitanti.

GLI STANDARDS URBANISTICI

In attuazione delle disposizioni contenute nel D.A. 20 dicembre 1983 n. 2266/U si è provveduto, per le zone di completamento residenziale, ad assicurare la massima dotazione di spazi pubblici riservati alle attività collettive, al verde e ai parcheggi, compatibilmente con le limitazioni poste dalla struttura urbana e dal grado di utilizzazione del territorio.

E' da rilevare, al riquadro, che, rispetto alla dotazione minima di 12 mc/ab prevista per i comuni di quarta classe, permangono variazioni per eccesso o per difetto in riferimento alle singole categorie di standard.

Ad esempio, è eccellente la dotazione di aree per attrezzature di interesse comune e risulta accettabile quella per l'istruzione, particolarmente idonea dal punto di vista funzionale e qualitativo seppur carente in termini numerici.

Sono, infine, carenti i parcheggi nelle aree centrali a causa della struttura viaria dell'abitato e, lungo le direttrici di maggior traffico.

Tuttavia, le aree di parcheggio mancanti sono reperite lungo le strade più larghe e nelle zone periferiche rispetto al centro storico in aggiunta a quelle ricadenti di pertinenza delle abitazioni.

Nelle zone di espansione residenziale i Piani esecutivi assicurano il rispetto dei rapporti massimi fissati nel D.A. 20 dicembre 1983 n. 2266/U.

Per le zone di nuova espansione tale obbligo è sancito dalle relative Norme di Attuazione.

AREE INDUSTRIALI

Nel territorio di Noragugume vi è un'area industriale di grande importanza, ovvero, assieme ai territori di Ottana e Bolotana sorge il grande polo industriale della Sardegna Centrale, noto più semplicemente come area industriale di Ottana.

All'interno di quest'area sorgono industrie di medie e grandi dimensioni dando occupazione non solo ai cittadini di Noragugume ma di tutto l'hinterland.

Le esigenze della popolazione interna hanno reso necessario realizzare un'area nella periferia sud paese, nelle vicinanze del campo sportivo, tale da consentire, a piccoli artigiani locali e piccole imprese l'edificazione di strutture a capannone.

Pertanto è stato determinato un ampliamento, dando la preferenza alle aree meno sacrificate orograficamente e altimetricamente.

ZONE PER SERVIZI GENERALI

Con **G1** è stato individuato il cimitero, con **G2** l'area del depuratore consortile Dualchi-Noragugume e con **G3** il serbatoio idrico comunale. Pertanto le zone **G** risultano tutte ben definite e normate.

IL TERRITORIO EXTRA-URBANO

Il territorio comunale di Noragugume è particolarmente idoneo per l'uso agricolo e pastorale, oltre che per gli insediamenti rurali, è ricco di risorse ambientali che, seppur non rilevanti ai fini turistici, devono essere tutelate per non compromettere gli equilibri naturali del paesaggio di alta collina.

Proprio in considerazione delle potenzialità e della esigenza di salvaguardia paesaggistica e naturalistica il territorio extra-urbano viene così classificato:

1. ZONE AGRICOLE E

Sono state individuate le sottozone agricole **E2** ed **E5**.

Le **E2**, aree di primaria importanza per la funzione agricola-produttiva, interessano la quasi totalità del territorio.

Trattasi di aree, di una certa importanza nel settore agricolo, ma estremamente frazionate, tali da non consentire un'agricoltura razionale.

Infine le zone **E5** sono quelle aree marginali per l'uso agricolo che talvolta hanno necessità di interventi esterni per garantirne la stabilità ambientale, tali subzone sono state individuate soprattutto a nord del centro abitato dove sono presenti terreni e foreste demaniali, lungo il percorso del Rio Murtazzolu e del Riu Canniones, ed in parte nel territorio meridionale.

2. ZONE DI RISPETTO H

Sono state individuate zone di salvaguardia **H** per una fascia di protezione attorno ad impianti particolari (cimitero, serbatoio), **H1** per la fascia di salvaguardia delle strade e **H2** per la fascia di rispetto dei siti archeologici.

3. ZONE F

Non vi sono zone che possono essere individuate come “**zone F**” di particolare pregio naturalistico.

ZONE S PER SERVIZI

Le aree per servizi sono state classificate, come previsto dal D.A. 2266/U del 20/12/1983, **S1** per l’istruzione, **S2** per l’interesse comune, **S3** per verde, sport, giochi ed **S4** per parcheggi.

Ogni area è stata ulteriormente indicata con una lettera dell’alfabeto per avere un chiaro richiamo cartografico.

Per le **S1** si hanno complessivamente mq. 4.931 contro 7.540 mq. minimi richiesti.

Per le **S2** si hanno mq. 5.633 contro i 3.770 mq. richiesti.

Per le **S3** si hanno disponibili mq. 28.011 contro i 9.425 mq. richiesti.

Infine per le **S4** sono stati individuati mq 2.265 contro i 1.885 mq. richiesti. Complessivamente si hanno per tutti gli standard urbanistici mq, 40.840 contro i 22.620 richiesti nel presupposto che gli abitanti possano raggiungere le 1455 unità.