INDICE

<u>PREMESSA</u>	1
<u>IL METODO - CONOSCENZA E VALORIZZAZIONE</u>	1
<u>A - IL PROGETTO DI CONOSCENZA</u>	1
A.1 - Territorio	1
A.2 - Centro urbano	2
A.3 – Borgata di Tanca Marchese	2
A.4 – Borgata di Marceddi	3
<u>B - IL PROGETTO DI VALORIZZAZIONE</u>	5
B.1 - Territorio	5
B.2 - Centro urbano	6
B.3 – Borgata di Tanca Marchese	8
B.4 – Borgata di Marceddi	8
<u>1 - QUADRO NORMATIVO E DI PROGRAMMAZIONE</u>	
<u>1.1 - IL QUADRO GIURIDICO DELLA PIANIFICAZIONE</u>	
1.1.1 - Il quadro nazionale e regionale	10
1.1.2 - I contenuti del P.U.C.	10
<u>1.2 - LE DISPOSIZIONI SETTORIALI</u>	13
1.2.1 - Protezione delle aree di interesse naturalistico	13
1.2.2 - Le attività di cava	13
1.2.3 - Gli usi civici	14
1.2.4 - Le zone agricole	14
<u>1.3 - IL PIANO TERRITORIALE PAESISTICO</u>	16
1.3.1 - Lo studio di compatibilità paesistico-ambientale	17
<u>1.4 - LA PRECEDENTE PIANIFICAZIONE COMUNALE</u>	19
<u>1.5 – GLI OBIETTIVI URBANISTICI DEL COMUNE</u>	20

2 – L'ANALISI URBANISTICA

2.1 – Le cartografie di base	24
2.2 – Le indagini urbanistiche	24

3 – LO SCHEMA DI ASSETTO TERRITORIALE

3.1 – IL QUADRO DI RIFERIMENTO

3.1.1 - La storia	26
3.1.2 - Le gravitazioni	27
3.1.3 - Il territorio	27
3.1.4 - Il capoluogo e le Borgate di Tanca Marchese e di Marceddì	27
3.1.5 - Il turismo e le attività connesse	28

3.2 – LE SCELTE DI PIANO

3.2.1 ANALISI DEI FATTORI DEMOGRAFICI ED URBANISTICI DI FATTO E DI PIANO

3.2.1.1 Il fabbisogno abitativo	30
- Popolazione e struttura del patrimonio edilizio	31
- Analisi demografica	31
• Tasso di sviluppo medio costante	32
• Regressione lineare	32
- La capacità insediativa	33
• Dotazione volumetrica unitaria	33
• Abitanti insediabili	35
• Conclusioni	39
3.2.1.2 Gli standards urbanistici	39

3.2.2 LE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

3.2.2.1 Il supporto cartografico pluritematico "integrato"	40
3.2.2.2 Centro urbano	41
3.2.2.3 La Borgata di Tanca Marchese	48
3.2.2.4 La Borgata di Marceddì	49
3.2.2.5 Il territorio	51

APPENDICE

Struttura del patrimonio edilizio	- Tabelle DPE	55-57
Capacità insediativa	- Tabelle CI	58-80
Standards urbanistici	- Tabelle SU	81-94

* * *

PREMESSA

La proposta di pianificazione territoriale del Comune di Terralba oggetto della presente relazione e dei relativi allegati, è stata elaborata in esito all'incarico conferito dall'Amministrazione Comunale all'Arch. Tatiana K. Kirova per la redazione del Piano Urbanistico Comunale in adeguamento ai Piani Territoriali Paesistici della Sardegna, coordinando il gruppo di lavoro costituito dai collaboratori Ing. Luciano Ramon ed Ing. Alessandro Merella, e degli specialisti di settore individuato nelle persone del Dott. Salvatore Pistis (Geologia), del Dott. Alberto Caria (Agronomia) e dell'Ing. Mauro Merella (Ambiente) (delibere G.M. n.680 del 20.12.1993 e n.1015 del 23.12.94).

IL METODO - CONOSCENZA E VALORIZZAZIONE

L'intento di affermare la priorità dell'analisi dei valori storico-culturali e delle preesistenze del territorio rispetto al momento della pianificazione delle risorse disponibili per lo sviluppo, rappresenta il fatto nuovo e qualificante, per le sue molteplici e significative implicazioni, nella definizione delle finalità del PUC.

Di qui la necessità primaria di individuare due distinte fasi di studio e di progetto per la redazione del PUC, facendo precedere un "progetto di conoscenza" finalizzato ad una corretta disamina dei valori storico ambientali e tradizionali presenti sul territorio comunale, al "progetto di valorizzazione" delle risorse esistenti, affinché le iniziative da proporre per lo sviluppo economico della comunità non possano prescindere, ma si integrino con essi.

A - IL PROGETTO DI CONOSCENZA

Il "progetto di conoscenza" è stato sviluppato attraverso diversi momenti di censimento ed inventario delle risorse storico-ambientali e culturali del territorio, secondo categorie omogenee, al fine di dettare indicazioni specifiche per la loro conservazione e valorizzazione.

Pertanto il censimento è stato condotto attraverso schedature e letture comparate del materiale storico d'archivio con le ricognizioni "in situ" per il confronto con la situazione attuale alle diverse scale, con approfondimenti diversi per i seguenti settori:

- 1 - Territorio;*
- 2 - Centro urbano;*
- 3 - Borgata di Tanca Marchese;*
- 4 - Borgata di Marceddi.*

A.1 - Territorio

Il confronto tra la cartografia storica dei primi catasti terreni della metà del XIX secolo ad oggi, corredata dai dati bibliografici ed iconografici del luogo, ha permesso di ricavare le principali «costanti d'ambiente» del territorio, con il censimento e la descrizione dei «tipi di paesaggio» caratterizzanti il territorio comunale.

Sono state individuate, sulla base delle ricerche dello specialista agronomo, le principali specie produttive del paesaggio agrario e di quello naturalistico, con indicazione delle persistenze e degli elementi di disturbo inseriti recentemente di cui non vi è riscontro nel paesaggio storicizzato.

Per quanto riguarda il territorio antropizzato il censimento ha individuato le emergenze storiche (archeologia, architetture «monumentali» e «tradizionali», infrastrutture storiche, ecc.), quelle che documentano l'uso "tradizionale" dell'agro (edifici rurali di supporto alla conduzione

dei singoli fondi), nettamente differenziate da quelle introdotte in seguito alla bonifica di Arborea, ma anche gli episodi «in negativo» (periferia urbana, infrastrutture non adeguatamente inserite nell'ambiente, discariche, cave, ecc.).

A.2 – Centro urbano

Per quanto riguarda l'insediamento urbano sono state condotte campagne di ricognizione puntuali su ogni singolo isolato, supportate da un'accurata documentazione fotografica, con l'individuazione «in situ» delle unità abitative e degli episodi particolarmente meritevoli di interesse per la loro conservazione e valorizzazione, che trovano riscontro nelle tavole di analisi e proposta relative al centro urbano.

E' stato inoltre possibile individuare nel tessuto urbano le diverse tipologie presenti nell'insediamento di Terralba, i materiali costruttivi tradizionali, le tecniche adottate nel tempo e le «architetture colte» (edifici pubblici, case padronali, ecc.) presenti che testimoniano i caratteri stilistici dal gotico-aragonese alle decorazioni dettate dall'eclettismo ottocentesco dei «revivals» e del «liberty» inizio secolo.

Le ricognizioni «in situ» sono state confrontate con i materiali d'archivio ritrovati (monografie e materiale iconografico, descrizioni di viaggiatori dell'ottocento, ecc.) per recuperare la «immagine urbana» non unicamente del costruito ma in particolare degli spazi, strade e piazze, che hanno contraddistinto la vita cittadina nel passato.

Per i piani di dettaglio (arredo urbano, itinerari storici), per fornire maggiori e più precise indicazioni, sarà necessario condurre ulteriori e più approfondite campagne di saggi per l'individuazione della pavimentazione originaria, delle originarie zone di «aggregazione», dei percorsi urbani che tradizionalmente contraddistinguevano la vita comunitaria (sia quella delle diverse ricorrenze religiose come la «Via Crucis», il «Corpus Domini») sia quella produttiva con le botteghe artigiane o i ritrovi tipici degli abitanti, (dopolavoro, cinema-teatro, ecc.).

Dalla prima disamina sull'insediamento urbano é scaturita una presenza discontinua delle preesistenze architettoniche, come frammenti di un grande mosaico che, sebbene ormai irrecuperabilmente disperso, è inserito in un contesto il cui tessuto viario conserva i caratteri originari ed evidenzia comunque la necessità di conservare come «memoria storica» le poche tracce di una architettura povera eseguita con materiali diversi, quali terra cruda frammista a basalto, apparecchiati spesso in modo casuale, con pochi episodi di strutture architettoniche realizzate in regolari conci di basalto (case padronali, portali, ecc.).

L'analisi comparata delle carte storiche con quelle dello strumento urbanistico vigente, mostra che gli ambiti interessati da presenze architettoniche caratterizzanti e da un tessuto urbanistico tradizionale (assetto viario, tipologia dei lotti urbani, ecc.), nonostante i diffusi interventi di ricostruzione e di sostituzione, sono tuttora riscontrabili in alcune aree esterne al centro storico individuato dal precedente strumento urbanistico comunale, la cui perimetrazione è ben più estesa di quella «Lamarmora-De Candia».

La causa prima della denunciata discontinuità delle presenze architettoniche tradizionali risiede nella insufficiente tutela esercitata dalla normativa del precedente strumento urbanistico comunale, che ha consentito interventi distruttivi delle «memorie storiche» presenti.

A.3 – Borgata di Tanca Marchese

Nella Borgata di Tanca Marchese il censimento ha posto in evidenza la matrici insediamento residenziale, nettamente differenziata rispetto a quella del «Centro Rurale».

L'insediamento urbano, nato nei primi anni cinquanta a circa 3 km di distanza dall'abitato di Terralba, in prossimità del Centro Rurale e lungo la provinciale per Marceddi, che

fiancheggia il confine amministrativo Terralba-Arborea, si è successivamente accresciuto secondo uno schema, necessariamente orientato verso l'interno, basato sullo sviluppo regolare della maglia viaria, che serve comparti caratterizzati da tipologie edilizie isolate monofamiliari.

La crescita del borgo non è legata alle necessità insediative connesse con l'agricoltura, ma deriva piuttosto dall'offerta di aree edificabili appetibili sia sotto il profilo economico che per la connotazione di residenza non distante dal centro urbano, ma immersa nel verde, per cui gli utenti sono in larga misura occupati nel terziario sia nel centro urbano che nei comuni limitrofi.

Dotato dei soli servizi che si identificano nelle scuole materna e media e nel complesso Parrocchiale di Gesù Maestro (la cui utilizzazione è stata resa possibile dalla recente realizzazione di un primo stralcio funzionale), appare carente di aree e di strutture di interesse pubblico organizzate in modo da determinare spazi idonei ad assolvere il ruolo di aggregazione sociale.

Il "Centro rurale" conserva invece, nell'insieme delle strutture che lo compongono, la testimonianza di un modello organizzativo della conduzione delle attività agricole avanzato (quello che caratterizza i Centri Rurali realizzati nell'ambito della bonifica di Arborea), ben diverso da quello individuale ed artigianale della tradizione sarda.

L'ampia corte comune è individuata dai fabbricati che in gran parte conservano le destinazioni d'uso originarie, somma delle esigenze insediative e per servizi (cappella, cantina) del "fattore", di contadini ed allevatori, e di quelle più direttamente connesse con le attività rurali (stalle, fienili, ricovero attrezzi e macchinari).

Accanto all'opportunità di conservare la caratterizzazione del complesso, emerge la necessità di provvedere alla realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti (opere di smaltimento dei reflui, impianto di illuminazione pubblica, sistemazione degli spazi comuni e della viabilità).

A.4 – Borgata di Marceddi

Nella Borgata di Marceddi e nel suo contesto, la ricognizione ha consentito di individuare i significativi aspetti caratterizzati dal villaggio dei pescatori, dalla Torre Vecchia di Marceddi (che risale al 1500) e dall'insieme delle risorse ambientali costituiti sia dalle zone umide (stagni, ambiti fluviali e lagunari ed aree adiacenti coi relativi habitat naturalistici) che dalle pinete, le quali, impiantate per assolvere alla funzione di barriera frangivento (corollario delle opere di bonifica di Arborea), fanno ormai parte integrante del paesaggio.

Il nucleo residenziale, composto da circa trecento unità, si è costituito nel tempo con la realizzazione dapprima di costruzioni improntate a una tipologia povera e precaria, prevalentemente non in muratura, su un'area demaniale, in assenza di un disegno urbanistico generale ed in modo abusivo, che successivamente, in maniera graduale, ha assunto una connotazione meno precaria per gli interventi di sostituzione e di ampliamento edilizio, determinando un agglomerato con isolati a maglia regolare, ma caratterizzato dal disordine formale derivante dall'impiego casuale dei più diversi materiali costruttivi e dalla assoluta carenza di opere di urbanizzazione.

Mancano del tutto idonee aree ed attrezzature di uso pubblico o suscettibili di attività di pubblico interesse, se si escludono la chiesa di Nostra Signora di Bonaria, il fabbricato (attualmente inutilizzato) già sede della Dogana, l'area attrezzata alla quale conduce la via della pineta (l'unica sistemata e dotata di illuminazione pubblica) e l'arenile tradizionalmente utilizzato per il rimessaggio all'aperto della imbarcazioni dei pescatori.

Nel contesto territoriale su cui gravita la Borgata, si evidenziano gli interventi di sistemazione idraulica, dalla vasca di acquacoltura ricavata con la bonifica della palude a

ridosso del villaggio, alle opere tradizionali ed a quelle più recenti di iniziativa Regionale, per l'incremento dell'itticoltura negli stagni di S.Giovanni e di Marceddi, e tra queste la traversa che consente di raccordare Marceddi con la sponda opposta dello stagno e favorisce il collegamento con la Costa verde.

* * *

B - IL PROGETTO DI VALORIZZAZIONE

Dalle premesse fatte consegue che la seconda fase di studio, quella del “progetto di valorizzazione”, deve essere intimamente legata alla fase conoscitiva. Infatti solo attraverso l’individuazione delle vocazioni specifiche delle aree storicamente omogenee e depositarie di tradizioni culturali comuni é possibile indirizzare lo sviluppo territoriale in accordo con i suggerimenti che emergono dalle risorse presenti, valorizzandole con interventi compatibili con i caratteri culturali ed ambientali precipui di tali aree e tutelando impedendo che in futuro interventi inopportuni prescindano dal quadro complessivo di tali valori.

Pertanto le scelte progettuali, filtrate dall’analisi per categorie delle preesistenze antropo-socio-culturali ed ambientali, hanno suggerito le indicazioni che seguono.

B.1 - Territorio

L’individuazione delle “unità di paesaggio” ed il censimento delle colture storiche, ha fornito i dati per la normativa generale di base sui terreni agricoli nel rispetto delle direttive regionali per le zone agricole (Legge 45/89) e per le aree naturalistiche, suggerendo indicazioni anche sulle specie arboree e arbustive endogene presenti, le tipologie dei lotti, gli elementi di corredo e arredo (muretti di recinzione e verde di confine dei lotti, ecc.).

La carta dei beni culturali e del paesaggio e quella dei vincoli di legge forniscono utili indicazioni per la valorizzazione delle aree archeologiche, monumentali e naturalistiche, e suggeriscono gli itinerari territoriali da attrezzare per il turismo alternativo a carattere culturale.

Per gli interventi sul territorio antropizzato, come il verde agricolo individuato nelle tavole di progetto, il PUC, oltre a recepire le indicazioni delle direttive regionali per le zone agricole, stabilisce normative con prescrizioni per i nuovi interventi di ampliamento o edificazioni per aziende zootecniche e agricole in base alle tipologie ed ai materiali censiti dall’indagine sul campo (materiali costruttivi, ubicazione e dimensione dei lotti).

Rispetto agli aspetti naturalistici, é stata individuata la parte di territorio rimasta integra e, dopo un’attenta valutazione dei «tipi di paesaggio», é stata messa a punto una normativa per la conservazione delle “costanti d’ambiente”, con l’individuazione delle caratteristiche presenti negli ambiti naturalistici.

Per le infrastrutture sul territorio, il “progetto di conoscenza” ha evidenziato che, in attesa del contributo che verrà dal concretizzarsi del progetto sovracomunale per la realizzazione di un asse di scorrimento lungo la direttiva Oristano-Guspini, grazie al sistema di bretelle di circonvallazione fin qui realizzato, il raccordo della principale viabilità stradale extraurbana (S. Nicolo’ d’Arcidano – Marrubiu – Arborea – collegamento con la statale 131 “Carlo Felice”), è in grado far fronte alla necessità di smistamento del traffico veicolare extraurbano prevedibile per il periodo di riferimento.

Per quanto riguarda la ricettività su tutto il territorio comunale, si é individuata come polo principale la borgata di Marceddi, nella quale strutture di servizio (quali alberghi, residences, punti di ristoro, ecc.) sono attuabili attraverso un progetto che definisca gli interventi di “valorizzazione e riuso” del patrimonio architettonico esistente, ma anche la maniera più appropriata di inserire nuove volumetrie in rapporto all’esigenza di conseguire il risanamento urbanistico dell’insieme.

Ma anche nel centro urbano di Terralba é possibile potenziare la ricettività proponendo per le antiche strutture abitative, tipologicamente e architettonicamente significative, una conduzione a “relaischateaux”, col vantaggio di vivacizzare l’ambito urbano del centro storico con un turismo differenziato nelle stagioni intermedie.

L'individuazione di itinerari tematici è la proposta portante globale per la valorizzazione del territorio comunale volta sia per il «mercato» interno, affinché la comunità insediata recuperi la sua memoria storica, sia per il «mercato» esterno, al fine di convogliare una vasta fascia di turismo che oggi privilegia solo le coste della Sardegna.

In tale ottica, tra gli itinerari da progettare, risultano preminenti quelli che investono le principali emergenze archeologiche disseminate nel territorio, gli habitat costiero di Marceddi e quello rurale di Tanca Marchese, che possono comunque essere integrati dai percorsi supportati dalla testimonianza delle differenti tipologie di conduzione delle attività agricole, da quelle tradizionali «artigianali» caratterizzate dalla moltiplicazione di piccoli fondi, a quelle più moderne favorite dall'impostazione «industriale» nei campi regolari e razionalmente assistiti dal sistema di canali realizzato per assicurarne il drenaggio e l'irrigazione, frutto delle opere di bonifica della piana di Arborea.

Sarebbe auspicabile a tale scopo promuovere un protocollo d'intesa sovracomunale che investa le amministrazioni ma anche e soprattutto gli operatori dei settori agricolo e turistico per operare secondo indirizzi comuni che consentano di cogliere l'opportunità di concretizzare e coordinare lo sviluppo delle pratiche agrituristiche.

La ricognizione su scala territoriale delle risorse archeologiche, storiche, naturalistiche ed ambientali, ha condotto alla conferma delle informazioni assunte in via preliminare, che da subito hanno lasciato presagire il fatto che la presenza di insediamenti umani dal mesolitico al periodo tardo romano, non è purtroppo accompagnata da altrettanto significative testimonianze architettoniche.

Infatti, fin dall'era preistorica (mesolitico - 7.000 A.C.), attraverso il periodo nuragico e fino a quello punico e romano (III secolo D.C.), sono tornati alla luce in modo ricorrente durante la lavorazione dei campi (grazie anche al rinnovarsi dei mezzi agricoli che hanno portato sempre più in profondità l'azione di rivolgimento operata dall'aratro) numerosi reperti archeologici, testimonianza delle fiorenti attività artigianali e commerciali del territorio (dai prodotti della lavorazione microlitica alle ceramiche).

Il fatto che i manufatti archeologici siano andati perduti è presumibilmente imputabile in larga misura alle originarie caratteristiche tecnologiche, ma in parte anche alla mancanza di una specifica azione di tutela che ne impedisse l'indiscriminata distruzione, anche attraverso l'utilizzazione di parte degli elementi costitutivi per le nuove costruzioni.

L'opportunità di favorire la conoscenza del ricco patrimonio archeologico disponibile, potrà essere colta con l'attuazione di ogni iniziativa atta alla loro sistemazione e valorizzazione, rendendo disponibili idonei spazi espositivi, attualmente del tutto mancanti.

Tali spazi saranno individuabili nel centro urbano anche attraverso la concretizzazione del Programma Operativo Plurifondo (POP), del quale l'Amministrazione Comunale di Terralba ha avviato la predisposizione contestualmente a quella del PUC, e pertanto in sintonia con le sue indicazioni.

Col medesimo Programma Operativo Plurifondo, sarà anche possibile attivare in modo organico il recupero e la valorizzazione dei beni culturali ed ambientali, attraverso la strutturazione dei menzionati percorsi ed itinerari turistici integrati.

B.2 – CENTRO URBANO

Per quanto riguarda l'insediamento urbano, l'indagine descritta nel Progetto di Conoscenza ha fornito gli elementi per graduare la normativa proposta, che viene modulata in funzione del grado di conservazione da proporre, determinato dal giudizio di valore delle

architetture presenti, dalla concentrazione di quelle tradizionali da tutelare e dalla presenza di edifici monumentali civili e religiosi.

Si individuano così, prevalentemente all'interno della perimetrazione dell'abitato al 1844 (Lamarmora-De Candia) gli ambiti (classificati A*, comparti da 1 a 14) del centro urbano che comprendono gli edifici più significativi del Comune di Terralba per quanto attiene la conservazione dell'habitat tradizionale, per i quali i piani particolareggiati si porranno come uno strumento attuativo del PUC teso a disciplinare il recupero attraverso interventi urbanistici ed edilizi con particolare riguardo anche al tipo di materiale ed alle tecnologie ammissibili per gli interventi.

La perimetrazione dell'ex centro storico (P.R.G. del 1979 - Zona A) viene ridimensionata e fatta coincidere con quella dell'abitato al 1844 (Lamarmora-De Candia), che definisce il nuovo centro storico (PUC - Zona A1).

La restante parte delle aree esterne al perimetro Lamarmora-De Candia, viene differenziata, in funzione anche dei riscontri cartografici d'archivio, distinguendo tra zone nelle quali la presenza di interventi di sostituzione edilizia non modifica sostanzialmente l'impianto urbano del primo ottocento (classificate B1), e zone (classificate B2) in cui il maggior peso degli interventi di sostituzione realizzati consente di stabilire norme meno restrittive, che non precludano la possibilità di nuove costruzioni.

Per le aree esterne al centro storico ma caratterizzate da preesistenze tradizionali che, seppure isolate, sono da conservare e valorizzare (Zone A* ed Edifici tradizionali indicati in normativa come "Ambiti di tutela" - Tavv.Cu2-CU3-CU4), la normativa impone che gli interventi siano esclusivamente quelli intesi alla conservazione o al risanamento funzionale che non implicino alterazione dei caratteri originari (interventi previsti dalla legge 457 / 78). Stabilisce inoltre il rispetto di particolari prescrizioni relative ai materiali ed alle tipologie da impiegare per i restanti interventi, da osservare anche nel caso di rilascio della concessione diretta (sottozona B1 e B2).

Per incentivare la riqualificazione del centro antico e migliorarne la fruibilità, potrà e dovrà essere messa a punto una serie di itinerari tematici che interessino le emergenze caratterizzanti (individuate nelle carte tematiche e con le schede di documentazione fotografica), lungo i quali sia ammessa la possibilità di offrire gli opportuni servizi (ricettivi, terziario con botteghe artigiane, punti di ristoro e sosta).

Per le parti del centro urbano che, sviluppatasi a partire dalla prima metà del novecento, presentano un impianto urbanistico già definito, in prevalenza edificato e la cui utilizzazione è ormai consolidata quale residenza e servizi, viene confermata la destinazione d'uso dello strumento urbanistico comunale vigente (sottozona B3 di completamento).

Le aree per l'espansione residenziale del precedente strumento urbanistico comunale sono sostanzialmente confermate.

Esse comprendono quelle dotate di piano attuativo, completate o in fase di realizzazione (piani particolareggiati), quelle prive di piano attuativo, rimodulate con riferimento alle diverse situazioni riscontrate (opere abusive condonate - configurazione delle proprietà) e due ulteriori aree di modesta estensione, già servite dalle opere di urbanizzazione primaria e finalizzate l'una alla possibile integrazione dell'area per l'Edilizia Economica e Popolare in località Giogoni, l'altra a favorire l'acquisizione gratuita (facendo ricorso alla perequazione urbanistica) dell'area per impianti sportivi comunali in località Molinu Mannu.

Dette aree determinano complessivamente una capacità insediativa del Comune di Terralba congruente col fabbisogno abitativo preventivabile in base all'analisi dell'andamento demografico ed alle prospettive di sviluppo (anche insediativo) della comunità, connesse con le potenzialità delle risorse disponibili (agricoltura, allevamento, attività produttive, commercio, turismo, terziario, ecc.).

Il bilancio positivo delle attività produttive (industriali, artigianali e commerciali) della comunità di Terralba e le prospettive di sviluppo basate sulla capacità di autorigenerazione del tessuto imprenditoriale locale, indicata dalla richiesta di ulteriori spazi per le attività commerciali e direzionali nell'ambito del centro urbano, sono tali da giustificare non solo il mantenimento delle zone D già individuate dallo strumento urbanistico comunale vigente, ma anche il loro incremento.

Vengono così affiancate alle aree interessate dal Piano per gli Investimenti Produttivi (Sottozona D3, ubicata non lontano dal centro abitato lungo la provinciale di S.Suina che collega Terralba con la "Carlo Felice"), due nuove aree per attività produttive, commerciali e direzionali nel centro urbano (D2.1 e D2.2) a cavallo della provinciale di S.Suina

B.3 – Borgata di Tanca Marchese

Attraverso l'analisi conoscitiva emergono le potenzialità di sviluppo della borgata, che può assumere il ruolo di uno dei poli di attrazione del comune di Terralba quando verrà attivato un programma di iniziative per la valorizzazione, la conservazione e la promozione della conoscenza delle "memorie" e delle attività legate alle attività rurali.

Infatti la possibilità di destinare le aree individuate nell'ambito del Centro Rurale (classificate G8) per l'allestimento di spazi attrezzati è vista proprio nell'ottica di favorire la conoscenza delle attrezzature agricole tradizionali, delle produzioni agricole (tradizionali ed attuali) e della tradizione culinaria locale, ma può divenire anche sede di qualunque altra iniziativa simile in grado di moltiplicare le occasioni di crescita culturale, sociale ed economica.

Il riassetto ed il potenziamento delle attrezzature dell'attuale ippodromo, è affidato all'attuazione del comparto G7, individuato quale possibile integrazione dall'adiacente area per impianti sportivi, nell'intento di incentivare le iniziative che potrebbero qualificare il complesso degli impianti, rendendoli idonei per accogliere manifestazioni di interesse sovracomunale

Per quanto riguarda l'insediamento residenziale, viene ridefinito l'assetto urbanistico con l'intento di individuare un polo di aggregazione dotato di aree per attrezzature di interesse pubblico raccordate da spazi da sistemare a verde urbano, adiacente alle strutture scolastiche esistenti (scuola materna e scuola elementare).

Viene inoltre individuato un secondo polo con fulcro costituito dal complesso parrocchiale di Gesù Maestro, dotato di un'ampia area per verde attrezzato e di parcheggi.

Le aree per espansione residenziale individuate dal precedente strumento urbanistico comunale vengono confermate, con ridefinizione marginale di alcune parti.

La zona D attuale, pressochè completamente attuata viene integrata con l'utilizzazione della fascia residuale che la separa dalla provinciale per Arborea.

Infine viene individuato l'ambito per un asse attrezzato, dotato di marciapiedi, piste ciclabili e fasce alberate, per il collegamento diretto col centro urbano.

B.4 – Borgata di Marceddi

Le indicazioni fornite dal "progetto di conoscenza", consentono di disegnare l'assetto urbanistico della borgata di Marceddi e del territorio comunale su cui essa gravita.

Il successo della sua promozione, oltre che al supporto delle attuali scelte di piano, è strettamente legato al buon esito della sdemanializzazione dell'area sede del villaggio, operazione nella quale l'Amministrazione Comunale si è cimentata a più riprese, fino ad oggi senza successo.

Sulla base anche delle indicazioni del PTP, viene definita la normativa che consenta, tramite la predisposizione di apposito Piano Particolareggiato, sia il recupero e la riqualificazione ambientale ed urbanistica dell'esistente (Zona A1/pt3b-residenziale) che la coerente ed organica riqualificazione urbanistica degli isolati con appropriate nuove volumetrie (Zona A2/pt3b-ricettività).

L'attuazione degli interventi è subordinata alla definizione di un Piano Particolareggiato, al quale è demandata la funzione di focalizzarne le modalità operative, di puntualizzare gli aspetti normativi finalizzati al citato intento di recupero e riqualificazione ambientale ed urbanistica, e di precisare le opere di urbanizzazione da completare e da intraprendere, dalla sistemazione della viabilità alla realizzazione della rete di smaltimento dei reflui, fino alla connessione col recapito finale, individuato dal progetto di interesse sovracomunale predisposto a cura dell'ESAF di Oristano.

Dovranno essere attivate l'insieme delle iniziative atte a concretizzare le importanti potenzialità di valenza turistica legate alla fruizione culturale dell'habitat costiero, sia con la diretta esperienza naturalistica che attraverso la promozione della conoscenza delle pratiche di utilizzazione (tradizionale ed attuale) delle risorse legate alla pesca.

In tale ottica, l'edificio ora inutilizzato che tempo addietro ospitava la caserma della Finanza, viene designato come sede espositiva delle attività sia tradizionali che attuali connesse alla pesca.

Vengono proposte la sistemazione dell'ampia area libera adiacente al sagrato, al fine della possibile utilizzazione quale sede di un mercato ittico all'aperto, il completamento delle attrezzature a servizio del porticciolo turistico, recentemente allestito col contributo della CEE, e dell'area utilizzata per il rimessaggio all'aperto delle barche da pesca, da confermare e razionalizzare.

Si propone infine la realizzazione di strutture per il ristoro e la sosta nell'ambito delle pinete, che possono contribuire, insieme al sistema delle aree individuate per il parcheggio degli autoveicoli, a supportare l'accoglienza turistica in occasione delle manifestazioni collaterali alla tradizionale processione a mare che si tiene annualmente nella ricorrenza di N.S. di Bonaria.

* * *

1 – QUADRO NORMATIVO E DI PROGRAMMAZIONE

1.1 - IL QUADRO GIURIDICO DELLA PIANIFICAZIONE

1.1.1 - Il quadro nazionale e regionale

Come noto, la legge primaria di riferimento in materia di pianificazione é la Legge urbanistica n.1150/1942, con le sue modificazioni.

Nel 1989 la Regione Autonoma della Sardegna si è dotata di un proprio fondamentale strumento di controllo con la Legge Regionale 22 dicembre 1989, n.45 e le sue successive modificazioni ed integrazioni, sostanzialmente con la stessa struttura normativa, ma con le precisazioni e gli adattamenti ritenuti più opportuni.

La Regione esprime le proprie scelte in campo urbanistico mediante i piani territoriali paesistici, le direttive e i vincoli urbanistici, eventualmente coordinati negli schemi di assetto territoriale, nonché i piani di settore previsti dalle leggi specifiche.

Le direttive riguardano il dimensionamento dei Piani; i centri storici; le aree urbane; gli standard tipologici e di dotazione; le zone agricole.

Al livello intermedio opererà la Provincia, al compimento degli atti di pianificazione regionale, e la Comunità montana con i piani di sviluppo economico-sociale e i piani urbanistici di coordinamento (art.5 e art.7, Legge n.1102/1971).

Protagonista principale della pianificazione è il Comune, l'anello della catena amministrativa più aderente alle situazioni fisiche, economiche e culturali del territorio e delle popolazioni residenti: *"il Comune con il piano comunale o intercomunale assicura la equilibrata espansione dei centri abitati in coerenza con le direttive e i vincoli regionali; in conformità alle previsioni del piano urbanistico provinciale regola l'uso del territorio agricolo e delle parti destinate allo sviluppo turistico e produttivo industriale-artigianale, detta norme per il recupero e l'uso del patrimonio edilizio esistente, per una adeguata dotazione di servizi sociali e di carattere infrastrutturale del territorio comunale"* (art.4.2/d, L.R. n.45/1989).

La mancanza del P.U.P. non sembra debba precludere l'esercizio delle competenze istituzionali richiamate nella seconda parte della disposizione, tanto più che oltre alle direttive regionali vigenti il quadro di riferimento sovraordinato é già costituito dal P.T.Paesistico (1993).

Un importante riferimento normativo per le sue implicazioni di natura operativa è costituito dalla recente legge regionale, che si propone di conseguire la *"tutela e valorizzazione dei centri storici della Sardegna"*, fissando le procedure per l'attribuzione dei finanziamenti per l'incentivazione della realizzazione degli interventi di recupero in tali ambiti (L.R. n.29, del 13.10.1998).

1.1.2 – I contenuti del P.U.C.

La legge regionale prescrive i contenuti del PUC (art.19, L.R. n.45 e successive).

"Il piano urbanistico comunale prevede:

a) un'analisi della popolazione con l'indicazione delle possibili soluzioni assunte a base della pianificazione;

b) le attività produttive insediate nel territorio comunale con la relativa dotazione dei servizi;

c) la prospettiva del fabbisogno abitativo;

d) la rete delle infrastrutture e delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

e) la normativa di uso del territorio per le diverse destinazioni di zona;

f) l'individuazione delle unità territoriali minime da assoggettare unitariamente alla pianificazione attuativa anche in accordo con il successivo punto i);

g) l'individuazione delle porzioni di territorio comunale da sottoporre a speciali norme di tutela e di salvaguardia;

h) l'individuazione degli ambiti territoriali ove si renda opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente, nonché dei manufatti e complessi di importanza storico-artistica ed ambientale, anche non vincolati dalla legge 1 giugno 1939, n.1089, e dalla legge 29 giugno 1939, n.1497;

i) le norme e le procedure per misurare la compatibilità ambientale dei progetti di trasformazione urbanistica e territoriale, ricadenti nel territorio comunale;

l) il regolamento edilizio".

Rispetto alle prescrizioni stabilite per il contenuto dei Piani Regolatori Generali dalla Legge n.1150/1942, art.7, modificata dalla Legge n.1187/1968, risultano innovativi l'intento di basare il PUC su analisi relative alla tendenza di sviluppo della popolazione e dei conseguenti fabbisogni abitativi, ed alle attività produttive esistenti (punti "a, b, c"), di recuperare gli ambiti territoriali con valenza culturale ed ambientale anche se non vincolati dalle leggi vigenti (punto "h"), e di ottenere che gli interventi proposti siano progettati sulla base di una corretta valutazione dell'impatto ambientale (punto "i").

Risultano innovativi l'intento di basare il PUC su analisi relative alla tendenza di sviluppo della popolazione e dei conseguenti fabbisogni abitativi, ed alle attività produttive esistenti (punti "a, b, c"), di recuperare gli ambiti territoriali con valenza culturale ed ambientale anche se non vincolati dalle leggi vigenti (punto "h"), e di ottenere che gli interventi proposti siano progettati sulla base di una corretta valutazione dell'impatto ambientale (punto "i").

I punti successivi richiamano nella sostanza i contenuti del Piano Regolatore Generale prescritti dalla Legge n.1150/1942, art.7, modificata dalla Legge n.1187/1968:

"1) la rete delle principali vie di comunicazione stradali, ferroviarie e navigabili e dei relativi impianti;

2) la divisione in zone del territorio comunale con la precisazione delle zone destinate all'espansione dell'aggregato urbano e la determinazione dei vincoli e dei caratteri da osservare in ciascuna zona;

3) le aree destinate a formare spazi di uso pubblico o sottoposte a speciali servitù;

4) le aree da riservare a edifici pubblici o di uso pubblico nonché ad opere ed impianti di interesse collettivo o sociale;

5) i vincoli da osservare nelle zone a carattere storico, ambientale, paesistico;

6) le norme per l'attuazione del piano".

Ai punti 3) e 4) fa, riferimento invece il comma 2' del citato art.19 L.R. n.45, dove è stato chiarito (Circ.Ass.EE.LL.FF.U. 25 ottobre 1990, – n.6/U) che la facoltà di prevedere vincoli

e rivolta verso la proprietà dei terreni e deve essere necessariamente esercitata per adeguamento alla direttiva regionale sugli standard e le dotazioni: *"Il piano deve considerare l'intero territorio comunale e può prevedere vincoli su aree e beni determinati per la razionale e coordinata sistemazione di spazi destinati ad uso pubblico e per la realizzazione di opere, impianti e attrezzature di interesse pubblico"*.

* * *

1.2 - LE DISPOSIZIONI SETTORIALI

Nel quadro legislativo urbanistico si inseriscono molte disposizioni settoriali che hanno rilevanza per la pianificazione urbanistica comunale e per la normativa edilizia.

Occorre richiamare le principali disposizioni relative alla pianificazione, in particolare recate da:

- L.R. 7 giugno 1989, n.31 - Norme per l'istituzione e la gestione dei parchi, ecc.;
- L.R. 7 giugno 1989, n.30 - Disciplina delle attività di cava;
- DPGR 3 agosto 1994, n.228 - Direttive per le zone agricole.

1.2.1 - Protezione delle aree di interesse naturalistico

A coronamento di un lungo e animato dibattito culturale e scientifico sulla individuazione, tutela e gestione delle aree di rilevante interesse naturalistico della Sardegna, che aveva visto l'insuccesso della proposta di parco del Gennargentu (anni '60), l'affidamento della riserva demaniale di Caprera all'Azienda Forestale della Toscana e delle riserve private del M.Arcosu e del Sinis al WWF, ecc., la Regione A. Sardegna ha approvato la L.R. 7 giugno 1989, n.31 per l'istituzione e gestione dei parchi, riserve, ecc.

Sono state così anticipate, con i poteri conferiti dallo Statuto speciale, art.3, le leggi nazionali per la natura, la L. 6 dicembre 1991, n.394, Legge quadro sulle aree protette e la L. 31 dicembre 1992, n.979, Disposizioni per la difesa del mare.

Nel territorio di Terralba la L.R. n.31/1989 individua la Riserva Naturale (RN n.33) di Marceddì (1863 ha), a proposito della quale si può osservare che la protezione degli stagni di Marceddì, San Giovanni e Corru s'Ittiri discende dalla Convenzione internazionale di Ramsar.

1.2.2 - Le attività di cava

Interpretando il dibattito, le proposte e le richieste del settore produttivo (convegno Ass.Min.Sarda, 1989 e Convegni ANIM, ecc.) e degli urbanisti, la Regione a. Sardegna ha esercitato la competenza primaria attribuita dagli artt. 3 e 4 dello Statuto Speciale e ha iniziato a regolamentare il settore con la L.R. 7 giugno 1989, n.30; questa é rilevante qui sotto gli aspetti:

- piano regionale delle attività estrattive (art.6);
- piano regionale dei materiali lapidei di pregio (art.9);
- adeguamento degli strumenti urbanistici comunali (art. 11);
- documentazione tecnica per domandare l'autorizzazione (art.13/1);
- ripristino ambientale (tit. VI).

Il primo piano regionale delle attività estrattive si configura più come una cartografia di esplicitazione delle situazioni e vincoli che rendono incompatibile autorizzare nuove attività di cava, che come un inventario delle potenzialità estrattive e un programma di promozioni e priorità.

In conformità alle norme richiamate il progetto di coltivazione deve comprendere la relazione geologica, idrogeologica e geotecnica, il rilievo alto-planimetrico e la relazione illustrativa della conduzione dei lavori; e sarà accompagnato dalla relazione di impatto ambientale, dal "progetto di sistemazione e recupero ambientale dell'area, durante e al termine

della coltivazione e sua destinazione finale", e rapporto sulla protezione dagli inquinamenti ambientali, polveri, ecc.

Sotto l'aspetto urbanistico la destinazione sarà stabilita dal Comune, escluderà comunque, l'utilizzazione edificatoria e potrà contemplare sia un ritorno alle attività primarie (zone H: attività agropastorali, forestali o pesca sportiva, ecc.) che la cessione per la gestione dei servizi di interesse sociale previsti (zone G: parchi, sport, parcheggi, ecc.).

1.2.3 - Gli usi civici

Come noto si tratta dei diritti attribuiti da consuetudini millenarie ai componenti delle comunità locali ("cives") per determinati usi di terre (in generale pubbliche) che si "esercitano in comune, su terreni aperti e a titolo gratuito". La L. n.431/1985 ha ricompreso le terre "gravate da usi civici" fra le categorie dichiarate di interesse generale a fini paesaggistici della L. n.1497/1939, e la sentenza della Corte Costituzionale n.46/1995 ha confermato il significato di tutela ambientale nell'interesse dell'intera collettività nazionale.

La materia é disciplinata dalla L. 16 giugno 1927, n.1766, Riordinamento degli usi civici e dal R.D. 26 febbraio 1928, n.332, Regolamento per l'esecuzione della L. n.1766/1927; e più recentemente, per i poteri conferiti dalla L. Cost. 26 febbraio 1948, n.3, artt.3/n e 6, dalla citata L.R. 14 marzo 1994, n.12, Norme in materia di usi civici (e modifiche all'organizzazione amministrativa della Regione). Ultimamente il Consiglio regionale ha approvato ulteriori norme, anche a sanatoria delle occupazioni e cessioni abusive, con la L.R. 4 aprile 1996, n.18.

Per quanto riguarda il Comune di Terralba (vedi elaborato 4 - Relazione Agronomica) gli usi civici censiti risultano tutti con destinazione d'uso agricola, anche se non corrispondente a quella risalente agli anni 50 indicata nei tabulati del Catasto Terreni a causa delle opere di bonifica intervenute.

La pianificazione territoriale del PUC, nel ricomprenderle all'interno delle zone agricole individuate in relazione alle loro vocazioni (vedi paragrafo successivo), esercita nei fatti la loro tutela.

1.2.4 - Le zone agricole

Con il DPGR 3 agosto 1994, n.228, la Regione Autonoma della Sardegna ha reso esecutiva la direttiva per le zone agricole, predisposta ai sensi degli artt. 5 e 8 della L.R. 22 dicembre 1989, n.45, per la formazione, adeguamento, gestione degli strumenti urbanistici.

Si può osservare che propriamente l'art.8/1 definisce per la direttiva compiti di "salvaguardia del territorio agricolo, che individui quelle parti nelle quali gli interventi sono subordinati a pianificazione paesistica".

I piani territoriali paesistici sono stati oramai approvati e resi esecutivi: pertanto la direttiva riprende piuttosto i contenuti dell'art.5/3 e definisce gli standard urbanistici sostituendosi, per le zone agricole, al DA n.-2266/1983.

Le finalità stabilite nella direttiva (art. 1) sono "la disciplina dell'uso ed edificazione del territorio agricolo", e in particolare si possono sintetizzare come:

- a) "valorizzare le vocazioni produttive" e garantire "la tutela del suolo e delle emergenze ambientali di pregio";
- b) "incoraggiare la permanenza della popolazione rurale in condizioni civili";
- c) "favorire il recupero funzionale ed estetico del patrimonio edilizio esistente".

Le finalità dei Comuni nella pianificazione urbanistica sono definite come "tutela delle parti del territorio a vocazione produttiva agricola e salvaguardia dell'integrità dell'azienda agricola, e (del paesaggio) rurale" (art.8.1).

Al riguardo la direttiva stabilisce in sintesi:

- non sono ammessi direttamente edifici residenziali, se non forse implicitamente quelli compresi nei "fabbricati connessi alla conduzione agricola", ecc., oppure quelli con le destinazioni speciali dell'agriturismo e del recupero terapeutico;
- non sono ammessi impianti industriali di trasformazione dei prodotti (art.3.1);
- sono individuati 5 tipi di sottozone agricole, mentre devono essere classificati come zone residenziali i nuclei abitati rurali (art.8, commi 1 e 3);
- "conservazione del patrimonio storico ambientale rurale e rispetto delle tradizioni locali" (art.8.4);
- é mantenuta sostanzialmente la normativa del DA. n.2266/1983, con l'integrazione del lotto minimo di intervento, distanze dai confini, ecc.;
- smaltimento igienico dei reflui per la tutela dell'ambiente (art.7).

* * *

1.3 - IL PIANO TERRITORIALE PAESISTICO

Come noto la legge 29 giugno 1939, n. 1497 tutelava (art. 1):

“ ...

- a) *i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico tradizionale;*
- b) *le bellezze panoramiche considerate come quadri naturali, e così pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze”.*

Di tali vaste località, l'Amministrazione pubblica aveva facoltà di disporre un "piano territoriale paesistico"... "al fine di impedire che le aree... siano utilizzate in modo pregiudizievole alla bellezza panoramica" (art. 5).

Il Regolamento applicativo approvato con R.D. 3 giugno 1940, n. 1357, precisava poi che il P.T.P. ha il fine di stabilire "le zone di rispetto, le norme per i diversi tipi di costruzione e le istruzioni per la scelta e distribuzione della flora".

La legge 8 agosto 1985, n. 431, ha individuato alcune grandi categorie di beni immobili da tutelare, come le fasce costiere, i monti, i boschi, i parchi, le zone umide e quelle di interesse archeologico ecc. (art. 1).

Il territorio di tali beni é sottoposto a "specifica normativa d'uso e valorizzazione ambientale... mediante la redazione di piani paesistici o di piani urbanistici territoriali con specifica considerazione dei valori paesistici e ambientali" ... (art. 1 bis).

Le Regioni possono individuare nell'ambito delle zone da tutelare le aree in cui é vietata "ogni modificazione dell'assetto del territorio nonché qualsiasi opera edilizia", fino all'adozione dei PTP (art. 1 ter). Questo tipo di aree é stato denominato "Galassino".

La Regione Sardegna ha individuato con i 16 DA. PI. del 23 dicembre 1985 ben 22 di tali aree, tra cui quella di Piscinas nel Comune di Arbus (DA. PI. n. 3000/1985), costituito dalla fascia costiera (300 m) tra Porto Piscinas e Portu Sessini e dalla fascia a cavallo (300 m) del rio Naracauli (Perda Arba).

Nel titolo I, art. 1, della L.R. 22 dicembre 1989, n. 45, "Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale", la Regione Sardegna ha poi precisato il proprio fine di pianificare l'uso delle risorse territoriali e delle loro modificazioni, di tutelarle rigorosamente "con particolare riguardo alla salvaguardia del patrimonio naturale ambientale, artistico e culturale", per valorizzarle.

La Regione (art. 4/2/a) "con i piani territoriali paesistici (PTP) individua le zone di particolare pregio naturalistico e ambientale e ne disciplina l'uso".

Approvato nella versione definitiva dalla G.R. con deliberazione 03/08/1993 n. 28/10 e reso esecutivo con D.P.G.R. 06/08/1993, n. 275; pubblicato sul supplemento ordinario n.1 al BURAS n. 44 del 19/11/1993, Il PTP consiste in una cartografia della delimitazione degli ambiti appoggiata a una rielaborazione delle tavolette IGM in scala 1:25000 aggiornata ai voli del 1987/89 e in una normativa di attuazione con tabella degli usi compatibili con i gradi di tutela paesistica delle tre classi di ambiti della L.R. n.45/1989.

La parte che interessa il Comune di Terralba copre 5 Km² (pari al 14.34% del territorio comunale), ed investe le zone umide, abbracciando per intero gli stagni di S.Giovanni e di Marceddì, e solo in modo marginale la fascia costiera in prossimità della Borgata di Marceddì.

Vengono individuati gli ambiti di tutela:

- 1 - conservazione integrale;
- 2a - aree nelle quali prevale l'esigenza di tutela delle caratteristiche naturali;
- 3b - aree antropizzate con vincolo di recupero e riqualificazione ambientale e urbanistica.

Secondo l'art.13 della N.A., "Gli ambiti 1" nei quali deve essere garantita la conservazione integrale dei singoli caratteri naturalistici, storici, morfologici, e dei rispettivi insiemi ... non ammettono alterazioni allo stato attuale dei luoghi e sono suscettibili dei soli interventi volti alla conservazione, difesa, ripristino, restauro e fruizione della risorsa".

Compito del Comune nella formazione del PUC di adeguamento é quello di "limitarsi a prendere atto delle prescrizioni del PTP" (art.29/1) e quindi specificare le classi di intervento ammissibili e localizzare gli interventi concreti da promuovere soprattutto per la difesa, il ripristino e la fruizione. Dalla lettura combinata dell'art.14 e della Tabella degli usi compatibili si ricava che negli "ambiti 1" sono ammissibili solo gli interventi per le attività scientifiche, per la fruizione naturalistica e culturale, per la conservazione ed il recupero (A), per la creazione di opere di supporto delle attività sportive (Ba), per la forestazione (Ca, Cb) e la protezione degli incendi (Cf, Da), per le sistemazioni idrauliche (Dd), per le reti elettriche (De), per l'adeguamento tecnologico agricolo (Ea), il pascolo e le foraggiere (Fa, Fb), nonché per la demolizione dei manufatti in contrasto (La).

Secondo l'art.17 della N.A., negli ambiti "2a" "prevale l'esigenza di una tutela delle loro caratteristiche naturali" e quindi "sono possibili trasformazioni esclusivamente di carattere agricolo, silvo-forestale, pascolativo, zootecnico, ittico, agrituristico, tecnologico ovvero estrattivo" (compatibile con il Piano Reg. Attività Estrattive), oppure volte "ad altre attività che non determinino apprezzabili modificazioni dello stato dei luoghi".

Ferma restando l'esigenza di tutela naturalistica, dalla lettura combinata dell'art.18 e della Tabella degli usi compatibili si può ricavare che devono essere escluse soltanto le cave di prestito (Gc), gli impianti industriali (Ic) e gli interventi di riqualificazione (Lb) e integrazione (Lc) degli insediamenti esistenti e gli insediamenti residenziali e connessi (Ld).

Secondo l'art.23 della N.A., invece gli ambiti "3b" comprendono "le aree caratterizzate da antropizzazione, nelle quali occorre procedere, oltre che al recupero ambientale e del patrimonio edilizio esistente (con possibilità d'inserimento di volumetrie complementari e serventi), anche all'inserimento di nuove volumetrie destinate alla coerente ed organica riqualificazione urbanistica del territorio".

Fermo restando il carattere di recupero e di riqualificazione ambientale ed urbanistica, dalla lettura combinata dell'art.25 e della Tabella degli usi compatibili si può ricavare che devono essere escluse soltanto attività per uso estrattivo (è ammessa la sola stabilizzazione di discariche di inerti e fanghi al fine di evitare trasporti di solidi e inquinamenti), gli impianti industriali (Ic).

1.3.1 - Lo studio di compatibilità paesistico-ambientale

Oltre ai tradizionali strumenti di disciplina urbanistica, rappresentati dalla zonizzazione (delimitazione degli ambiti) e normativa di attuazione (usi compatibili), il P.T.P. introduce uno strumento innovativo di controllo degli impatti ambientali degli interventi ammissibili: lo studio di compatibilità paesistico ambientale (S.Co.PA.; artt.9, 10 e 11, PTP 1993; art.10 Circ.Ass.EE.LL.FF.U. 11 marzo 1996, n.1).

La "compatibilità paesistico-ambientale" viene definita "requisito basilare di legittimità" per la "fattibilità tecnica dei progetti, piani e programmi suscettibili di esercitare un rilevante

impatto paesistico-ambientale". Donde il ruolo dello S.Co.PA., definito indispensabile presupposto conoscitivo per la Regione ai fini delle autorizzazioni, approvazioni e controllo di competenza; ma in primo luogo per l'Amministrazione comunale nella formazione consapevole del proprio PUC.

Per la verità una progettazione seria e responsabile dovrebbe comunque comprendere tutte le analisi preliminari occorrenti in ogni specifica situazione per affrontare i problemi posti dalla redazione del progetto o del piano regolatore. L'innovazione consiste nell'importanza attribuita ora "ex lege" al momento conoscitivo, alla sua sistematizzazione, esplicitazione e comunicazione, al fine appunto di facilitare il controllo democratico ed istituzionale delle proposte.

L'obbligo di PTP di predisporre lo S.Co.PA. allegato al PUC é limitato ai casi espressamente previsti nella normativa, dalla quale si ricava:

- per l'autorizzazione di opere pubbliche non ricomprese nell'elenco di cui al D.PCM 27 dicembre 1988 (in particolare opere stradali, aeroportuali, portuali, per il fabbisogno idrico e la depurazione) (art.5/3);
- per l'autorizzazione di rilevanti insediamenti turistici e di rilevanti opere di bonifica agraria (art.5/4);
- per l'istruttoria delle pratiche di condono edilizio (art.6);
- per l'individuazione di nuove zone e volumetrie edificabili (art. IO/2);
-

Comunque il PUC comprende puntualmente tutti i tematismi indicati all'art.10/1 della citata Circ. Ass.EE.LL.FF.U. n.1/1996.

* * *

1.4 - LA PRECEDENTE PIANIFICAZIONE COMUNALE

Lo strumento urbanistico comunale precedente al PUC, è la Variante Globale al Piano Regolatore Generale redatta dagli architetti Vico Mossa Salvatore De Gioannis (Delibera CC n° 64 del 29.05.1978), approvato con decreto RAS n° 6 / U del 17.01.1979, che modifica il precedente Piano Regolatore approvato con DPRG n°58 del 31.12.1957.

Le indicazioni della Variante Globale, per quanto riguarda il centro urbano, hanno trovato puntuale attuazione almeno per quanto concerne i Piani Particolareggiati di iniziativa Comunale approvati (dal n°1 al n°6 con decreto RAS n°1441 / U del 28 10.1981, n° 7 con DPRG n°16 del 27 01.1976 e n°8 con decreto RAS n° 277 / U del 13.09.1989).

Per alcune delle restanti zone di espansione residenziale, laddove è stato possibile superare le difficoltà di raggiungere un'intesa da parte dei proprietari delle aree interessate, sono in avanzata fase di elaborazione i rispettivi piani di lottizzazione.

La realizzazione di opere di pubblico interesse ha impegnato parte delle aree a tale scopo riservate (scuole, verde attrezzato, parcheggi, viabilità).

Il sistema di circonvallazione che la Variante Globale ipotizzava è rimasto sulla carta, sostituito da un insieme di tratte viarie non disegnato in modo organico ma che, in considerazione anche della prevista realizzazione del progetto sovracomunale già menzionato per la realizzazione dell'asse Arborea-Guspini, risulta idoneo ad assorbire il flusso veicolare extraurbano prevedibile nel periodo di riferimento assunto per l'attuazione del PUC.

Per quanto riguarda la borgata di Tanca Marchese le indicazioni della Variante Globale sono state in parte concretizzate con la realizzazione (accanto alla preesistente scuola elementare) della scuola materna, con l'attuazione dei piani di lottizzazione dei comparti C6 e C11 (Decreto RAS n° 156 / U del 4.3.1986) e con l'approvazione del piano attuativo del comparto C9 (Delibera CC n°34 del 16.03.1998).

Una parte dell'area per servizi che conclude a ponente la zonizzazione, è stata adibita ad impianti sportivi.

Alla luce delle considerazioni svolte in premessa va notata la mancata segnalazione, nella zonizzazione nel precedente strumento urbanistico comunale, del "Centro Rurale" di Tanca Marchese, imputabile probabilmente alla diversa attenzione che in passato si tributava alle zone agricole.

Il disegno urbanistico ipotizzato nella Variante globale per la borgata di Marceddi, a differenza che per il centro urbano e Tanca Marchesa, è stato del tutto disatteso, in parte anche per le già menzionate difficoltà di risolvere il problema dell'acquisizione da parte dell'Amministrazione Comunale dell'area demaniale che la interessa.

* * *

1.5 - GLI OBIETTIVI URBANISTICI DEL COMUNE

Una parte degli intendimenti generali dell'Amministrazione Comunale di Terralba per la pianificazione del suo territorio, emergono in modo significativo dalla lettura dell'ultima relazione previsionale programmatica per l'anno 1997 ed il triennio 1997-1999.

“.....

Nell'impostare la relazione (meglio sarebbe definirlo "piano di lavoro").giovane certamente partire da un'analisi critica della situazione socio-economicache sta vivendo la nostra cittadina.

Oggi più che mai stiamo attraversando uno dei momenti più difficili per il mercato di lavoro:

- *diminuzione del lavoro fisso;*
- *quarantenni che perdono il loro posto di lavoro e per i quali è più difficile essere reinseriti in qualsiasi attività;*
- *laureati e diplomati in cerca di prima occupazione;*
- *lavoratori da lungo tempo in cassa integrazione o iscritti da lungo periodo nelle liste di collocamento;*
- *impoverimento delle tradizionali risorse occupative (soprattutto nel settore agricolo);*
- *ampliamento di aree sociali particolarmente depresse, che si rivolgono ai servizi sociali per il soddisfacimento di esigenze primarie per la sopravvivenza.*

In questo contesto complessivamente negativo non mancano alcune prospettive che rendono il futuro prevedibilmente meno oscuro, soprattutto per i giovani che si affacciano al mondo occupativo.

Il decreto novembre '96 n.591 offre ai giovani una concreta possibilità di avviamento di attività imprenditoriali

Particolarmente utile risulta, alla luce dell'esperienza ormai di alcuni anni, l'allestimento del servizio "Informagiovani",

Si rivela opportuna una maggiore attenzione reciproca tra offerta e domanda di lavoro, in modo da poter gestire più proficuamente eventuali iniziative di formazione professionale e meglio convogliare le risorse di mercato. Esemplificando, si potranno opportunamente programmare corsi di formazione professionale indirizzati a settori che oggi appaiono particolarmente promettenti, quali la pesca e l'agroindustria.

Nel più vasto ambito della formazione culturale dei giovani, si intende favorire l'insediamento di corsi scolastici diversificati,

.....

In questi quattro anni questa amministrazione ha dimostrato un'attenzione privilegiata alle strutture scolastiche, curandone le esigenze logistiche e promuovendo e incoraggiando, di concerto con gli organismi scolastici, progetti e iniziative didatticamente valide.

Nei limiti delle risorse disponibili si è cercato di attivare diverse iniziative e realizzare le opere che rendessero più vivibile il territorio. E' stata completata l'illuminazione per gran parte del paese. Si è provveduto sistematicamente al risanamento delle strade urbane ed extraurbane e si sono realizzate tutte le opere di urbanizzazione nei piani di utilizzo. Si prevedono in questo settore ulteriori interventi migliorativi e di manutenzione.

.....progetti legge regionale 31 per l'avviamento al lavoro di lavoratori da lungo tempo in cassa integrazione

..... concorsi per il completamento della pianta organica del Comune.

.....

Incentivi notevoli sono stati dati al mondo dello sport: sono state allestite nuove strutture ed impianti di quartiere.

.....

Particolare rilievo ha avuto l'attività assistenziale,

Appaiono anche di notevole importanza i servizi attivati finalizzati a migliorare la qualità del tempo libero dei ragazzi e dei giovani.

Attese notevoli riserva la progettata sdemanializzazione del territorio di Marceddi, che è già oggetto di esame presso la Commissione Bilancio del Parlamento. Per questo potranno trovare definitiva sistemazione le strutture abitative esistenti e verrà favorito lo sviluppo integrato di quel complesso, nel rispetto della sua tradizionale vocazione economica (attività di pesca, ma favorendo anche ulteriori sviluppi turistici con regolamentazione della viabilità nel ponte che collega questa borgata con S. Antonio di Santadi e la promozione di attività ludico-sportive. Anche il nuovo porticciolo potrà rispondere meglio a queste variegate esigenze e prospettive.

La coincidenza di diverse circostanze consente di progettare in modo più ricco e articolato la risorsa ambientale di Marceddi.

Resta valida l'opportunità di consentire nel futuro spazi adeguati per la pesca sportiva e la raccolta di arselle da parte di dilettanti. Questo potrà avvenire garantendo gli interessi prioritari di quanti vi operano professionalmente.

.....riconversione fabbrica indumenti Sarmode

Prospettive promettenti si aprono con i nuovi insediamenti previsti nel PIP. Al momento sono state richieste trentadue richieste di insediamento. Dalle richieste presentate emergono attività di prossimo impianto certamente interessanti per il futuro produttivo del territorio, soprattutto in considerazione del fatto che esiste l'interesse per una immediata operatività degli insediamenti. Per quanto attiene alle opere di urbanizzazione primaria all'interno del Piano sono in fase di ultimazione; in particolare, lo svincolo stradale di accesso alla zona interessata è stato appaltato e sta per essere realizzato. L'ENEL al momento sta anche predisponendo gli allacci per le singole utenze, dopo aver già provveduto alla realizzazione della cabina.

.....”

Le risorse economiche previste per l'anno 1997 e il triennio 1997/99, sulle quali è basato il bilancio (predisposto in base ai modelli approvati con il DPR n.194 del 31.01.1996), consentono di programmare la realizzazione di opere pubbliche di interesse comunale attraverso 61 progetti che fanno riferimento a nove settori d'intervento.

“.....

Per raggiungere le finalità-programmi sono state predisposte schede analitiche dove trovano applicazione gli obiettivi che si intendono raggiungere.

.....

- Programma 01 Amministrazione generale - Gestione - Controllo
- Programma 02 Giustizia

- Programma 03 Polizia locale e servizi di protezione civile
 - Programma 04 Istruzione pubblica
 - Programma 05 Cultura e beni culturali
 - Programma 06 Sportivo - Ricreativo e turistico
 - Programma 07 Viabilità
 - Programma 08 Territorio e ambiente
 - Programma 09 Sociale e sviluppo economico
-”

Si riporta l'elenco completo dei progetti attraverso i quali l'Amministrazione intende attuare il programma triennale per la realizzazione delle opere pubbliche di interesse comunale.

- 1 Manutenzione e recupero dei beni culturali
.....
- 3 Manutenzione verde urbano - Sistemazione marciapiedi - Centro urbano
- 4 Sistemazione piazza chiesa Gesù Maestro - Tanca Marchese
- 5-6 Estensione e cura del verde - Centro urbano
- 7 Completamento impianti PIP
- 8 Acquisizione aree e urbanizzazioni primarie - Tanca Marchese
- Edilizia residenziale pubblica (N°10 alloggi)
- 9 Ristrutturazione e restauro chiesa parrocchiale S.Ciriaco
.....
- 11 Piano Particolareggiato centro storico
- 12 Piano Urbanistico Comunale in adeguamento al PTP
- 13 Acquisizione aree e recinzione ampliamento zona sportiva-Località Narbonis
- 14 Recupero aree degradate
- 15 Piano particolareggiato - Borgata di Marceddi
- 16 Innesto stradale sulla S.P. 61 per l'accesso al PIP
.....
.....
.....
- 26 Acquisizione area e costruzione discarica materiali inerti
- 27 Risanamento discariche comunali
.....
- 29 Imboschimento, pulizia e sistemazione pineta Marceddi
- 30 Ristrutturazione, integrazione e adeguamento depuratore fognario ed opere complementari
- 31-35 Centro culturale da realizzarsi mediante la ristrutturazione della ex Casa del Fascio)
- 36-37 Lavori di ristrutturazione palazzo municipale
- 38 Valorizzazione zone umide fascia costiera Marceddi
(PNIC - Programma Nazionale di Interesse Comunitario)
- 39 Restauro chiesa S. Pietro
.....
.....
.....

Sistemazione campo sportivo comunale (ex ERSAT) - Tanca Marchese

.....

45 Ampliamento zona sportiva in località Narbonis

46 Costruzione parco comunale in località Sa Ussa

47 Completamento centro di aggregazione sociale e casa anziani

48-49 Adeguamento, potenziamento e completamento collettori pluviali

.....

51 Ampliamento palazzo municipale

52 Ristrutturazione e adeguamento alla normativa Comunitaria del mattatoio comunale

53 Opere urbanizzazione Piani di Utilizzo in corso di realizzazione

54 Acquisizione aree per ampliamento e adeguamento cimitero

55 Costruzione impianto di illuminazione pubblica nel centro storico

.....

57 Costruzione struttura al coperto con annessi campi per lo sport bocciolo

.....

59 Programma valorizzazione zone umide (Amm.ne Prov.le. - Progetto LIFE)

.....

61 Costruzione di un campo sportivo amatoriale nella borgata di Tanca Marchese

* * *

2 – L'ANALISI URBANISTICA

2.1 - LE CARTOGRAFIE DI BASE

Per la corretta redazione del PUC sono indubbiamente utili cartografie aggiornate, che mostrino il grado di trasformazione e il tipo di uso attuale del territorio, come modo di conoscenza oggettiva.

L'attuale presentazione grafica del PUC, per le parti interessate dagli agglomerati insediativi (Centro urbano, Tanca Marchese e Marceddi), si avvale di una cartografia di base aggiornata al 1996, frutto del rilievo aerofotogrammetrico commissionato dall'Amministrazione comunale di Terralba e curata dalla Rigel s.r.l. (che ha sede in Cagliari, via Barone Rossi n°55), corredata anche dai tabulati numerici relativi alle superfici ed ai volumi dei fabbricati esistenti.

Per il territorio il supporto cartografico utilizzato è quello dell'Istituto Geografico Militare (carte IGM 1:25.000 e IGM 1:50.000) informatizzato tramite apposito software per le successive elaborazioni computerizzate, che (partendo dalla base 1:25.000) hanno reso possibile sopperire alla mancanza di basi cartografica alla scala di 1:10.000, necessarie per la lettura di particolari tematismi sia di analisi che di sintesi, fino alla pianificazione territoriale.

In sintesi, si è fatto uso del seguente materiale cartografico di base:

• carta RIGEL	1:2000	Centro urbano	(edizione 1996).
• carta RIGEL	1:2000	Tanca Marchese	(edizione 1996).
• carta RIGEL	1:2000	Marceddi	(edizione 1996).
• carta IGM	1:25000	Territorio	(edizione 1994);
• carta IGM	1:50000	Territorio	(edizione 1996);

L'Ufficio regionale di Urbanistica ha predisposto la fornitura (a tutti i Comuni obbligati a formare i PUC di adeguamento al PTP) di carte aerofotogrammetriche in scala 1:10000 ricavate con procedimento informatico non vettoriale dalle carte IGM 1992.

Ancora, il Servizio dell'Attività Mineraria e di Cava dell'Assessorato regionale dell'Industria, ha predisposto la fornitura (a tutti i Comuni obbligati a formare i PUC di adeguamento al PTP) di carte IGM 1994, recanti il tematismi del "Piano Regionale delle Attività estrattive e di cava".

2.2 - LE INDAGINI URBANISTICHE

Per l'elaborazione di un nuovo Piano Urbanistico Comunale che rappresenti un effettivo progresso culturale e non soltanto un adeguamento superficiale a disposizioni esterne, sono state approfondire le conoscenze geografiche, storiche e socio-economiche del territorio.

Per questo fine si è fatto ricorso alla collaborazione degli Enti istituzionali preposti, dai Servizi comunali (Tecnico, Anagrafe, Archivio, ecc.) all' ERSAT, all'Azienda Foreste Demaniali R.S., al Consorzio di Bonifica della Piana di Terralba e Arborea.

In secondo luogo ci si è avvalsi della collaborazione di esperti specializzati nei vari campi, con conoscenza pluriennale del territorio e delle situazioni di Terralba.

Le ricerche effettuate vanno dall'analisi geografica (territorio e clima – contesto geologico – vegetazione e fauna – risorse ambientali), a quella storica (archeologia - insediamento urbano - bonifica di Arborea – centro rurale di Tanca Marchese), a quelle socio-economica (struttura e tendenza della popolazione – andamento demografico – attività produttive) e dell'antropizzazione (infrastrutture viarie – insediamenti – servizi tecnologici – servizi sociali), fino all'analisi della “storia” della pianificazione urbanistica.

Le risultanze della somma di tali analisi hanno concorso sia all'elaborazione delle carte tematiche e delle relazioni specialistiche (agronomica e geologica), che alla formulazione delle scelte progettuali di Piano.

* * *

3 – LO SCHEMA DI ASSETTO TERRITORIALE

3.1 - IL QUADRO DI RIFERIMENTO

3.1.1 – La storia

La carta delle emergenze architettoniche del territorio comunale di Terralba mette in evidenza il fatto che numerosi e fiorenti poli di attività artigianali e commerciali hanno accompagnato l'evolversi delle epoche storiche.

Gli scenari attraverso i quali, fin dalla preistoria, l'operosità umana ha lasciato testimonianza di sé, sono intanto quelli riconducibili alle emergenze archeologiche ed architettoniche del territorio comunale (vedi Tavola T15), di cui si riporta un quadro sintetico.

Insedimenti preistorici

- Località “Coddu Sabbiois” e località “Santa Chiara” – Reperti di ossidiana del mesolitico finale (dal 7.000 al 6.000 a.C.)
- Località “Bau Angius” e località “S.Giovanni” – Reperti di lavorazione microlitiche e di ceramica (dal 4.000 al 2.800 a.C.)
- Località “S. Ciriaco” – Villaggio preistorico risalente al neolitico medio (dal 4.000 al 1.500 a.C. ed oltre)
- Località “Murera” – Villaggio preistorico dell'età del rame (2.800-2.400 a.C.)

Insedimenti nuragici

- Località “Coddu su fenugu” e località “Su Nuracceddu” – Tracce di villaggi nuragici – Reperti di ossidiana e di ceramica (XIV-XIII secolo a.C.)
- Località “Nuracciolu” – Nuraghe monotorre isolato

Insedimenti punico-romani

- Località “Pauli Putzu”, località “Candelaris”, località “Pauli Zorca”, Località “Santa Chiara”, Località “Su Coddu e Damas S. Giovanni” – Ville (V secolo a.C. - III secolo d.C.)
- Località “Sa Ussa”, Località “Giogoni”, Località Murera, Località “Pauli Colostu” – Fattorie (VI secolo a.C. – IV secolo d.C.)

Ma anche l'utilizzazione della risorsa agricola è documentata sia dall'uso dei suoli secondo i dettami della tradizione (ancor oggi presente nella parte sud e sud occidentale dell'agro, caratterizzata da una notevole frammentazione delle proprietà e dalla conduzione prevalentemente artigianale ed estemporanea dei fondi), sia dal contrapposto sfruttamento innovativo, razionale ed industrializzato, dei campi estesi e regolari ricavati, in prossimità del Centro Rurale di Tanca Marchese, dalla trasformazione agraria operata con la bonifica dello Stagno del Sassu e della piana di Arborea.

Ancora, la presenza dell'insediamento di pescatori di Marceddì è il segno manifesto dell'importanza delle attività di pesca, da quella tradizionale a quella più recente (itticoltura ed acquacoltura)

Infine la connotazione dell'interesse innovativo per attività alternative, è resa evidente dalla formazione degli insediamenti produttivi esistenti (Tanca Marchese) e programmati, e da quelli in fase di attuazione (PIP in località Coddu sa Tuppa).

3.1.2 – Le gravitazioni

La posizione geografica del centro urbano, ancor prima che l'individuazione della nuova Provincia di Oristano comportasse l'effetto di spostare nel nuovo vicino capoluogo molte delle funzioni che in passato orientavano Terralba verso l'asse Cagliari-Oristano, determinava la naturale propensione gravitazionale verso il polo più vicino, ora destinata a consolidarsi ed espandersi anche in relazione allo sviluppo del nuovo porto industriale ed al progressivo incremento delle attività culturali e di servizio.

Il nuovo confine provinciale che passa nello stagno di Marceddì e lungo il Fluminimannu al confine comunale con Guspini e S.Nicolò d'Arcidano, è comunque una barriera artificiosa che non può separare comuni origini storiche e culturali e situazioni economiche parallele, come si possono riscontrare sull'asse Guspini, Terralba, Marrubiu, Mogoro.

3.1.3– Il territorio

La connotazione fondamentale del territorio comunale di Terralba è quella di porsi come elemento di sintesi della porzione terminale verso nord della pianura del Campidano, con la nuova realtà agraria della Bonifica di Arborea, dagli evidenti caratteri innovativi rispetto a quelli della tradizione locale.

Se questo è l'aspetto più evidente per chi transita nel territorio percorrendo la statale 126 lungo la direttrice S.Nicolò d'Arcidano – Arborea, una lettura appena più attenta evidenzia che i poli di interesse presenti sono numerosi ed articolati, contrassegnati dagli insediamenti della Borgata di Tanca Marchese col contiguo Centro Rurale, delle case coloniche per la conduzione agricola dei campi della bonifica, e della Borgata di Marceddì.

Si scoprono così le importanti risorse costituite dalle zone umide e dalle peschiere, dall'agricoltura tradizionale (orti e vigneti) e da quella industrializzata (foraggiere, allevamenti razionali, attività casearie e serricole), con i rispettivi indotti turistici attuali e da potenziare attraverso appropriati interventi (agriturismo, itinerari turistici, agenzie del territorio) e, non ultime, dalla crescente imprenditorialità artigianale e commerciale, il cui fulcro sarà nel breve periodo rappresentato dal PIP lungo la provinciale di Santa Suina.

3.1.4– Il capoluogo e le Borgate di Tanca Marchese e di Marceddì

Nel centro Urbano di Terralba convivono accanto ad un considerevole patrimonio di ambiti che conservano caratteri architettonici e d'impianto urbano tradizionali, gli aspetti urbanistici propri di una nuova realtà sociale che tende ad organizzarsi in funzione delle moderne risorse legate al terziario, con poli di riferimento individuabili nei principali fattori di gravitazione (i comuni di Oristano, Arborea, Marrubiu, Guspini; la Provinciale di S. Suina (che immette nella Carlo Felice e lambisce le aree del PIP e degli impianti sportivi comunali), poli che determinano le direttrici di espansione dell'abitato.

Le misure di tutela contenute nel precedente strumento urbanistico si sono rivelate incapaci di preservare per intero il contesto tradizionale racchiuso dell'ex centro storico, la cui perimetrazione era insieme carente, in quanto non ricomprendeva alcune realtà meritevoli di salvaguardia, ed eccessivamente estesa: comprendeva infatti anche aree non edificate ovvero ormai prive delle connotazioni originarie.

Ciononostante esistono ancora i presupposti per individuare, al fine di preservarle e valorizzarle, le preesistenze tradizionali, da quelle più o meno isolate fino a quelle che ancora consentono di individuare un "continuum" urbanistico, a volte calate in un contesto di edilizia di sostituzione che ha compromesso la lettura originaria dell'insieme, ma spesso inserite in un tessuto che manifesta ancora il disegno del passato.

La progressiva affermazione delle nuove zone residenziali determina il patologico spopolamento del centro antico, fenomeno che accomuna Terralba a tutti gli insediamenti urbani con importanti matrici storiche. Ma, grazie alla sapiente somma dei fattori di salvaguardia e valorizzazione costituiti intanto dal PUC (attraverso l'individuazione del centro storico e degli ambiti tradizionali anche isolati da tutelare) e, nella fase successiva da ogni iniziativa utile per la sua rivitalizzazione (compresa la riproposizione dei percorsi urbani che tradizionalmente contraddistinguevano la vita comunitaria), la naturale tendenza al suo abbandono può essere vantaggiosamente corretta, orientandone l'uso mediante la promozione dello sviluppo di attività legate alla conservazione dell'artigianato locale, e di quelle che possano supportare la ricettività anche turistica.

3.1.5- Il turismo e le attività connesse

Prima di intraprendere l'esame delle zone territoriali omogenee, è opportuno premettere alcune considerazioni relative al turismo ed alle attività ad esso collegate, le cui problematiche investono in modo "trasversale" l'intero territorio comunale, a prescindere dalle differenti connotazioni di ciascuna di esse.

E' di tutta evidenza l'opportunità di determinare i presupposti, anche normativi, per l'istituzione di un sistema operativo che curi il collegamento di imprese e comunità locali con le reti informative nazionali e transnazionali, che raccordi reciprocamente enti locali, soggetti d'impresa e loro organizzazioni allo scopo di ottimizzare l'innovazione dell'apparato "risorse". Un sistema, in definitiva, che sia in grado di valorizzare in modo organico tutte le risorse del territorio, attraverso le iniziative di seguito delineate.

- Creazione di una "Agenzia di Promozione del Territorio"

Si avverte la necessità di mettere a punto una struttura organizzata in modo a poter assolvere al gravoso compito di gestire la fase di promozione e coordinamento delle iniziative dei tre settori produttivi dell'economia del territorio, ovvero quello agricolo, quello artigianale e delle piccole industrie, e del turismo.

- Creazione di un idoneo "Centro Informativo"

Occorre poi una struttura che sia in grado di supportare la circuitazione turistica, connesso con i terminali delle diverse agenzie, che operi in stretto collegamento con la predetta Agenzia di Promozione del Territorio. Il suo scopo sarà quello di assicurare un'esauriente gestione sia della domanda che dell'offerta d'uso turistico delle risorse del territorio, dinamizzate dalle rispettive attività di promozione ed informazione (strategia di marketing, divulgazione di specifici opuscoli, attuazione di campagne di comunicazione) nel settore del turismo, del turismo rurale, in particolare: raccordo domanda/offerta, erogazione del servizio di informazione, vendita agli operatori turistici (ma anche vendita diretta) di pacchetti soggiorno, organizzazione delle escursioni attraverso gli itinerari "integrati" locali.

- Creazione di un sistema di itinerari turistico-culturali

Prima che prendano corpo le auspiccate strutture di coordinamento, può essere demandato il ruolo di tessuto connettivo tra le varie emergenze del territorio e le attività produttive (presenti e future), a un sistema di itinerari turistici (alternativi e/o integrativi del più tradizionale turismo marino o montano) tematici o pluritematici, da percorrere in pullman, in auto, con mezzi fuori strada, a cavallo e a piedi.

- Creazione di un sistema agriturismo

La notevole presenza di aziende agricole nel territorio è foriera di notevoli potenzialità di sviluppo dell'agriturismo.

Questa pratica di ospitalità e di servizio al turista merita una particolare attenzione, soprattutto perché si qualifica per le possibilità ed incentivazioni che essa offre all'ospite-turista di vivere l'ambiente ed il paesaggio, la cultura, la tradizione, il folklore e l'artigianato, l'intera socialità nella loro realtà oggettiva, senza le mediazioni patinate delle agenzie turistiche.

Il reddito indotto non è particolarmente rimarchevole, ma non va dimenticato che si tratta di un reddito integrativo, conseguito con investimenti assai modesti.

Sinteticamente si ritiene che l'agriturismo possa:

- limitare la pressione della domanda turistica sulla costa;
- frenare l'esodo dall'agro soprattutto in riferimento alla popolazione più giovane;
- proporre una conoscenza più approfondita del territorio e della realtà culturale dei luoghi;
- incentivare il recupero ed il risanamento edilizio degli abitati, case e centri rurali;
- incentivare il consumo dei prodotti tipici dell'artigianato e dell'agricoltura locale;
- integrare senza eccessivi investimenti finanziari e territoriali il reddito locale.

* * *

3.2 – LE SCELTE DI PIANO

La pianificazione del centro urbano, supportata, oltre che dalle considerazioni di cui ai capitoli precedenti, anche dalle analisi svolte nel paragrafo che segue (3.2.1), individua le zone territoriali omogenee delineate nel successivo paragrafo 3.2.2.

I tratti essenziali delle scelte operate, con riferimento anche al precedente strumento urbanistico, sono in sintesi i seguenti:

- vengono individuati all'interno del centro storico del precedente strumento urbanistico (ed in parte marginale anche all'esterno di esso), gli ambiti la cui connotazione ha valenze tali da giustificare l'esigenza di uno speciale "progetto di tutela" attraverso la predisposizione di Piani Particolareggiati (Zona A* - Comparti da A*1 a A*14);
- viene differenziata la parte dell'ex centro storico interna all'ambito dell'abitato esistente al 1843 (Lamarmora – De Candia) da quella esterna:
 - la prima viene classificata come Zona A1 – Centro storico, disciplinata dal Piano Particolareggiato dell'ex Centro Storico;
 - la parte esterna viene classificata come Zona B – Sottozona B1, per la quale vengono introdotte particolari norme di salvaguardia degli "ambiti tradizionali" censiti ed evidenziati nella cartografia di piano (Tavola CU2);
- anche la ex zona B viene suddivisa in due ulteriori sottozone (B2 2 B3), in quanto al suo interno (nonostante le numerose realizzazioni di edilizia di sostituzione) è chiaramente riconoscibile (per il tessuto viario e per la presenza di numerosi lotti ed edifici caratterizzati da tipologie tradizionali) l'insieme della aree di transizione tra il perimetro del Lamarmora – De Candia, nettamente differenziato da quello interessato dall'urbanizzazione più recente, avvenuta a partire dagli anni cinquanta.
- non vengono introdotte nuove zone B;
- vengono sostanzialmente confermate le zone C individuate dal precedente strumento urbanistico e vengono introdotte (nonostante non sussista la necessità di reperire spazi per ulteriore edificazione) due nuove zone C (C2.4-C2.19, la cui modesta estensione incide in misura del tutto marginale nel bilancio della capacità insediativa) in considerazione della possibilità di usufruire per esse delle opere di urbanizzazione già esistenti.
- Vengono introdotte alcune nuove zone D e G.

3.2.1 – ANALISI DEI FATTORI DEMOGRAFICI ED URBANISTICI DI FATTO E DI PIANO

3.2.1.1 – Il fabbisogno abitativo

L'assetto urbanistico del centro urbano che il PUC propone è stato messo a punto tenendo nel debito conto sia la somma delle risultanze delle considerazioni esposte in precedenza che le prospettive del fabbisogno abitativo, valutato sulla base dei dati obiettivi

disponibili e delle potenzialità di sviluppo economico dell'intero territorio comunale e messo a confronto con la capacità insediativa, somma degli abitanti sistemabili negli edifici esistenti con quelli che teoricamente potrebbero essere accolti dalle nuove volumetrie realizzabili con l'attuazione delle zone di espansione residenziale.

Per conseguire tale risultato sono stati pertanto successivamente presi in considerazione gli aspetti seguenti:

- Popolazione e struttura del patrimonio edilizio
- Analisi demografica
- Capacità insediativa.

POPOLAZIONE E STRUTTURA DEL PATRIMONIO EDILIZIO

Per l'analisi della struttura e delle tendenze della popolazione insediata nel Comune di Terralba e delle correlata consistenza del patrimonio edilizio, indispensabile per la conoscenza dei dati che consentano una valutazione sinottica delle problematiche connesse con la modulazione delle scelte di Piano, si è fatto ricorso al materiale reso disponibile dalle strutture amministrative comunali (Ufficio Tecnico, Anagrafe, Commercio, ecc), ed ai dati ISTAT (Censimenti 1991).

I dati di sintesi sono raccolti in appendice, nelle tabelle DPE.

ANALISI DEMOGRAFICA

L'evoluzione della composizione e consistenza della popolazione residente nel comune di Terralba risente della tendenza generalizzata, sia sul piano nazionale che a livello regionale, del progressivo "invecchiamento" legato alla diminuzione percentuale dei nati ed al contemporaneo allungamento della vita media.

Nonostante ciò, l'analisi della curva demografica dell'ultimo ventennio mostra, in controtendenza rispetto a quanto è dato rilevare oggi nella generalità dei casi, un incremento moderato ma costante del numero dei residenti (con la sola eccezione di una impercettibile flessione nel 1998), fatto che si traduce nell'incremento del numero totale di residenti per l'anno fissato per l'attuazione del piano (2007), la cui valutazione è stata effettuata facendo ricorso a due differenti modelli di calcolo:

- il tasso di sviluppo medio costante;
- la regressione lineare,

sviluppati sulla base dei dati ventennali (a decorrere dall'ultimo rilevamento disponibile) relativi alla popolazione residente nel territorio di Terralba (riepilogati nella tabella che segue),

<p>POPOLAZIONE RESIDENTE NEL TERRITORIO DI TERRALBA</p>
--

<p>(Fonte: Anagrafe comunale di Terralba – 1999 – Residenti in Terralba e Frazioni)</p>

ANNO	RESIDENTI	ANNO	RESIDENTI
1979	9.812	1989	10.338
1980	9.881	1990	10.357
1981	9.881	1991	10.337
1982	10.022	1992	10.432
1983	10.103	1993	10.482
1984	10.241	1994	10.499
1985	10.202	1995	10.587
1986	10.266	1996	10.679
1987	10.334	1997	10.646
1988	10.341	1998	10.644

Tasso di sviluppo medio costante

Con questo modello di calcolo si valuta la popolazione all'anno N (PN) applicando la relazione:

$$PN = PU + S * (N-U)$$

nella quale "PU" é l'ultimo dato rilevato relativo alla popolazione residente; (N-U) é il numero degli anni previsti; " S " é il tasso di sviluppo medio della popolazione, comprensivo del contributo del saldo naturale (nati, morti) e del flusso migratorio, dato da:

$$s = (PF - PF-19) / 19$$

rilevato all'anno " F " (ultimo anno del ventennio considerato, decorrente dall'anno F-19).

Si ottiene:

$$s = 832 / 19 = 43.79;$$

Con riferimento al periodo 1.999-2.007, la proiezione effettuata col presente modello conduce a un dato presunto di popolazione residente all'anno 2007 che vale:

$$(P2007(1 = 9.812 + 43.79 * 28 = 9.812 + 1.226 = 11.038 \text{ residenti.}$$

Regressione lineare

Applicando questo secondo modello di calcolo, ricavata col metodo dei minimi quadrati la retta di regressione nel diagramma a dispersione (ascisse = anni; ordinate = popolazione residente), elaborando i dati relativi al ventennio considerato, si ricavano i valori (coefficiente angolare e termine noto) che consentono di esprimere l'equazione della retta interpolatrice, che risulta:

$$y = -9.879,07 + 40,48857 * x$$

Il dato presunto di popolazione residente all'anno 2007 risulta con questo secondo modello pari a :

$$\begin{aligned} (P2007(2 = -9.879,07 + 40,48857 * 29 = \\ = - 9.879,07 + 1.174,17 = 11.053,24 \cong 11.053 \text{ residenti.} \end{aligned}$$

In definitiva, **mediando i risultati ottenuti con i due metodi di calcolo su esposti**, si può ritenere attendibile l'**adozione del dato presunto di 11.045 residenti al 2007**, e pertanto, sulla base della sola analisi demografica, la popolazione residente all'anno di riferimento assunto per l'attuazione del piano risulterebbe incrementata in ragione del 3.77% rispetto all'ultimo rilevamento.

LA CAPACITA' INSEDIATIVA

Per stabilire l'entità del fabbisogno abitativo allo scadere del periodo assunto per l'attuazione del PUC (anno 2007) occorre mettere a confronto il numero di abitanti che è legittimo ipotizzare presenti in Terralba a tale data, con la corrispondente prevedibile domanda di volumi residenziali.

Questa può essere realisticamente valutata solo a condizione che per la sua determinazione si tenga conto dell'analisi della dotazione pro-capite caratteristica della comunità in esame.

L'entità della volumetria complessiva prevista dal Piano, somma di quelle esistenti e di quelle realizzabili nelle zone di espansione che il Piano medesimo propone, sarà nei fatti tanto più prossima a quella effettivamente necessaria quanto più rispondente ai riscontri obiettivi sarà stata la stima degli abitanti insediabili nelle diverse zone.

Nel comune di Terralba le residenze, oltre che nel centro urbano, sono presenti anche nella frazione di Tanca Marchese e nella Borgata di Marceddì.

La dotazione volumetrica per abitante del Comune di Terralba, con riferimento al solo centro urbano, ottenuta in prima approssimazione dal semplice rapporto tra la volumetria complessiva rilevata dalla RIGEL (Pari a 3.410.718 mc - Vedi Tabella CI.4) ed il relativo numero dei residenti censiti all'anno 1998 (10.644 residenti), è di circa 320 metri cubi, ben lontana da quella teorica assunta dalla normativa regionale vigente (il Decreto Floris indica 100 mc/abitante).

Per la determinazione di un dato più puntuale di quello di prima approssimazione suindicato, tra le svariate metodologie di analisi possibili, si è scelta quella che consente di analizzare separatamente le molteplici realtà del comune di Terralba (centro urbano e frazioni), facendo riferimento alle zone urbanistiche individuate dal P.U.C., che sono state definite proprio in funzione delle diverse peculiarità riscontrate.

Va precisato in via preliminare che le analisi che seguono (Dotazione volumetrica unitaria - Abitanti insediabili) si riferiscono al centro urbano ed alla frazione di Tanca Marchese, poiché, dal punto di vista del fabbisogno residenziale comunale, il contributo della frazione di Marceddì risulta ininfluente dato che l'unica zona C presente (PEEP) vede le volumetrie possibili già realizzate ed assegnate ai residenti in Marceddì (56 unità residenti al 1998, dato che nella proiezione al 2007 viene confermato in quanto il PEEP risulta attuato ed i volumi consegnati).

Le restanti volumetrie rilevate risultano destinate ad usi diversi, quali il supporto per le attività della pesca ed artigianali connesse, le attività ricettive e pararicettive legate al turismo.

Per gli ambiti dotati di una connotazione urbana già definita (zone urbanistiche A e B), è stata svolta un'indagine diretta al fine di enucleare i contributi volumetrici con destinazione differente da quello residenziale.

Per tali zone si è operato attraverso isolati campione, scegliendo quelli rappresentativi delle realtà alle quali applicare i risultati delle analisi svolte alla luce della lettura del tessuto urbano e col supporto delle indicazioni fornite dai responsabili dell'ufficio tecnico.

In considerazione della omogeneità che i riscontri effettuati consentono di affermare per ciascuna di esse, si è ritenuta sufficientemente significativa l'adozione di un solo campione per ciascuna sottozona, sia del centro urbano (A* - A1 - B1 - B2 - B3) che di Tanca Marchese (B).

Viceversa, per le zone C, la valutazione della capacità insediativa per gli ambiti dotati di strumento attuativo è stata fatta sulla base dei dati di piano, mentre per quelli che ne sono privi si è fatto ricorso al parametro di riferimento fissato dalla normativa vigente in 100 mc/abitante.

Dotazione volumetrica unitaria

- Centro Urbano - Zone A e B

Come detto, per ragionare su un dato attendibile ai fini della determinazione della dotazione volumetrica unitaria, sono stati scelti cinque isolati campione, uno per ciascuna delle zone A* - A1 - B1 - B2 - B3 (Vedi allegati: Schema planimetrico CI3 e Stralci planimetrici CI.3 -a/e).

Al fine di determinare l'effettiva incidenza della volumetria residenziale per ciascuna di esse, è stata effettuata una capillare ricognizione "in situ" negli isolati prescelti quale campione, che ha consentito di depurare i dati volumetrici globali rilevati dalla RIGEL dal contributo afferente sia alle unità volumetriche destinate ad attività produttive (commerciali, studi professionali, ecc.), sia a quelle che concorrono alla formazione delle unità d'abitazione utilizzate da non residenti (ad esempio emigrati, occupati in Terralba e residenti in altro comune, ecc.) e quelle (percentualmente trascurabili) non utilizzate per svariati motivi (ruderi non recuperabili, fabbricati che necessitano di interventi di ristrutturazione, risanamento o consolidamento, ecc.).

La verifica dell'indice di affollamento (n° residenti per unità d'abitazione) è stata condotta rilevando il numero di unità abitative attraverso il censimento dei numeri civici, e con riscontri diretti, finalizzati all'individuazione di quelle non utilizzate dai residenti.

I risultati delle analisi svolte (raccolti nelle Tabelle CI.3-a/e), conducono alla rettifica quantitativa dell'entità della volumetria pro-capite di prima approssimazione di 320 mc/ab cui si è fatto cenno, ma confermano la sostanziale distanza del dato reale da quello teorico.

Infatti la dotazione volumetrica unitaria nelle zone A e B risulta così distinta per sottozone:

Zona	A*	Isolato campione	n°1	223	mc/ab	(Tab. CI.3- a)
Zona	A1	Isolato campione	n°2	242	mc/ab	(Tab. CI.3- b)
Zona	B1	Isolato campione	n°3	257	mc/ab	(Tab. CI.3- c)
Zona	B2	Isolato campione	n°4	254	mc/ab	(Tab. CI.3- d)
Zona	B3	Isolato campione	n°5	261	mc/ab	(Tab. CI.3- e)

Il valore dell'indice di affollamento riscontrato, risulta omogeneo per i diversi campioni considerati, e denota come sia piuttosto esigua la composizione media dei nuclei familiari.

- Tanca Marchese - Zona B

I risultati delle analisi svolte secondo i criteri già esposti al punto precedente sono raccolti nella Tabella CI.3-f, e conducono, per il campione considerato, alla volumetria pro-capite sottoindicata:

Zona	B	Isolato campione	n°6	297	mc/ab	(Tab. CI.3-f)
------	---	------------------	-----	-----	-------	---------------

Si riscontra qui un valore dell'indice di affollamento assai più elevato di quello del centro urbano. Ciò si deve alla rilevante percentuale di nuclei familiari di recente costituzione con un numero di componenti superiore alla media comunale (fino a 5 componenti per nucleo), il che tra l'altro legittima la previsione di un'inversione di tendenza.

- Centro Urbano e Tanca Marchese - Zone C

Come detto, per le zone C, la valutazione della capacità insediativa deriva dall'insieme dei dati di piano relativi ai comparti attuati o dotati di piano attuativo, e di quelli dedotti

dall'estensione dei comparti privi di piano attuativo facendo ricorso al parametro di riferimento fissato dalla normativa vigente (100 mc/abitante).

Abitanti insediabili

Sulla base di quanto sopra esposto, si può ora procedere alla determinazione dell'entità degli abitanti insediabili nelle diverse zone

- **Centro Urbano - Zone A e B (A*-A1-B1-B2-B3)**

In base ai dati relativi alle singole sottozone, la capacità insediativa risulta così composta:

Zona	Volume complessivo (mc)	Percentuale residenza (%)	Volume residenziale (mc)	Volume pro capite (mc)	Abitanti (n°)
A*	160.378,37	61,76	99.050	223	444
A1	728.289,36	72,68	529.321	242	2.187
Totale zona A					2.631
B1	426.550,02	67,50	287.921	257	1.120
B2	340.022,35	64,31	218.668	254	861
B3	1.136.962,41	65,92	749.486	261	2.872
Totale zona B					4.853

Totale Centro Urbano - Zone A e B

7.484

- **Tanca Marchese - Zona B**

In base ai dati relativi alla zona B, la capacità insediativa risulta la seguente:

Zona	Volume complessivo (mc)	Percentuale residenza (%)	Volume residenziale (mc)	Volume pro capite (mc)	Abitanti (n°)
B (IC6)	111.998,90	80,98	90.697	297	305

Totale Tanca Marchese - Zona B

305

- **Centro Urbano - Zone C1 – Dotate di piano attuativo (Piani particolareggiati nn.1 – 8)**

Piano (n°)	Volume residenziale (mc)	Volume pro capite (mc / ab)	Abitanti (n°)
1	139.353	100	1.393
2	12.470	100	125
3	93.864	100	939
4	68.688	100	687
5	82.848	100	829
6	91.881	100	919
7	61.240	100	612
8	37.247	100	372

Totale Centro Urbano - Zone C1

5.876

• Centro urbano - Zone C2 - Prive di piano attuativo

Zona	Superficie Comparto (mq)	Indice territoriale (mc/mq)	Volume ammissibile (mc)	Volume residenziale pro capite (mc / ab)	Abitanti (n°)
C2.1	7.365	1.0	7.365	100	74
C2.2	2.729	1.0	2.729	100	27
C2.3	4.021	1.0	4.021	100	40
C2.4	11.063	1.0	11.063	100	110
C2.5	43.280	0.8	34.624	100	346
C2.6	7.992	1.0	7.992	100	80
C2.7	36.166	1.0	36.166	100	362
C2.8	10.004	1.0	10.004	100	100
C2.9	24.732	1.0	24.732	100	247
C2.10	9.357	1.0	9.357	100	94
C2.11	1.444	1.0	1.444	100	14
C2.12	5.455	1.0	5.455	100	55
C2.13	23.002	1.0	23.002	100	230
C2.14	7.695	1.0	7.695	100	77
C2.15	4.693	1.0	4.693	100	47
C2.16	9.368	1.0	9.368	100	94
C2.17	3.765	1.0	3.765	100	38
C2.18	18.215	1.0	18.215	100	182
C2.19	16.045	0.8	12.836	100	128
C2.20	5.322	1.0	5.322	100	53

Totale Centro Urbano - Zone C2

2.398

Totale Centro Urbano - Zone C (C1 + C2)

8.274

• Tanca Marchese - Zone C1 – Dotate di piano attuativo (Piani particolareggiati nn.9 - 10)

Piano (n°)	Volume residenziale (mc)	Volume pro capite (mc / ab)	Abitanti (n°)
9	39.837	100	398
10	4.205	100	42

Totale Tanca Marchese - Zone C1

440

• Tanca Marchese - Zone C2 - Prive di piano attuativo

Zona	Superficie Comparto (mq)	Indice territoriale (mc/mq)	Volume ammissibile (mc)	Volume residenziale pro capite (mc / ab)	Abitanti (n°)
C2.21	16.354	0.8	13.083	100	130
C2.22	14.069	0.8	11.255	100	113
C2.23	14.114	0.8	11.292	100	113
C2.24	19.763	0.8	15.810	100	158

Totale Tanca Marchese - Zone C2

514

Totale Tanca Marchese - Zone C1 + C2

954

- **Riepilogo della capacità insediativa**

Zona	Abitanti (n°)
CENTRO URBANO	
Zona A (A* + A1)	2.631
Zona B (B1 + B2 + B3)	4.853
Totale Zone A e B	7.484
Zona C (C1 + C2)	8.274
Totale	15.758
TANCA MARCHESE	
Zona B	305
Zona C (C1 + C2)	954
Totale	1.259
MARCEDDI'	
Zona C (PEEP)	56

Capacità insediativa totale (Centro Urbano + Tanca Marchese + Marceddi)

17.073

L'analisi demografica, come si è visto, conduce al risultato **che la popolazione residente al 2007 è stimabile in poco più di 11.000 unità (11.045 residenti)**, con un incremento presunto di circa il 4% rispetto all'ultimo dato censito (10.644 residenti nell'intero territorio comunale al 1.988)

Poiché le analisi svolte attraverso le campionature hanno posto in evidenza la rilevante differenza tendenziale del tasso di crescita della frazione di Tanca Marchese rispetto al Centro Urbano, per una più corretta interpretazione dei dati, è opportuno fare riferimento distintamente ai suddetti poli residenziali.

Occorre pertanto scomporre la proiezione al 2007 (11.045 residenti), enucleando il dato di Tanca Marchese da quello complessivo.

Considerato che il numero dei residenti al 1998 (ultimo anno del ventennio considerato) risulta pari a 10.072 unità per il Centro Urbano (e Marceddi) ed a 572 unità per Tanca Marchese, la popolazione residente al 2007 sarebbe stimabile, applicando semplicemente il tasso medio del 3.77% già ricavato, rispettivamente in 10.451 e 594 unità.

Ma, alla luce della citata inversione di tendenza riscontrata nella frazione maggiore, si può per Tanca Marchese ipotizzare un tasso di crescita più elevato di quello medio, che tra l'altro risente del "peso" del contributo del Centro Urbano.

Supposto che detto tasso sia ragionevolmente quantificabile in un valore prossimo al 10%, si giunge ad una stima di circa 630 residenti per Tanca Marchese al 2007.

E' lecito comunque affermare che lo sbilancio tra il numero di abitanti insediabili ricavato con l'analisi dei paragrafi precedenti (15.758 + 56 = 15.814 unità per il Centro Urbano con Marceddi e 1.259 per Tanca Marchese, per un totale di 17.073 unità) e quello determinato con l'analisi demografica (rispettivamente 10.451 e 630 unità, per un totale di 11.081) sarà, nei fatti, considerevolmente più contenuto rispetto a quello risultante da tali numeri (5.992 unità insediabili in eccedenza).

Questa affermazione è fondata sui due ordini di considerazioni che seguono.

1. il parametro utilizzato nel rispetto della normativa vigente per la verifica della capacità insediativa nelle zone di espansione appare incongruo:
 - l'adozione del parametro fissato dalla normativa vigente per la dotazione volumetrica unitaria (100 mc/abitante) per l'analisi della capacità insediativa nelle zone C porta anche qui, come rimarcato per le zone A e B, a un dato che non corrisponde alla realtà locale;
 - anche supponendo che il parametro effettivo si concretizzi in un valore assai minore di quello riscontrato nelle diverse zone (ben superiore a 250 mc/abitante), poniamo pari a 200 mc/abitante, appare più realistico stimare che la volumetria complessiva realizzabile nelle zone C previste dal PUC conduca a un numero di abitanti insediabili dimezzato rispetto alla stima su esposta;
 - correggendo i dati tabellati, le teoriche 9.734 unità insediabili (8.724 per il Centro Urbano, 954 per Tanca Marchese e 56 per Marceddi) si ridurrebbero a 4.876 unità effettive, **per cui la capacità insediativa complessiva in Terralba al 2007 risulterebbe pari a 12.206 unità (17.073-4.867), con uno sbilancio ridotto a sole 1.161 unità (12.206-11.045).**
2. esistono motivate prospettive di un consistente incremento della capacità occupativa, connesse:
 - agli incentivi promossi dall'Amministrazione Comunale tramite il PUC per la rivalutazione del Centro Storico;
 - alla promozione dell'attività turistica ottenibile coordinando le notevoli risorse del territorio, quali la fruizione delle risorse naturalistiche e turistiche (Siti archeologici, Marceddi e Centro Rurale di Tanca Marchese quale "polo" di iniziative "culturali museali);
 - alla promozione delle potenzialità di sviluppo delle attività connesse con l'agricoltura (e l'agriturismo);
 - al concretizzarsi delle prospettive legate all'avanzata attuazione del PIP (si contano ormai 16 contratti perfezionati con gli operatori economici, anche di comuni limitrofi, interessati all'assegnazione delle aree del PIP) ed ai connessi progetti di nuove attività trainanti in diversi settori;
 - al prevedibile incremento di domanda di utilizzo delle abitazioni in Terralba da parte di residenti in centri minori, derivante dalla tendenza all'inurbamento (Terralba è infatti capozona della provincia di Oristano);
 - all'ulteriore richiamo connesso coll'imminente potenziamento del sistema dei collegamenti con i poli artigianali e industriali dei comuni limitrofi, e con la SS 131 Carlo Felice, che renderà ancora più appetibile l'instaurarsi delle succitate nuove attività economiche;
 - alla realizzazione dell'Istituto Tecnico Commerciale e del Presidio Sanitario di Zona, che determineranno, quanto meno, un incremento della domanda di utilizzo delle abitazioni da parte di non residenti;
 - ai finanziamenti regionali (L.R. n°37) ottenuti per l'anno 2000 dall'Amministrazione Comunale (L.1.780.000.000), destinati ad incentivare l'occupazione (con una previsione d'incremento di circa 100 occupati).

* * *

Conclusioni

Alla luce delle ultime considerazioni, appare probabile che la capacità insediativa del PUC risulti corrispondere, nel periodo di attuazione assunto, alle effettive necessità della comunità di Terralba.

In ogni caso, supposto anche che sia troppo ottimistica tale previsione, la semplicistica lettura dei dati, non può indurre ad operare un ridimensionamento della zonizzazione proposta dal PUC.

Occorre infatti tenere anche conto del fatto che non è opportuno contrastare drasticamente la tendenza (difficilmente convertibile nel breve periodo) delle nuove generazioni ad insediarsi in zone periferiche piuttosto che nel centro.

Si ritiene strategicamente più pagante approfittare dell'opportunità, offerta proprio da tale tendenza, di promuovere un uso "intelligente" dei volumi che saranno "liberati" nel centro storico, agevolandone e promuovendone la rivitalizzazione (e pertanto il recupero) attraverso attività culturali, commerciali, ricettive e pararicettive, e qualunque ulteriore iniziativa che possa poi determinare di riflesso (nel periodo medio lungo) l'auspicabile "ritorno" alla scelta dell'abitato tradizionale anche per uso residenziale.

3.2.1.2 – Gli standards urbanistici

La dotazione complessiva delle aree da riservare a spazi per attività collettive, verde pubblico o a parcheggi di cui all'art.6 del Decreto assessoriale RAS n°2266/U del 20.12.1983, verificata con riferimento al valore della capacità insediativa teorica massima (n° di abitanti insediabili al 2.007 rispettivamente pari a 15.814 nel Centro Urbano (col contributo dei residenti in Marceddi: 15.758+56) e 1.259 nella Frazione di Tanca Marchese), risulta soddisfare i minimi normativi (rispettivamente 19,14 ed 53,79 mq/ab contro i 18 mq/ab minimi prescritti).

Per il Centro Urbano la dotazione globale di standards per le zone A e B risulta ora pressochè soddisfatta (16.62 mq/ab contro i 18 teorici). Si precisa che, per gli standards parziali tuttora carenti, l'insufficienza risulterà nei fatti attenuata dalla possibilità di accedere ai servizi delle adiacenti zone C, considerato anche la modesta entità dei raggi d'influenza riscontrabili nell'abitato tra le diverse zone.

La dotazione globale di standards per tutte le zone (A+B+C) risulta invece soddisfatta (19.32 mq/ab contro i 18 teorici). Per quanto riguarda i parametri parziali, va osservato che lo sbilancio tra le diverse categorie di aree per servizi, sarà equilibrato a cura dell'Amministrazione Comunale, indirizzando le scelte operative di dettaglio all'atto della definizione dei singoli piani di attuazione (l'attribuzione delle superfici designate con la sigla S* nelle tabelle di verifica Su.1-Su.14 è infatti puramente numerica ed avrà un riscontro cartografico solo in sede attuativa).

Per la frazione di Tanca Marchese la dotazione globale di standards è di gran lunga superiore al minimo prescritto, soprattutto per la presenza di ampie aree per attività sportive e dei relativi parcheggi.

Va rilevato che per una corretta lettura dei dati si deve tenere presente che tali standards, anche se gravitano sulla frazione, rivestono interesse comunale ed anche intercomunale (campi sportivi, ippodromo).

Si osservi anche che totale assenza di aree per l'istruzione (S1) in zona B è solo apparente, in quanto le scuole esistenti (dotate di superfici con estensione prossima a quella minima di legge), sono in realtà pressochè baricentriche rispetto alla zona B.

I dati relativi (complessivi e riferiti alle singole zone A, B e C) sono raccolti in appendice, nelle tabelle SU.

3.2.2 – LE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

Il complesso delle considerazioni finora esposte conduce alla proposta di pianificazione del Comune di Terralba (Territorio: Tav.14 – Centro urbano: Tavv.Cu4-Cu5 – Tanca Marchese: Tavv.TM2-TM3 _ Marceddi: Tavv.M6-M7) che viene analiticamente riportata nei paragrafi che seguono, ove la descrizione delle zone territoriali omogenee individuate è accompagnata dalla sintesi delle motivazioni che ne hanno determinato la definizione e dai criteri normativi che le medesime motivazioni hanno contribuito a focalizzare.

In tale processo decisionale sono intervenuti quale elemento imprescindibile i risultati di tutte le analisi preliminari svolte (da quelle geologiche ed agronomiche, a quelle sulla dotazione delle infrastrutture e delle attività produttive, a quelle sul patrimonio edilizio e delle risorse economiche esistenti e da sviluppare, ecc.), la cui utilizzazione è stata agevolata dalla loro coordinata sistemazione nelle tavole di piano.

Appare pertanto opportuno premettere alcune brevi considerazioni sul supporto cartografico utilizzato.

3.2.2.1 – Il supporto cartografico pluritematico “integrato”

Come già delineato in premessa, la scelta fondamentale assunta è il recupero e l’uso di tutto il territorio comunale secondo il modello esposto di sviluppo “integrato” e compatibile con le risorse del territorio.

Pertanto, a livello operativo, le scelte sono state fatte sulla base della pianificazione precedente, ma tenendo conto delle analisi geologiche e agronomiche, di quelle economiche e sociali, di quelle sul patrimonio storico-archeologico e ambientale, nel quadro della legislazione nazionale e regionale di riferimento, delle disposizioni settoriali e di quelle previste nel PTP di pertinenza (il n°9).

E’ stato così composto un “quadro conoscitivo” complessivo derivante dai vari settori di studio cui è stato sottoposto il territorio (Ambiente, Economia, Cultura, Territorio e Servizi), che ha consentito un approccio sufficientemente circostanziato delle scelte.

Con riferimento alle indagini, particolare importanza ha rivestito la carta d’uso attuale del suolo, che è stata assunta come base di elaborazione contestualmente alla carta dei beni culturali e del paesaggio, alla carta delle infrastrutture territoriali, alla carta dei vincoli di legge, ed alle carte di indagine geologica.

Infine la presenza, del PTP nel territorio di Terralba, ha comportato l’adozione di particolari cautele nella formulazione della disciplina d’uso delle aree interessate (che investono esclusivamente la fascia costiera di Marceddi, con i suoi stagni e le zone umide adiacenti) sono quelle in sintonia col Titolo IV delle rispettive norme di attuazione: “direttive per l’adeguamento del P.U.C. alle previsioni del P.T.P.”.

3 2.2.2 – Il Centro Urbano

Zona A* - Caratterizzata da agglomerati architettonici tradizionali. Comprende le unità minime di intervento (da A*.1 ad A*.14) da assoggettare a Piani Particolareggiati.

Le zone classificate da A* s'identificano con quelle parti dell'ambito urbano, che comprendono edifici più significativi del Comune di Terralba sotto il profilo storico e artistico (quali la chiesa parrocchiale, il palazzo comunale, etc. – Comparto A*.1) o che rivestono un ruolo preminente per quanto attiene la conservazione dell'habitat tradizionale, poiché conservano caratteri tipologici originari in buono stato di conservazione in quantità sufficiente a costituire un "continuum" urbano storico complessivamente meritevole di tutela, e tale da consigliare di subordinare qualsivoglia intervento urbanistico all'approvazione di specifici ed unitari Piani Particolareggiati.

Detti Piani sono quindi uno strumento attuativo del PUC teso a disciplinare il recupero di immobili, complessi edilizi, isolati e aree ricadenti nelle "Zone A*" attraverso interventi urbanistici (restauro urbanistico, restauro ambientale) ed edilizi (manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, restauro conservativo, ristrutturazione), con particolare riguardo anche al tipo di materiale ed alle tecnologie ammissibili per gli interventi (con il divieto, ad esempio dell'impiego di materiali non tradizionali, quali i blocchetti di calcestruzzo a vista per le murature, la finitura delle coperture con lastre di qualunque tipo, gli infissi esterni in alluminio anodizzato).

Per il raggiungimento degli scopi prefissi, i Piani Particolareggiati devono:

- contribuire al miglioramento della qualità abitativa degli insediamenti edilizi nel loro complesso anche mediante eventuali limitate e motivate ristrutturazioni urbanistiche (con modifiche parziali anche dell'assetto viario), verificando, nel contempo, l'adeguata dotazione delle urbanizzazioni primarie e secondarie e prevedendone, ove necessario, l'integrazione al fine di evitare fenomeni di segregazione sociale e funzionale;
- migliorare la qualità a livello di organismo architettonico con il recupero del patrimonio edilizio abbandonato, degradato o sotto utilizzato attraverso la precisazione delle modalità e dei limiti degli interventi finalizzati ad ottimizzare lo svolgimento delle attività residenziali, produttive e dei servizi, in relazione alle prescrizioni attuali (norme igienico-sanitarie, per la sicurezza, ecc.);
- favorire il mantenimento delle funzioni tradizionali e la permanenza dei residenti;
- adeguare la qualità tecnica delle costruzioni con interventi tesi al consolidamento statico degli edifici recuperabili, mediante operazioni di manutenzione straordinaria o di risanamento, al fine di poter essere utilizzati per lo svolgimento delle funzioni originarie ovvero per destinazioni d'uso compatibili con il contesto attuale in cui gli stessi ricadono;
- individuare, nell'ambito interessato al Piano, gli edifici dichiarati irrecuperabili (sulla base di apposite perizie tecniche) da demolire in tutto o in parte, quelli da ricostruire e le aree nelle quali è prevista la nuova edificazione (secondo i criteri e le tipologie imposte dal Piano).

Nella formazione dei suddetti Piani le destinazioni d'uso ammesse saranno quelle residenziali e di servizio connesse con la residenza (attività commerciali, servizi pubblici di quartiere).

La densità fondiaria non dovrà superare quella preesistente, computata senza tener conto di sovrastrutture di epoca recente prive di valore ambientale.

Sarà ammessa soltanto la realizzazione di nuove opere (per servizi tecnologici o accessorie della residenza) e comunque nei limiti e secondo le modalità fissate dalla normativa di Piano.

Le altezze non potranno superare quelle degli edifici preesistenti e circostanti.

In assenza dei suddetti Piani attuativi, sono vietate le nuove costruzioni.

Sono viceversa non solo consentiti ma anzi favoriti da appositi provvedimenti incentivanti, gli interventi sulla preesistenza volti alla manutenzione ordinaria e straordinaria, al consolidamento statico e restauro conservativo secondo le definizioni della L.457/1978.

Zona A1 – Parte dell'ex Centro Storico compresa nell'ambito dell'abitato esistente al 1.843 (Lamarmora – De Candia) – Disciplinata dal P.P. dell'ex centro storico in fase di elaborazione

Comprende la parte preponderante dell'ex centro storico (con l'ovvia esclusione degli ambiti delle zone A* precedentemente definite) compresa nell'ambito dell'abitato esistente al 1.843 (Lamarmora – De Candia), ricca di preesistenze architettoniche anche di rilevante interesse e meritevoli di conservazione e tutela. Nonostante queste siano ormai inserite in un tessuto di edilizia di sostituzione, in tali zone è ancora leggibile l'impianto urbano del primo ottocento.

Qualunque intervento di trasformazione urbanistica dovrà rispettare la normativa del Piano Particolareggiato dell'ex centro storico in fase di elaborazione, che sarà ispirata in particolare ai criteri che seguono.

Per le preesistenze tradizionali saranno ammessi gli interventi e varranno le limitazioni relative all'impiego dei materiali indicate per la precedente zona A*.

Per l'edilizia di sostituzione si potranno prevedere interventi di completamento nei limiti e secondo le tipologie fissate dal predetto Piano Particolareggiato.

Nei lotti liberi interclusi, sempre nei limiti secondo le tipologie e che il P.P. definirà in funzione del contesto, sarà ammissibile la realizzazione di nuove costruzioni.

L'indice fondiario non potrà in ogni caso superare quello medio di zona e l'altezza massima quella degli edifici circostanti.

Sarà comunque esclusa la possibilità di realizzare fabbricati isolati.

Parimenti non saranno ammessi interventi che comportino modifiche della viabilità o della tipologia dell'arredo urbano.

Il P.P. dovrà inoltre indicare le modalità per il recupero e la valorizzazione degli elementi tradizionali che concorrono alla caratterizzazione dell'arredo urbano (murature di recinzione, portali, antiche pavimentazioni, ecc.), come pure dovrà precisare i criteri di scelta delle modalità operative e dei materiali per il suo completamento.

Zona B – Di completamento

La zona di Completamento B comprende le aree del centro urbano totalmente o parzialmente edificate, secondo la verifica di sussistenza del rapporto volumetrico di cui all'art. 3 del D.A. 2266/U del 20.12.83, per i Comuni di II Classe, e dotate delle relative infrastrutture di urbanizzazione primaria.

S'identifica con le parti del centro urbano, pressochè compiutamente edificate e definite sotto il profilo urbanistico, esterne alla perimetrazione del centro storico e che presentano parti omogenee con caratteri differenziati in relazione all'epoca ed alle modalità della loro costituzione, tali da suggerire la definizione sottozone omogenee.

La zona di completamento è pertanto suddivisa nelle sottozone:

- Sottozona B1 – E' la parte dell'ex centro storico esterna alla perimetrazione storica dell'abitato (Lamarmora – De Candia).

- Sottozona B2 – Di transizione tra l'ambito dell'ex centro storico e la zona B3.
- Sottozona B3 – E' la parte del centro urbano interessata dalle aree sviluppatesi a partire dalla prima metà del novecento.
- Le norme di attuazione consentiranno in generale l'attuazione degli interventi anche per concessione o autorizzazione singola, purchè non in contrasto con la normativa specifica della sottozona interessata.

Si dovrà per quanto possibile edificare secondo le tipologie locali. Le coperture saranno pertanto costituite da tetti a due o più falde inclinate con pendenza minima del 25% e con manto di rivestimento in laterizi.

Saranno ammessi i cambiamenti di destinazione d'uso da residenziali ad altre, purchè compatibili con quelle previste per ciascuna zona o sottozona.

Zona B – Sottozona B1 – Parte dell'ex Centro Storico esterna all'ambito dell'abitato esistente al 1.843 (Lamarmora – De Candia) – Con ambiti di tutela.

E' la parte dell'ex centro storico esterna alla perimetrazione storica dell'abitato (Lamarmora – De Candia), depurata anche degli ambiti A*, caratterizzata comunque (pur se in un contesto urbanistico spesso notevolmente alterato da numerosi casi di edilizia di sostituzione) da una significativa quantità di preesistenze architettoniche tradizionali (spesso accorpate, ma anche isolate) per le quali saranno dettate specifiche norme di salvaguardia, di seguito definiti come "Ambiti di Tutela" che, puntualmente censiti e documentati, sono evidenziati nella apposita planimetria (Tavola CU2).

Gli interventi di completamento potranno quindi prevedere anche la realizzazione di nuovi fabbricati, purchè rispondenti alle tipologie tradizionali, e supportati da soluzioni progettuali che non comportino in alcun modo modifiche del tessuto viario.

Si potrà operare in ogni caso tramite concessione o autorizzazione singola, nel rispetto della specifica normativa prevista per i predetti Ambiti di Tutela, per i quali saranno ammessi gli interventi volti alla manutenzione ordinaria e straordinaria, al consolidamento statico ed al restauro conservativo, secondo le definizioni della Legge n° 457/1978, ed alla ristrutturazione dei fabbricati (con la possibilità di realizzare nuovi volumi esclusivamente per impianti tecnologici o servizi igienico-sanitari o per l'adeguamento alle speciali normative vigenti : sicurezza, impiantistica, ecc.). In ogni caso il rilascio della concessione sarà subordinato alla presentazione di elaborati progettuali corredati da specifica documentazione fotografica, atta a rappresentare la situazione di fatto dell'esistente a cui si riferisce la proposta di intervento.

Per le aree non individuate come ambiti di Tutela, si potrà comunque operare col rilascio di concessioni dirette, applicando la normativa generale della zona B, ma nel rispetto delle particolari precisazioni ed integrazioni indicate dalla norme di attuazione, finalizzate ad evitare che soluzioni progettuali improprie e l'impiego di materiali o di tecnologie in contrasto con i caratteri degli ambiti di riferimento ne determinino la compromissione.

Comprende anche la Sottozona B1*, estesa alle aree libere intercluse in zona B1, da attuare mediante Piano Attuativo di Utilizzazione.

Zona B – Sottozona B2 – Di transizione fra l'ambito dell'ex centro storico e la zona B3. – Con ambiti di tutela.

Comprende gli ambiti urbani esterni rispetto all'ex centro storico che conservano alcune significative preesistenze architettoniche tradizionali da salvaguardare (Ambiti di Tutela), e nei quali (nonostante i diffusi interventi di ricostruzione e di completamento) è ancora leggibile i

gran parte l'impianto urbanistico di base originario (taglio dei lotti, parti del tessuto viario, tipologia degli agglomerati volumetrici, ecc.).

Gli interventi di completamento potranno prevedere la realizzazione di nuovi fabbricati rispondenti non già alle tipologie tradizionali, ma alle caratteristiche di fatto del contesto urbano.

Sarà anche ammessa la proposta di realizzazione di interventi che configurano la necessità della motivata modifica del tessuto viario, da concordare preventivamente con l'Ufficio Tecnico Comunale.

Per gli Ambiti di Tutela saranno ammessi gli interventi volti alla manutenzione ordinaria e straordinaria, al consolidamento statico ed al restauro conservativo, secondo le definizioni della Legge n°457/1978, ed alla ristrutturazione dei fabbricati (con la possibilità di realizzare nuovi volumi esclusivamente per impianti tecnologici o servizi igienico-sanitari o per l'adeguamento alle speciali normative vigenti: sicurezza, impiantistica, ecc.). In ogni caso il rilascio della concessione sarà subordinato alla presentazione di elaborati progettuali corredati da specifica documentazione fotografica, atta a rappresentare la situazione di fatto dell'esistente a cui si riferisce la proposta di intervento.

Zona B – Sottozona B3

E' la parte del centro urbano interessata dalle aree che, sviluppatasi a partire dalla prima metà del novecento, presentano un impianto urbanistico già definito, in prevalenza edificato e la cui utilizzazione è ormai consolidata quale residenza e servizi. Dette aree, a differenza di quelle delle precedenti sottozone B1 e B2, non rivestono particolare interesse storico, artistico o ambientale.

Comprende anche la sottozona B3*, estesa alle aree libere intercluse in zona B1, da attuare mediante Piano Attuativo di Utilizzazione.

Zona C – Di espansione residenziale

Sono le parti di territorio destinate a nuovi insediamenti residenziali che risultano inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunge il rapporto volumetrico di cui all'art. 3 del D.A. 2266/U del 1983.

Oltre le abitazioni sono ammesse le attrezzature urbane e le attività terziarie connesse e compatibili con la residenza.

Nella zona C gli interventi finalizzati all'utilizzazione dei fondi per uso residenziale, sono condizionati all'approvazione di piani attuativi (Piano di Lottizzazione o Piano per l'Edilizia Economica popolare) estesi all'intera sottozona ed attuati anche per stralci funzionali convenzionabili separatamente.

Nella localizzazione delle aree i Piani tenderanno a formare un insieme di spazi e percorsi articolati e complementari all'interno delle singole zone e dei settori urbani, avendo come fine la riorganizzazione dell'intero abitato attorno a percorsi pedonali autonomi che colleghino residenze, servizi pubblici e attività produttive.

L'estensione complessiva delle zone C che il PUC prevede non è sensibilmente variata rispetto a quella del precedente strumento urbanistico comunale (P.R.G. 1977).

Nonostante non sussista la necessità di reperire spazi per ulteriore edificazione, vengono introdotte alcune nuove zone C (C2.4-C2.19, la cui modesta estensione incide in misura del tutto marginale nel bilancio della capacità insediativa) in considerazione della possibilità di usufruire per esse delle opere di urbanizzazione già esistenti.

La zona C è suddivisa nelle sottozone

- C1 Dotata di piano attuativo

- C2 Priva di piano attuativo

L'attuazione degli interventi in zona C avverrà secondo quanto indicato per le singole sottozone , con le integrazioni derivanti dalle disposizioni di legge nazionali e regionali vigenti.

Zona C – Sottozona C1 – Dotata di piani attuativi

Comprende le aree già normate da piani attuativi in fase di completamento:

- P.P. nn. 1-2-3-4-5-6, approvati con Decreto Assessoriale n°1441/U del 28 ottobre 1981;
- P.P. n.7, approvato con DPGR n°16 del 27.01.1976;
- P.P. n.8, approvato con Decreto RAS n°1277/U del 13.09.1978.

Zona C – Sottozona C2 – priva di piani attuativi

Ogni edificazione è consentita solo mediante lottizzazione convenzionata (PL) o piano particolareggiato (P.P.). Detti piani devono osservare le norme contenute nel decreto dell'Assessore degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica 20/12/1983 n.2266 U con particolare riferimento al dettato dell'art.4 per i limiti di densità edilizia, e gli artt. 6 e 7 per la dotazione minima di spazi pubblici o riservati alle attività collettive.

La densità fondiaria, le superfici dei lotti, i volumi accessori, i rapporti di copertura, le altezze saranno definiti nel piano di lottizzazione.

La tipologia edilizia da adottarsi dovrà essere del tipo isolata, binata o a schiera.

Zona D – Industriale, artigianale e commerciale e direzionale

Questa è destinata per gli insediamenti quali gli impianti industriali, artigianali, commerciali, direzionali, di conservazione, trasformazione o commercializzazione di prodotti alimentari.

La zona D comprende le sottozone:

- D1 Industriale e artigianale (Centro Urbano)
- D2 Commerciale e direzionale “
- D3 Industriale e artigianale (PIP) (Territorio)
- D4 Industriale, artigianale e commerciale (Tanca Marchese)

L'attuazione dei comparti sarà subordinata all'approvazione di piani attuativi di iniziativa pubblica o privata, estesi all'intera sottozona, e potrà aver luogo anche per stralci funzionali convenzionabili separatamente.

Sarà vietata la costruzione di edifici per abitazione, con l'eccezione dei locali strettamente necessari per il soggiorno del personale di custodia.

Sarà viceversa ammesso l'insediamento di piccole industrie di produzione o impiego di materie prime, per artigianato industriale, per attività commerciali, per depositi e magazzini, nonché attrezzature di servizi generali, purchè non inquinanti o moleste rispetto all'insediamento abitativo del centro urbano.

Zona D – Sottozona D1 - Industriale e artigianale

Comprende le aree del centro urbano in parte già interessate da edifici destinati a servizi, ad impianti industriali, artigianali o ad essi assimilabili e ad impianti produttivi, già definiti urbanisticamente e pertanto attuabili senza la necessità di piani specifici.

La sottozona si articola nei comparti seguenti:

- D1.1 (Cantina sociale)
- D1.2 (Industria di abbigliamento)
- D1.3 (Mattatoio e deposito mezzi e attrezzature comunali)
- D1.4 (Depuratore comunale)

Le attività svolte in tali comparti, non inquinanti ne moleste rispetto all'insediamento abitativo del centro urbano possono essere confermate.

Per il comparto D1.1 potrà essere consentita la possibilità di destinare parte dei fabbricati esistenti ad attività commerciale e/o direzionale.

Zona D – Sottozona D2 - Commerciale e Direzionale

Viene introdotta nel PUC per soddisfare alle reiterate richieste pervenute all'Amministrazione in merito alla disponibilità di appropriati spazi per espletare le auspiccate attività commerciali e direzionali.

Gli interventi saranno attuabili attraverso Piani di Lottizzazione di iniziativa privata o pubblica estesi alle unità minima di intervento, che si identificano con i comparti:

- D2.1 ubicato tra la via Ponti Nou e la S.S. 126 per Marrubiu;
- D2.2 ubicato tra la S.S. 126 per Marrubiu e la provincia di S.Suina;
- D2.3 ubicato a sud-ovest della via Marceddi;
- D2.4 ubicato a sud.ovest della via Manca.

Zona G – Servizi generali

Sono le parti del territorio comunale destinate ad edifici, attrezzature e impianti, pubblici e privati, riservati ai servizi di interesse generale a carattere sportivo, culturale, ricreativo e turistico, assistenziale, sanitario, parchi, impianti di potabilizzazione e di depurazione, inceneritori e simili.

La zona G comprende le sottozone:

• G1	Istruzione superiore polivalente	(Centro Urbano)
• G2	Zona sportiva e ricettiva in località "S'Isca Manna"	(Centro Urbano)
• G3	Zona sportiva in località "Narbiscus"	(Centro Urbano)
• G4	Impianto di depurazione consorti	(Centro Urbano)
• G5	Istituto Tecnico Commerciale	(Centro Urbano)
• Gc	Area cimiteriale	(Centro Urbano)
• Gi1	Area impianti di sollevamento rete idrica	(Centro Urbano)
• Gi2	Area vecchio serbatoio pensile comunale	(Centro Urbano)
• Gi3	Area serbatoio pensile ESAF	(Centro Urbano)
• Gi4	Area nuovo serbatoio pensile comunale	(Centro Urbano)
• G6	Stazione di trasferimento dei rifiuti solidi urbani in località "Pauli Sa Ussa"	(Territorio)
• G7	Zona sportiva "Pauli Ginevra"	(Tanca Marchese)
• G8	Area museale del "Centro rurale di Tanca Marchese"	(Tanca Marchese)
• G9	Zona sportiva "Santa Suina"	(Territorio)
• G10	Zona ricreativa e ricettiva in località "Sinnicraxiu – Riu Cortis" (Comparti G10.1 e G10.2)	(Territorio)
• G11	Zona sportiva in località "Giogoni"	(Territorio)

Zona G – Sottozona G1 – Istituto di istruzione superiore polivalente

E' l'ambito destinato dall'apposita variante al precedente strumento urbanistico comunale all'istituto superiore polivalente, da realizzarsi a cura dell'Amministrazione Provinciale di Oristano.

Zona G – Sottozona G2 – Zona sportiva e ricettiva in località “Sa Isca Manna”

S'identifica con l'area destinata ad impianti sportivi pubblici e/o privati per attività ricettive ubicata in località “S'Isca Manna”.

Zona G – Sottozona G3 – Zona sportiva in località “Narbiscus”

Coincide con l'area destinata ad impianti sportivi pubblici e/o privati ubicata a nord-ovest della Via Ponti Nou in località “Narbiscus”.

Zona G – Sottozona G4 – Impianto di depurazione consortile

Coincide con l'area destinata all'impianto di depurazione consortile, ubicata a nord-est della Via Ponti Nou in località “Narbiscus” e prospiciente il comparto D1.4, sede dell'attuale depuratore comunale.

Zona G – Sottozona G5 – Istituto Tecnico Commerciale

E' l'area di pertinenza dell'Istituto Tecnico Commerciale e della relativa palestra, adiacente alla scuola materna di via Cesare Battisti.

Zona G – Sottozone Gc – Gi1 – Gi2 – Gi3 – Gi4

Comprende le seguenti ulteriori zone G del Centro Urbano:

- Sottozona Gc Area cimiteriale;
- Sottozona Gi1 Area interessata dagli impianti di sollevamento della rete idrica;
- Sottozona Gi2 Area interessata dal serbatoio idrico pensile comunale e annessi impianti a servizio della rete idrica;
- Sottozona Gi3 Area interessata dal serbatoio idrico pensile dell'ESAF.
- Sottozona Gi4 Area interessata dal nuovo serbatoio idrico pensile comunale.

Zona H

Sono le parti del territorio che rivestono un particolare pregio ambientale, naturalistico, geomorfologico, archeologico, paesaggistico o di particolare interesse per la collettività, e pertanto, a prescindere dalla specifica destinazione di zona, sono soggette a particolari vincoli di salvaguardia.

Nelle zone H saranno ammesse di norma soltanto le coltivazioni agrarie, la conservazione dei boschi e delle alberature esistenti, la manutenzione e sistemazione igienica dei fabbricati esistenti, il completamento degli impianti e delle opere pubbliche esistenti.

La zona H comprende le sottozone:

- Ha Area di rispetto archeologico (Territorio)
- Hc Area di rispetto igienico sanitaria (cimiteriale) (Centro Urbano)
- Hd Area di rispetto ambientale (depuratore consortile) (Centro Urbano)
- Hf Area di rispetto fluviale (Territorio)

3 2.2.3 – La Borgata di Tanca Marchesa

Zona B – Di completamento

Vengono riconfermate in zona B le aree già individuate dal precedente strumento urbanistico, con l'aggiunta di quelle per le quali allo stato attuale è stata riscontrata la sussistenza del rapporto volumetrico di cui all'art.3 del D.A. 2266/U del 20.12.83, e che sono dotate delle opere di urbanizzazione primaria.

E' ammessa l'edificazione col rilascio diretto della concessione edilizia senza obbligo di lottizzazione convenzionata o Piano Particolareggiato.

Zona C – Di espansione residenziale – Sottozona C1 – Dotata di piano attuativo

S'identifica con le aree già normate da piani attuativi in essere (Piano di Lottizzazione Ruggiu Pietro & più, approvato con Decreto Assessoriale n°156/U del 04.03.1986 – Piano di lottizzazione Carta Francesco e Podda Danila, approvato con delibera del Consiglio Comunale n°34 del 16.03.1998, per le quali si rimanda intera mente alle relative discipline di piano.

Zona C – Di espansione residenziale – Sottozona C2 - Priva di piano attuativo

Vengono sostanzialmente confermate le aree già disegnate dal precedente strumento urbanistico comunale (P.R.G. 1977).

Zona D – Sottozona D4 – Industriale, artigianale e commerciale

E' l'ambito interessato dagli insediamenti industriali, artigianali e commerciali di Tanca Marchese, già previsto nello strumento urbanistico precedente, che viene ora potenziato con l'incremento delle aree disponibili, ma soprattutto con l'individuazione della viabilità di supporto per l'utilizzazione di quelle non accessibili direttamente dalla via Marrubiu.

Zona E – Sottozona E4 – “Centro Rurale Tanca Marchese”

Comprende le aree di pertinenza dei fabbricati residenziali, di servizio (cappella, cantina, serbatoio pensile, ecc.) e di supporto per l'attività agricola e zootecnica (stalle, concimaie, fienili, silos, magazzini, ecc.) del centro colonico di Tanca Marchese (risalente ai primi del 1900 ed adibito nel 1919 a centro di coordinamento della bonifica di Arborea realizzata dalla Società Bonifiche Sarde).

Pur se inserito nelle zone agricole, tale ambito costituisce una zona omogenea con connotazioni tali da giustificare la elaborazione di uno specifico piano attuativo, di iniziativa pubblica o privata, che proponga la definizione degli interventi (inerenti sia ai fabbricati che alla viabilità – interne di collegamento – ed agli spazi pubblici) atti alla sua conservazione.

Tale piano detterà le norme per l'eventuale introduzione di ulteriori volumetrie che saranno comunque solo quelle strettamente necessarie per la realizzazione delle opere occorrenti per:

- il risanamento igienico-sanitario e l'adeguamento dei fabbricati esistenti (residenziali, di servizio e di supporto per le attività agricole e zootecniche) alla normativa vigente (servizi, impianti tecnologici, volumi tecnici);
- L'adattamento dei medesimi fabbricati alle destinazioni d'uso connesse con le nuove attività ipotizzabili, che saranno comunque legate alle attività agricole (agrituristiche, museali, ecc.);
- la protezione del materiale espositivo da custodire all'aperto (nell'ambito della sottozona G8) mediante coperture aperte lateralmente su strutture leggere, da sottoporre a preventivo studio di compatibilità paesistico ambientale.

In assenza del suddetto piano attuativo, sarà vietato qualunque intervento che modifichi le volumetrie esistenti, mentre saranno consentiti gli interventi volti alla loro manutenzione

ordinaria e straordinaria, al consolidamento statico ed al restauro conservativo secondo le definizioni della L.457/1978.

Zona G – Sottozona G7 – Zona sportiva “Pauli Ginevra”

E' l'ambito interessato dall'impianto sportivo che accoglie l'ippodromo, ubicato a sud della provinciale Tanca Marchese – Marceddì.

Zona G – Sottozona G8 – Area Museale del Centro Rurale Tanca Marchese

E' l'area posta a nord del Centro rurale di Tanca Marchese, destinata ad attività museali sia all'aperto che al coperto, per cui la normativa si rimanda al precedente art.37.

E' la parte del “Centro Rurale di Tanca Marchese” (Sottozona E4 dianzi definita) che s'identifica con l'area museale tematica (orientata alle attività agricole e zootecniche del comprensorio di bonifica), che comprende anche due dei fabbricati del centro colonico, quelli già sede della residenza del Fattore e della Cantina.

3 2.2.4 – La Borgata di Marceddì

Si è già accennato al fatto che gli ambiti di tutela che il Piano Territoriale Paesistico n°9 del Golfo di Oristano individuata nel Comune di Terralba, oltre che le zone umide in prossimità della foce degli alvei del Rio Mogoro e del Flumini Mannu, interessano per intero il comprensorio della borgata costiera di Marceddì, costituito dal lembo di territorio che, proteso verso Capo Frasca, conclude gli stagni di Marceddì e di San Giovanni, e dagli stagni medesimi.

Sotto il profilo della tutela paesistica, il comprensorio di Marceddì risulta così suddiviso:

- *“Ambito 1 – di tutela integrale”, che include il tratto di fascia costiera che va dalla “Torre vecchia” alla pineta di Marceddì, interessando parte dello stagno minore a ridosso della Borgata – ora bonificato ed utilizzato quale vasca di policoltura – ed incuneandosi tra la Borgata e il successivo ambito 2a;*
- *“Ambito 2a – che comprende aree nelle quali prevale l'esigenza di tutela delle caratteristiche naturali”, estesa alla parte residuale interna della fascia costiera comunale (segnata dal limite amministrativo che separa il territorio comunale di Terralba da quello di Arborea) che include la porzione più interna nella vasca di policoltura ed una seconda pineta, di estensione più ridotta di quella ricadente in “ambito 1”, e per intero gli stagni citati;*
- *“Ambito 3b – che comprende aree antropizzate con vincolo di recupero e riqualificazione ambientale e urbanistica”, estesa alla Borgata di Marceddì, la porzione della pineta maggiore interessata dai fabbricati IACP, e la parte residuale della fascia costiera comunale racchiusa tra la Borgata, la pineta maggiore e la vasca di policoltura.*

Conseguentemente nel comprensorio sono ammessi esclusivamente gli interventi compatibili con i diversi gradi di tutela paesistica fissati dal PTP n°9, ed in particolare per l'ambito 3b dovrà essere redatto il Piano Particolareggiato per il suo recupero e riqualificazione ambientale ed urbanistica, al quale sarà subordinata qualunque attività che comporti modifiche dello stato di fatto.

Con la stessa metodica che sarà applicata per le zone umide, è parso opportuno connotare le zone omogenee individuate evidenziando, accanto alla caratterizzazione di ciascuna di esse, il grado di tutela paesistica indicato dal PTP, che viene espresso nel suffisso delle sigle che le identificano (rispettivamente pt1, pt2a e pt3b per gli ambiti che ricorrono nel nostro caso).

ZONA A/pt3b – Di particolare pregio ambientale

Abbraccia l'insieme degli isolati esistenti, costruiti da fabbricati realizzati in prossimità dello stagno prevalentemente quale supporto insediativo per i pescatori, la cui connotazione architettonica, che risente della precarietà dei mezzi impiegati e della mancanza di un criterio di disciplina per la realizzazione dei manufatti, giustifica la classificazione operata dal PTP quale area antropizzata con vincoli di recupero e riqualificazione ambientale ed urbanistica tramite specifico Piano Particolareggiato.

Per agevolare il raggiungimento di tali finalità, sono state individuate, accanto agli ambiti classificati come sottozona A1, che conserveranno la destinazione d'uso residenziale, alcune aree complementari (la successiva sottozona A2) necessarie per concludere in modo organico il disegno del tessuto urbanistico delineato dalla viabilità esistente (Via Sa Matta Niedda, Via Paoi Biancu e Via Orri), da destinare ad attività ricettive.

Zona A/pt3b - Di particolare pregio ambientale – Sottozona A1/pt3b – Area antropizzata con vincoli di recupero e riqualificazione ambientale ed urbanistica ricadente in ambito di tutela paesistica PTP di grado 3b – Destinazione d'uso: residenziale

Saranno consentiti gli interventi volti alla manutenzione ordinaria e straordinaria, consolidamento statico e restauro conservativo degli edifici esistenti secondo le definizioni della L. 457/1978.

Sarà ammessa, anche la realizzazione delle nuove opere strettamente necessarie per i servizi tecnologici accessori della residenza, finalizzati alla riqualificazione igienico sanitaria ed urbanistica.

I progetti relativi dovranno prevedere la verifica di compatibilità paesistico ambientale.

ZONA A/pt3b – Di particolare pregio ambientale – Sottozona A2/pt3b – area di recupero ambientale effettuato mediante la definizione urbanistica degli isolati, ricadente in ambito di tutela paesistica PTP di grado 3b – Destinazione d'uso: ricettiva

Sarà ammessa la realizzazione delle nuove volumetrie destinate alla coerente ed organica riqualificazione urbanistica del territorio, che saranno riservati ad attività ricettive e pararicettive.

La densità fondiaria non dovrà superare quella media delle adiacenti aree edificate, computata senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore ambientale, e le altezze non potranno superare quelle dei medesimi edifici (depurate dalla superfetazioni).

I progetti relativi dovranno prevedere la verifica di compatibilità paesistico ambientale.

ZONA C – Di espansione residenziale – Interessata dai fabbricati I.A.C.P.

Non saranno ammesse ulteriori volumetrie oltre quelle realizzate, mentre saranno consentiti gli interventi volti alla manutenzione ordinaria e straordinaria, e consolidamento statico degli edifici esistenti secondo le definizioni della L. 457/1978.

ZONA E5/pt – Sottozona E5/pt1 ed E5/pt2a – Aree a spiccata vocazione naturalistica ricadenti in ambito di tutela paesistica PTP di grado 1 e 2a

Saranno consentiti solo gli usi compatibili previsti dal PTP n°9.

ZONA I/pt2a – Aree con attività ittica ricadenti in ambito di tutela PTP di grado 2a

Saranno consentiti solo gli usi compatibili previsti dal PTP n°9.

ZONA I1/pt1 – Aree con attività di acquacoltura con presenza di apposita vasca ricadenti in ambito di tutela PTP di grado 1

Saranno consentiti solo gli usi compatibili previsti dal PTP n°9.

ZONA I1/pt2a – Aree con attività di acquacoltura con presenza di apposita vasca ricadenti in ambito di tutela PTP di grado 2a

Saranno consentiti solo gli usi compatibili previsti dal PTP n°9.

32.2.5 – Il Territorio

Zona D – Sottozona D3 – Piano per gli Insediamenti Produttivi

E' l'area per attività artigianali, industriali, commerciali e di servizio, già individuata nello strumento urbanistico comunale vigente, ubicata in Località Coddu Sa Tuppa, a sud della provinciale di S. Suina che collega terralba con la statale 131 "Carlo Felice", interessata dal Piano per gli Insediamenti Produttivi di iniziativa pubblica (P.I.P. – Superficie complessiva mq 430.518), approvato con Decreto Assessoriale n°1628 /U del 25.11.1985

La sua attuazione è programmata attraverso tre fasi. Della prima fase sono state recentemente ultimate le infrastrutture e nel suo ambito sono state già avviate le assegnazioni dei lotti delle ditte interessate.

Per la seconda fase è stata attivata la realizzazione di uno stralcio funzionale delle infrastrutture.

Zona E – Uso agriturismo

E' opportuno incoraggiare, nell'ambito delle aree destinate all'agricoltura, la pratica delle attività agrituristiche, che consentono di affiancare a quelle tradizionali e prevalente della conduzione aziendale (coltivazione del fondo, silvicoltura, allevamento del bestiame ecc.), la ricettività e l'ospitalità (agricampeggio, ristorazione tipica e tradizionale, attività ricreative e culturali nell'ambito dell'azienda), che possono e devono costruire un'integrazione economica per gli operatori agricoli.

In questo senso è del resto orientata anche la normativa contenuta nella Direttiva per le zone Agricole di cui all'art.8 della L.R. 22.12.1989, n°45, recentemente approvata nella stesura definitiva (L.R. 23 giugno 1998, n°18).

Zona E2 – Aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva

Zona caratterizzata da una coltivazione prevalente a foraggiere avvicendate e presenza di aziende zootecniche (bovini da latte) su aree bonificate a cura della Società Bonifiche Sarde (S.B.S.), dell'Ente per la Trasformazione Fondiaria e Agraria della Sardegna (E.T.F.A.S.) e del Consorzio di Bonifica del Campidano di Terralba.

L'ubicazione delle nuove volumetrie e la tipologia delle strutture aziendali dovrà essere scelta in base a criteri analoghi a quelli riscontrabili nelle unità aziendali esistenti. Pertanto, nell'ambito della medesima unità aziendale non sarà ammessa la realizzazione di fabbricati isolati.

Zona E2a – Aree con produzione agricola di primaria importanza con presenza di colture specializzate (ortaggi)

Zona di notevole intensità colturale sia per la presenza di seminativi irrigui sia per la sempre maggiore presenza di ortaggi in coltura protetta (serre e tunnel) e in pieno campo.

Zona E3 – Aree con produzione agricola specializzata (ortaggi e vite) caratterizzate da un alto frazionamento fondiario

Zona caratterizzata da una notevole frammentazione della proprietà agraria con presenza di piccoli appezzamenti coltivati in maniera intensiva ad ortaggi e vigneto.

Sono consentiti interventi e trasformazioni agrarie sulle colture attualmente praticate o similari.

Zona E4 – Aree di primaria importanza agricola caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative (“Centro rurale di Tanca Marchese”)

Si rimanda a quanto detto nel precedente paragrafo 3.2.2.3.

Zone umide e interessate dal PTP n°9 del Golfo di O ristano

La parte occidentale del territorio del comune di Terralba è in prevalenza interessata dalle zone umide degli stagni di Marceddì e di S. Giovanni e degli alvei del Rio Mogoro e del Flumini Mannu.

D’altro conto il territorio di Marceddì, gli stagni e parte delle zone agricole ad essi adiacenti, ricadono nell’ambito di tutela individuati dal PTP n°9.

Tutte queste aree, pur nelle differenti connotazioni in esse riconoscibili e che giustificano la loro classificazione quali zone omogenee, sono accumulate dalla spiccata vocazione naturalistica riconducibile alla presenza di un ambiente lagunare di rilevante importanza paesagistica e ambientale.

Per esse, indistintamente, si ravvisa la necessità di salvaguardare i beni naturali propri di tali ambiti particolarmente fragili nel loro ecosistema e in parte degradati.

Risulta utile e funzionale ad un uso scientifico e paesaggistico di tali aree, intervenire con opere di riqualificazione ambientale di natura idrogeologica, naturalistica e paesagistica.

Le attività e gli interventi compatibili in dette aree sono pertanto quelli individuati nella normativa di attuazione del PTP n°9, che sono:

- A - conservazione della risorsa;
- C - di carattere silvo-forestale (escluso Cc, Cd, Ce, Cg);
- D - di carattere tecnologico (escluso Db, Dc, Dd, De);
- E - di carattere agricolo (escluso Eb, Ec, Ed);
- I - di carattere produttivo (escluso Ib, Ic).

Sono ammessi interventi di manutenzione, sistemazione igienica e completamento funzionale dei fabbricati esistenti e la realizzazione di nuovi manufatti strettamente necessari per l’attività di acquacoltura.

Le zone omogenee in essa riconoscibili sono pertanto le seguenti:

E2/pt2a - Aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva ricadenti in ambito di tutela paesistica di grado 2a;

- E3/pt2a - Aree con produzione agricola specializzata (ortaggi e vite) caratterizzate da un alto frazionamento fondiario ricadenti in ambito di tutela paesistica di grado 2a;
- E5 - Aree a spiccata vocazione naturalistica (aree marginali dello stagno di S.Giovanni);
- E5/pt1 - Aree a spiccata vocazione naturalistica ricadenti in ambito di tutela PTP di grado 1 (aree marginali dello stagno di Marceddi);
- E5/pt2a - Aree a spiccata vocazione naturalistica ricadenti in ambito di tutela PTP di grado 2a (aree marginali dello stagno di Marceddi e di S.Giovanni);
- I/pt2a - Aree con attività ittica ricadenti in ambito di tutela PTP di grado 2a;
- I1/pt1 - Aree con attività di acquacoltura con presenza di apposita vasca ricadenti in ambito di tutela PTP di grado 1;
- I1/pt2a - Aree con attività di acquacoltura con presenza di apposita vasca ricadenti in ambito di tutela PTP di grado 2a.

Zona G – Sottozona G6 – Servizi in località “Pauli sa Ussa”

Comprende i comparti G6.1 (che s’identifica con l’area utilizzata quale stazione di trasferimento dei rifiuti solidi urbani) e G6.2 (destinato ad impianti sportivi).

Zona G – Sottozona G9 – Zona sportiva “S.Suina”

E’ l’ambito che comprende gli impianti sportivi comunali, ubicato a nord della provinciale di S.Suina.

Zona G – Sottozona G10 – Zona ricreativa e ricettiva in località “Sinnicraxiu – Riu Cortis”

Costituisce il polo destinato ad attività ricreative, ricettive e pararicettive ubicato a ridosso del nodo stradale a nord del centro urbano, in corrispondenza dell’innesto della circonvallazione, costituito dai comparti G10.1 (in località Sinnicraxiu) e G10.2 (in località Riu Cortis), separati dalla provinciale per Marrubiu.

Zona G – Sottozona G11 – Zona sportiva in località “Giogonì”

E’ l’ambito destinato a punto di ristoro con annessi impianti sportivi, ubicato ad ovest della provinciale per Arborea, lungo la strada consortile che fiancheggia il canale delle acque medie.

Zona Ha – Area di rispetto archeologico

Comprende gli ambiti specificatamente indicati nella Planimetria delle Emergenze Archeologiche, Architettoniche e Ambientali (Tav.15).

Fra tutti quelli censiti e segnalati nella medesima tavola, sono stati selezionati quelli per i quali allo stato attuale si ritiene utile l’individuazione di un’area di tutela e per l’allestimento delle opere di sistemazione dei percorsi, delle strutture ricettive di supporto (aree attrezzate per servizi, parcheggi, ecc.).

Zona Hf – Area di rispetto fluviale

Abbraccia le golene del Flumini Mannu e del Rio Mogoro, che sono la naturale appendice delle zone umide costituite dagli stagni di Marceddì e di S. Giovanni, con le quali sono da considerarsi integrate a tutti gli effetti, compresi quelli normativi e di tutela.

Fasce di rispetto”

Sono le aree per le quali, nell'intero territorio comunale, oltre ad osservare le prescrizioni (destinazione d'uso, densità, ecc.) proprie delle rispettive zone e sottozone urbanistiche, le costruzioni dovranno rispettare determinate distanze da strade, acque pubbliche, impianti pubblici, opere pubbliche, secondo la finalità delle leggi vigenti, richiamate nelle Norme di Attuazione.

* * *