

Piano Urbanistico Comunale in adeguamento al PPR al PAI

**Comune di Urzulei**

Provincia dell'Ogliastra



## 1.a - RELAZIONE ILLUSTRATIVA

*coordinamento generale*

Arch. Paolo Falqui

Dott. Geol. Maurizio Costa

Il Sindaco  
Ennio Arba

*l'Ufficio tecnico*  
Geom. Gianfranco Cavia



città : ricerche : territorio : innovazione : ambiente

C.RI.TER.I.A. Srl

sede legale:

via Cugia 14

09129 Cagliari

tel 070 303583

fax 070 301180

p.iva 02694380920

R.E.A. 217276

cap.soc. € 10.400

criteria@criteriaweb.com

www.criteriaweb.com

### **Coordinamento generale e tecnico-scientifico**

Paolo Falqui *architetto*

Maurizio Costa *geologo*

### **Esperti e specialisti di settore**

Paolo Bagliani *ingegnere*

Antonella Bangoni *archeologo*

Michele Castoldi *archeologo*

Salvatore Cabras *geologo*

Elisabetta Danna *forestale*

Elisa Fenude *ingegnere*

Valentina Lecis *naturalista*

Silvia Pisu *geologo*

Luca Picciaredda *pianificatore territoriale*

Veronica Saddi *architetto*

GianFilippo Serra *ingegnere*

Gianluca Serra *forestale*

Daniela Tedde *ingegnere*

### **Sistema informativo del Piano**

Roberto Ledda *ingegnere*

Cinzia Marcella Orrù *operatore GIS*

## INDICE

<b>1 Premessa.....</b>	<b>1</b>
1.1 I Documenti costitutivi del Piano Urbanistico Comunale.....	2
<b>2 Quadri di riferimento .....</b>	<b>4</b>
2.1 Il contesto territoriale .....	4
2.2 Il quadro normativo .....	6
2.2.1 La Legge Regionale 22 dicembre 1989, n. 45.....	6
2.2.2 La Legge regionale n.1 del 2019 "Legge di semplificazione 2018" .....	6
2.2.3 Il Decreto assessoriale 22 dicembre 1983 n. 2266/U (Decreto Floris) .....	8
2.2.4 Le Direttive per le zone agricole.....	9
2.2.5 Ulteriori riferimenti normativi.....	10
2.3 Il quadro programmatico e della pianificazione .....	12
2.3.1 Il Piano Paesaggistico Regionale .....	12
2.3.2 Piano Urbanistico e Territoriale di Coordinamento della Provincia di Nuoro (PUP/PTCP).....	14
2.3.3 Piano di Assetto Idrogeologico .....	14
2.3.4 Il territorio di Urzulei nel Piano di Assetto Idrogeologico .....	19
2.3.5 Piano Stralcio della Fasce fluviali.....	22
2.4 Le gestioni speciali.....	25
2.4.1 SIC/ZPS ITB022212 – “Supramonte di Oliena, Orgosolo e Urzulei – Su Sercone” .....	25
2.4.2 SIC/ZPS ITB020014 – “Golfo di Orosei” .....	25
<b>3 Il nuovo Piano Urbanistico Comunale: aspetti metodologici.....</b>	<b>27</b>
3.1 Natura e contenuti del Piano Urbanistico Comunale .....	27
3.2 L'adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale .....	27
3.3 L'adeguamento al Piano di Assetto Idrogeologico .....	30
3.3.1 Gli Studi di Compatibilità Idraulica e Geologica-Geotecnica.....	30
3.3.2 Disciplina urbanistica e salvaguardia idrogeologica.....	34
3.4 La Valutazione Ambientale Strategica ed il processo di pianificazione .....	35
<b>4 Analisi della domanda .....</b>	<b>36</b>
4.1 Il dimensionamento abitativo .....	36
4.1.1 Dinamiche demografiche .....	36
4.1.2 Previsione dell'andamento della popolazione residente (2017÷2027) .....	39
4.1.3 La previsione del numero di famiglie residenti.....	46
4.1.4 Il fabbisogno abitativo .....	47
4.2 La volumetria residenziale per abitante (standard insediativo mc/abitante) .....	49
4.3 L'offerta abitativa del Piano Urbanistico Comunale.....	52
4.4 Il dimensionamento delle aree per servizi.....	54

4.4.1	<i>Il Fabbisogno di aree verdi e per servizi</i> .....	54
<b>4.4.2</b>	<b><i>La previsione di aree per servizi del Piano Urbanistico Comunale</i></b> .....	<b>55</b>
<b>5</b>	<b><i>Il Progetto del Piano in adeguamento al PPR e al PAI</i></b> .....	<b>59</b>
5.1	<i>Obiettivi, strategie e azioni del Piano</i> .....	59
5.1.1	<i>Sistema naturalistico ambientale</i> .....	60
5.1.2	<i>Sistema del patrimonio storico-culturale ed identitario</i> .....	64
5.1.3	<i>Sistema insediativo</i> .....	68
5.1.4	<i>Sistema economico produttivo</i> .....	73
5.1.5	<i>Sistema socio demografico</i> .....	78
<b>6</b>	<b><i>La classificazione e la disciplina del territorio</i></b> .....	<b>79</b>
6.1.1	<i>Disciplina urbanistica</i> .....	79
6.1.2	<i>La disciplina del territorio agricolo</i> .....	86
6.1.3	<i>Disciplina di attuazione</i> .....	91
6.1.4	<i>Vincoli, tutele e aree di rispetto</i> .....	91



## 1 Premessa

Il presente documento illustra i contenuti metodologici e operativi adottati per l'adeguamento del Piano Urbanistico Comunale di Urzulei al Piano Paesaggistico Regionale - PPR e al Piano di Assetto Idrogeologico - PAI.

L'approvazione del Piano di Assetto Idrogeologico e del Piano Paesaggistico Regionale ha infatti stabilito la necessità di procedere all'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali vigenti alla normativa paesaggistica e di assetto idrogeologico, secondo quanto esplicitato dalle Linee guida regionali.

Il presente documento descrive al capitolo 2 il quadro di riferimento normativo, programmatico e della pianificazione sovraordinata, contenente i principali riferimenti in materia di pianificazione territoriale che assumono una specifica rilevanza per il Piano Urbanistico Comunale di Urzulei, in particolare il Piano Paesaggistico Regionale, il Piano di Assetto Idrogeologico e le gestioni speciali che operano sul territorio..

Il Piano Paesaggistico Regionale assicura la tutela e la valorizzazione del paesaggio del territorio regionale e si pone come quadro di riferimento e di coordinamento degli atti di programmazione e pianificazione regionale, provinciale e locale, per lo sviluppo sostenibile del territorio.

L'adeguamento del PUC al PPR conferisce alla pianificazione urbanistica comunale contenuti di valenza paesaggistica. Il percorso di adeguamento è pertanto finalizzato ad individuare i caratteri connotativi dell'identità e delle peculiarità paesaggistiche, a promuoverne il mantenimento e la valorizzazione ed a definire le condizioni di assetto necessarie per realizzare un sistema di sviluppo sostenibile a livello locale.

Il Piano di Assetto Idrogeologico ha valore di piano territoriale di settore e, poiché persegue finalità di salvaguardia di persone, beni ed attività dai pericoli e dai rischi idrogeologici, prevale su piani e programmi di settore di livello regionale e infraregionale e sugli strumenti di pianificazione del territorio previsti dall'ordinamento urbanistico regionale.

Il capitolo 3 descrive gli aspetti metodologici adottati per la redazione del Piano Urbanistico Comunale e per l'adeguamento al PPR ed al PAI.

Il capitolo 4 è invece dedicato all'Analisi della domanda, relativa in particolare al fabbisogno abitativo e di aree destinate a servizi e spazi pubblici. Il capitolo illustra inoltre il dimensionamento del Piano e descrive le principali dimensioni quantitative con particolare riferimento all'edificabilità residenziale e alla dotazione di aree per servizi pubblici e aree verdi.

Il capitolo 5 illustra il progetto del Piano in adeguamento al PPR e PAI, precisando obiettivi, strategie e azioni.

Infine il capitolo 6 illustra la struttura e articolazione della disciplina del Piano, per quanto riguarda gli aspetti urbanistici, attuativi e di salvaguardia paesaggistico ambientale, idrogeologica e amministrativa. Un paragrafo è dedicato agli aspetti agronomici salienti del territorio rurale di Urzulei.

## 1.1 I Documenti costitutivi del Piano Urbanistico Comunale

Il Piano Urbanistico Comunale di Urzulei, in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale ed al Piano di Assetto Idrogeologico, è composto dai seguenti elaborati:

### **Piano Urbanistico Comunale**

- 1.a - Relazione illustrativa

### **Riordino delle conoscenze**

- 1.b - Relazioni specialistiche e assetti territoriali

#### *Assetto ambientale*

- Tav. 2.1.a/b - Geolitologia - scala 1:10.000 (2 sezioni)
- Tav. 2.2.a/b - Geomorfologia - scala 1:10.000 (2 sezioni)
- Tav. 2.3.a/b - Acclività - scala 1:10.000 (2 sezioni)
- Tav. 2.4.a/b - Idrogeologia - scala 1:10.000 (2 sezioni)
- Tav. 2.5.a/b - Caratteri geologico-tecnici - scala 1:10.000 (2 sezioni)
- Tav. 2.6.a/b - Uso del suolo - scala 1:10.000 (2 sezioni)
- Tav. 2.7.a/b - Vegetazione - scala 1:10.000 (2 sezioni)
- Tav. 2.8.a/b - Unità delle terre e capacità d'uso dei suoli - scala 1:10.000 (2 sezioni)
- Tav. 2.9.a/b - Beni paesaggistico ambientali - scala 1:10.000 (2 sezioni)
- Tav. 2.10.a/b - Vincoli di tutela ambientale - scala 1:10.000 (2 sezioni)
- Tav. 2.11.a/b - Capacità d'uso dei suoli - scala 1:10.000 (2 sezioni)

#### *Assetto storico culturale*

- Tav. 3.1.a/b - Beni con valenza storico culturale - scala 1:10.000 (2 sezioni)
- 3.2 - Data base - Mosaico dei Beni Culturali (elaborato digitale)

#### *Assetto insediativo*

- Tav. 4.1.a/b - Sistema insediativo e infrastrutture - scala 1:10.000 (2 sezioni)
- Tav. 4.2 - Sistema insediativo e infrastrutture - ambito urbano - scala 1:2.000
- Tav. 4.3.a/b - Classificazione urbanistica vigente - scala 1:10.000 (2 sezioni)
- Tav. 4.4 - Classificazione urbanistica vigente - ambito urbano - scala 1:2.000
- Tav. 4.5 - Rilevazione della pianificazione attuativa - ambito urbano - scala 1:2.000

### **Sintesi paesaggistico ambientale**

- Tav. 5.1 a/b - Componenti di paesaggio con valenza ambientale - scala 1:10.000 (2 sezioni)

### **Disciplina urbanistica ed edilizia**

- Tav. 6.1 a/b - Disciplina urbanistica del territorio comunale - scala 1:10.000 (2 sezioni)
- Tav. 6.2 - Disciplina urbanistica dell'ambito urbano - scala 1:2.000

- 7 - Norme Tecniche di Attuazione
- 8 - Regolamento Edilizio Comunale

### **Valutazione Ambientale Strategica**

- Rapporto ambientale
- Sintesi non tecnica

### **Valutazione di Incidenza Ambientale**

- Valutazione di Incidenza Ambientale
- Tav. 1 a/B - Relazione tra disciplina urbanistica del Piano e gli habitat e le specie floristiche di interesse comunitario - scala 1:10.000 (2 sezioni)
- Tav. 2 a/B - Distribuzione delle specie faunistiche di interesse comunitario - scala 1:10.000 (2 sezioni)

## 2 Quadri di riferimento

### 2.1 Il contesto territoriale

Il territorio comunale di Urzulei, con la sua superficie di circa 130 Km<sup>2</sup>, appartiene al settore settentrionale dell'area geografica dell'alta Ogliastra (al limite con la Barbagia), e confina con i territori di Baunei, Talana, Dorgali e Orgosolo.

Il territorio del Comune di Urzulei è parzialmente compreso all'interno del primo ambito omogeneo del PPR, l'area costiera. In particolare il settore orientale del territorio comunale risulta compreso all'interno dell'Ambito di paesaggio n. 22 "Supramonte di Baunei e Dorgali" e dell'Ambito di paesaggio n. 23 "Ogliastra". L'estrema porzione settentrionale del territorio comunale, dall'imboccatura della gola di Su Gorroppu verso la valle di Oddoene, risulta compresa all'interno dell'Ambito di paesaggio n. 21 "Baronia".

Il settore occidentale del territorio comunale è invece compreso nell'Ambito di paesaggio interno n. 43 "I Supramonti interni", appartenente al secondo ambito omogeneo del Piano Paesaggistico Regionale, le aree interne del territorio regionale, parte del PPR tuttora non approvata da parte della Giunta Regionale.

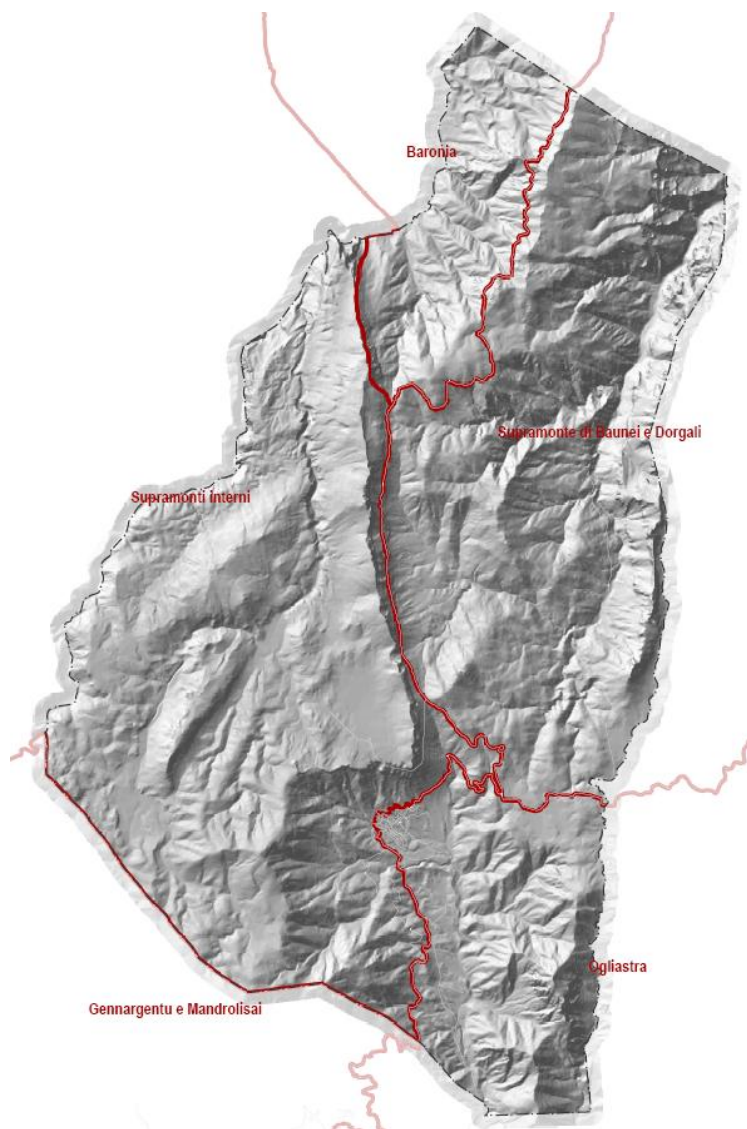


Figura 1 Il territorio del Comune di Urzulei e gli Ambiti di paesaggio del PPR

**Ambito di paesaggio n. 21 "Baronia"**

L'estrema porzione settentrionale del territorio comunale di Urzulei risulta compresa all'interno dell'Ambito di paesaggio "Baronia". L'Ambito di paesaggio è segnato dal vasto sistema idrografico della media e bassa valle del Fiume Cedrino che, dalle foci (Marina di Orosei) verso l'interno, attraversa i rilievi balsatici costituiti da altopiani frammentati da incisioni vallive profonde e sinuose.

**Ambito di paesaggio n. 22 "Supramone di Baunei e Dorgali"**

Il settore nord-orientale del territorio comunale di Urzulei risulta compreso all'interno dell'Ambito di paesaggio n. 22 "Supramone di Baunei e Dorgali". L'Ambito è definito dalla dominante ambientale del complesso calcareo-dolomitico del Supramonte di Baunei, Urzulei e Dorgali, profondamente segnato dal complesso sistema idrografico delle forre, dei canyon e delle gole, tra le quali si segnalano la Codula di Fuili, Codula di Luna e Codula di Sisine ed i relativi bacini idrogeologici. Il paesaggio è caratterizzato dalle tipiche morfologie dei complessi calcareo-dolomitici, interessati da importanti e diffuse morfologie carsiche sia ipogee che di superficie.

**Ambito di paesaggio n. 23 "Ogliastra"**

Il settore sud-orientale del territorio comunale di Urzulei risulta compreso all'interno dell'Ambito di paesaggio n. 23 "Ogliastra". L'Ambito presenta caratteri morfologici unitari e autonomi essendo conformato a "cavea", attorno alla piana costiera di Tortolì, dai rilievi montani del massiccio del Gennargentu, che realizzano una dorsale ad arco chiusa sul mare, il cui confinamento morfologico è associato alla difficile accessibilità dall'esterno. La struttura paesaggistica dell'Ambito si sviluppa secondo due principali componenti: la corona insediativa che connette i centri di Lanusei, Urzulei, Elini, Arzana, Villagrande Strisaili, Talana, Urzulei, Triei e Baunei, localizzata a mezza costa sui versanti orientali del massiccio del Gennargentu a traghettare dai bordi della piana dell'Ogliastra la centralità ambientale, insediativa e produttiva del Capo Bellavista e delle zone umide e dei litorali sabbiosi di Tortolì e Lotzorai; la struttura ambientale e insediativa del sistema idrografico del Rio Pardu e dei suoi affluenti, che connette i centri montani di Gairo, Osini, Ulassai, Jerzu con la bassa valle del Rio, dove si localizzano i centri di Cardedu e i nuclei turistici costieri della Marina di Gairo. Questa organizzazione territoriale è innervata dalla direttrice infrastrutturale e insediativa della strada Orientale Sarda, sulla quale da Sud a Nord si attestano i centri urbani di: Cardedu, Barisardo, Tortolì, Lotzorai e Baunei.

**Ambito di paesaggio n. 43 "I Supramonti interni"**

Il settore occidentale del territorio comunale di Urzulei è compreso nell'Ambito di paesaggio denominato "I Supramonti interni", identificato nella stesura preliminare del secondo ambito omogeneo del PPR, riguardante il territorio interno della regione. La struttura dell'Ambito si identifica con i massicci carbonatici mesozoici e le morfologie del sistema carsico, sia di superficie che ipogeo. La dominante geolitologica e geomorfologica della successione dei calcari e delle dolomie del Mesozoico, unitamente ai boschi di leccio e le boscaglie di ginepro, costituiscono lo sfondo percettivo e identitario dell'Ambito.

L'ambito è caratterizzato dalla presenza del massiccio calcareo-dolomitico mesozoico del Supramonte carbonatico, che affiora nel settore centro-orientale della Sardegna, tra i territori comunali di Orgosolo, Urzulei e Oliena.

## 2.2 Il quadro normativo

### 2.2.1 La Legge Regionale 22 dicembre 1989, n. 45

La Legge Regionale 22 dicembre 1989 n. 45 "Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale" e successive modificazioni e integrazioni rappresenta il principale riferimento normativo per la redazione del Piano Urbanistico Comunale.

L'articolo 4 definisce gli "Ambiti di competenza degli strumenti" di governo del territorio e stabilisce che il comune, con il Piano Urbanistico 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.

Il Piano Urbanistico Comunale prevede inoltre, ai sensi dell'art. 19:

- la prospettiva del fabbisogno abitativo;
- la rete delle infrastrutture e delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- la normativa di uso del territorio per le diverse destinazioni di zona;
- l'individuazione degli ambiti da assoggettare alla pianificazione attuativa;
- l'individuazione degli ambiti da sottoporre a speciali norme di tutela e di salvaguardia ed ove si renda opportuno per il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente;
- le norme e le procedure per misurare la compatibilità ambientale dei progetti di trasformazione urbanistica e territoriale, ricadenti nel territorio comunale.

### 2.2.2 La Legge regionale n.1 del 2019 "Legge di semplificazione 2018"

La "Legge di semplificazione 2018" (Legge regionale n.1 del 2019), pubblicata nel BURAS n. 4 del 17 gennaio 2019, ha apportato rilevanti modifiche alla LR n. 45/1989, in particolare nell'iter di approvazione degli strumenti urbanistici con la finalità di semplificarne l'iter complessivo e coordinare i diversi procedimenti rilevanti nell'iter di approvazione degli strumenti urbanistici (VAS, VINCA, varianti al PAI, copianificazione paesaggistica, verifica di coerenza).

La prima importante novità è contenuta nell'articolo 21 della legge di semplificazione che introduce l'articolo 2-bis nella legge regionale n.45 del 1989, relativo alla Conferenza di copianificazione, sede in cui i vari enti esprimono le valutazioni di propria competenza sugli strumenti di pianificazione e si acquisiscono le risultanze dei vari procedimenti, già disciplinati dalle specifiche disposizioni che regolano le relative procedure, coordinandone i relativi esiti.

Negli articoli 23 e 24 vengono inoltre stabilite le procedure per l'approvazione del piano urbanistico comunale e delle varianti e la semplificazione delle procedure di adeguamento degli strumenti di pianificazione al PPR.



### *Il Piano Urbanistico Preliminare*

La Legge di semplificazione introduce il Piano Urbanistico Preliminare, documento contenente gli indirizzi per la pianificazione, le analisi e le valutazioni preliminari inerenti agli aspetti relativi all'assetto idrogeologico, agli aspetti paesaggistici, ambientali, storico-culturali e insediativi necessarie per l'adeguamento al PPR e per il Rapporto ambientale preliminare.

Il Piano Urbanistico Preliminare, presentato dal Sindaco al Consiglio Comunale e successivamente deliberato dal medesimo organo, unitamente al Rapporto ambientale preliminare accompagna la fase di scoping della Valutazione Ambientale Strategica.

Mediante Delibera di G.R. n.5/48 del 29 gennaio 2019 è stato emanato l'atto di indirizzo ai sensi dell'art.21 della L.R.n.1/2019 attraverso il quale vengono esplicitati i procedimenti da attuare per l'approvazione dei Piani Urbanistici Comunali in relazione al loro iter redazionale.

### ***Il nuovo iter di approvazione del Piano Urbanistico Comunale***

La legge di semplificazione 2018 (Legge regionale n.1 del 2019), pubblicata nel BURAS n. 4 del 17 gennaio 2019, ha apportato rilevanti novità nell'iter di approvazione degli strumenti urbanistici con la finalità di semplificarne l'iter complessivo e coordinare i diversi procedimenti rilevanti nell'iter di approvazione degli strumenti urbanistici (VAS, VINCA, varianti al PAI, copianificazione paesaggistica, verifica di coerenza).

La prima importante novità è contenuta nell'articolo 21 della legge di semplificazione che introduce l'articolo 2-bis nella legge regionale n.45 del 1989, relativo alla Conferenza di copianificazione, sede in cui i vari enti esprimono le valutazioni di propria competenza sugli strumenti di pianificazione e si acquisiscono le risultanze dei vari procedimenti, già disciplinati dalle specifiche disposizioni che regolano le relative procedure, coordinandone i relativi esiti.

Negli articoli 23 e 24 vengono inoltre stabilite le procedure per l'approvazione del Piano Urbanistico Comunale e delle sue varianti nonché la semplificazione delle procedure di adeguamento degli strumenti di pianificazione al PPR. In particolare l'Art. 23 sostituisce integralmente l'articolo 20 della Legge Regionale n. 45 del 1989, disciplinando l'iter di *Formazione, adozione ed approvazione del piano urbanistico comunale e intercomunale*.

Mediante Delibera di G.R. n.5/48 del 29 gennaio 2019 è stato emanato l'atto di indirizzo ai sensi dell'art.21 della L.R.n.1/2019 attraverso il quale vengono esplicitati i procedimenti da attuare per l'approvazione dei Piani Urbanistici Comunali in relazione al loro iter redazionale.

Di seguito si riporta sinteticamente il nuovo iter per l'approvazione del PUC.

#### *Fase 1: Redazione del PUC e adozione in C.C.*

L'amministrazione comunale provvede all'elaborazione del Piano urbanistico comunale e, qualora gli Studi comunali di Assetto idrogeologico siano stati approvati preliminarmente dall'Autorità di Bacino, adotta il PUC mediante deliberazione del Consiglio comunale.



Fase 2: Deposito PUC adottato

Nel termine di 15 giorni dall'adozione, il Piano è depositato a disposizione del pubblico presso la segreteria del Comune e presso l'autorità competente in materia di VAS, corredato dalla deliberazione di adozione della variante al PAI assunta dal Comitato istituzionale dell'Autorità di bacino, dal rapporto ambientale e dalla sintesi non tecnica e, qualora necessario, dallo studio di valutazione di incidenza ambientale.

Dell'avvenuta adozione e del deposito è data comunicazione con pubblicazione di un avviso sul BURAS, sul sito istituzionale del Comune e su quello dell'autorità in materia ambientale e della Regione.

Fase 3: Presentazione osservazioni e convocazione Conferenza

Nel termine di 60 giorni dalla predetta pubblicazione chiunque può prendere visione del Piano e presentare osservazioni in forma scritta. Entro lo stesso termine il Comune convoca la conferenza di copianificazione.

Fase 4: Istruttoria osservazioni pervenute

Entro 45 giorni dalla conclusione della fase 3, il Comune provvede a predisporre un'istruttoria preliminare delle osservazioni pervenute i cui esiti, insieme alla copia delle osservazioni, vengono trasmessi all'autorità competente in materia ambientale, ai rappresentanti dell'Amministrazione regionale competenti alla verifica di coerenza.

Fase 5: Formulazione parere motivato

Entro 120 giorni dalla conclusione della fase 3 le autorità competenti in materia ambientale, i rappresentanti dell'Amministrazione regionale competenti alla verifica di coerenza degli atti di pianificazione e i rappresentanti degli organi ministeriali preposti alla tutela del paesaggio esprimono, in sede di conferenza di copianificazione, il proprio parere motivato sul piano adottato e sugli effetti derivanti dall'accoglimento o diniego delle osservazioni. Su richiesta motivata il termine della conferenza di copianificazione può essere prorogato per ulteriori 30 giorni.

Fase 6: Approvazione del PUC

Mediante delibera il Consiglio Comunale approva in prima seduta l'accoglimento o rigetto delle osservazioni pervenute, conformandosi ai pareri espressi in sede di copianificazione, e provvede alle opportune revisioni di piano.

Entro 4 mesi dalla data di conclusione della conferenza di copianificazione il PUC può essere approvato in via definitiva mediante delibera di Consiglio Comunale.

**2.2.3 Il Decreto assessoriale 22 dicembre 1983 n. 2266/U (Decreto Floris)**

Il Decreto Floris, riprendendo in gran parte i contenuti previsti dal Decreto interministeriale 1444 del 1968, disciplina limiti e rapporti "relativi alla formazione di nuovi strumenti urbanistici ed alla revisione di quelli esistenti nei Comuni della Sardegna".

In particolare classifica i Comuni in funzione della popolazione residente e di quella prevista dallo strumento urbanistico generale, identificando 4 distinte classi, e definisce le Zone territoriali omogenee stabilendo limiti di densità edilizia, altezza dei fabbricati e distanza nonché i rapporti massimi fra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio.

L'articolo 3 del Decreto Floris stabilisce le diverse zone territoriali omogenee, riportate di seguito:

- Zona A - Centro Storico
- Zona B - Completamento residenziale
- Zona C - Espansione residenziale
- Zone D - Industriali, artigianali e commerciali
- Zone E - Agricole
- Zone F - Turistiche
- Zone G - Servizi generali
- Zone H - Salvaguardia
- Aree S - Spazi pubblici

L'art. 4, in particolare, stabilisce che nelle zone C di espansione residenziale le volumetrie massime consentite siano quelle realizzabili attraverso l'applicazione di un indice territoriale massimo di 1,50 mc/mq, per i Comuni appartenenti alla I ed alla II classe, e di 1,00 mc/mq, per i Comuni appartenenti alla III e IV classe, parametri che esprimono la misura del volume edificabile per ogni metro quadro di superficie territoriale.

Il Comune di Urzulei appartiene ai comuni della IV classe con popolazione inferiore a 2.000 abitanti.

I volumi realizzabili nelle zone C di espansione residenziale sono così suddivisi:

- 70 mc per la residenza;
- 20 mc per servizi strettamente connessi con la residenza (negozi di prima necessità, studi professionali, bar e tavole calde);
- 10 mc per servizi pubblici.

Il numero di abitanti presumibilmente insediabili in una determinata area dell'abitato, salvo diversa dimostrazione in sede di strumento urbanistico generale (PUC), è dedotto dalla consistenza della volumetria complessivamente realizzabile attraverso l'applicazione di un parametro di 100 mc ad abitante.

L'art. 6 stabilisce la dotazione minima di spazi pubblici (Aree S) riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, in 12,00 mq per abitante insediabile (18,00 mq per i Comuni della I e II Classe).

#### **2.2.4 Le Direttive per le zone agricole**

Le "Direttive per le zone agricole" sono state approvate dal Consiglio Regionale il 13 aprile 1994 e sono divenute esecutive con DPGR del 3 agosto 1994 n. 228.

Le Direttive disciplinano l'uso e l'edificazione del territorio agricolo dei Comuni della Sardegna, al fine di:

- a) valorizzare le vocazioni produttive delle zone agricole garantendo, al contempo, la tutela del suolo e delle emergenze ambientali di pregio;
- b) incoraggiare la permanenza, nelle zone classificate agricole, della popolazione rurale in condizioni civili ed adeguate alle esigenze sociali attuali;

- c) favorire il recupero funzionale ed estetico del patrimonio edilizio esistente sia per l'utilizzo aziendale che per quello abitativo.

A tal fine i Comuni suddividono il proprio territorio agricolo (Zona E) in sottozone aventi caratteristiche ben definite, sulla base dei seguenti criteri:

1. valutazione dello stato di fatto (fattori ambientali, uso prevalente del suolo, copertura vegetale),
2. studio delle caratteristiche pedologiche ed agronomiche dei suoli,
3. analisi dell'attitudine all'uso agricolo e della potenzialità colturale dei suoli, nonché la loro suscettività ad usi diversi.
4. compromissione dell'equilibrio naturale del territorio indotta dagli usi antropici.

La zonizzazione delle aree agricole comunali segue le indagini agronomiche e lo studio degli usi e delle coltivazioni esistenti o della copertura vegetale più o meno modificata dall'uomo.

Per ciascuna delle zone agricole si individuano gli eventuali limiti ai possibili usi agricoli, le esigenze di tutela del territorio in termini di fertilità e di paesaggio, il grado di edificabilità dei suoli in funzione delle loro caratteristiche e delle utilizzazioni previste.

### **2.2.5 Ulteriori riferimenti normativi**

Di seguito si riportano alcuni ulteriori riferimenti normativi per l'elaborazione del Piano Urbanistico Comunale in adeguamento al PPR ed al PAI:

- Legge Regionale 11 ottobre 1985, n. 23 "Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, di risanamento urbanistico e di sanatoria di insediamenti ed opere abusive, di snellimento ed accelerazione delle procedure espropriative";
- Legge Regionale 1 luglio 1991, n. 20, "Norme integrative per l'attuazione della legge regionale 22 dicembre 1989, n. 45, concernente: Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale";
- Legge Regionale n.5 del 2003 – Modifica e integrazione della legge regionale 11 ottobre 1985, n. 23, concernente: "Norme in materia di contratto dell'attività urbanistico-edilizia, di risanamento urbanistico e di sanatoria e di insediamenti ed opere abusive, di snellimento ed accelerazione delle procedure espropriative";
- Legge Regionale 25 novembre 2004 n. 8, "Norme urgenti di provvisoria salvaguardia per la pianificazione paesaggistica e la tutela del territorio regionale";
- Legge Regionale 4 agosto 2008, n. 13, "Norme urgenti in materia di beni paesaggistici e delimitazione dei centri storici e dei perimetri cautelari dei beni paesaggistici e identitari" e successive modifiche e integrazioni;
- Legge Regionale 21 novembre 2011, n. 21 "Modifiche e integrazioni alla legge regionale n. 4 del 2009, alla legge regionale n. 19 del 2011, alla legge regionale n. 28 del 1998 e alla legge regionale n. 22 del 1984, ed altre norme di carattere urbanistico";
- Legge Regionale 2 agosto 2013, n.19, "Norme urgenti in materia di usi civici, di pianificazione urbanistica, di beni paesaggistici e di impianti eolici";

- Legge Regionale 23 aprile 2015, n.8, "Norme per la semplificazione e il riordino di disposizioni in materia urbanistica ed edilizia e per il miglioramento del patrimonio edilizio".
- Legge Regionale 3 luglio 2017, n.11 "Disposizioni urgenti in materia urbanistica ed edilizia. Modifiche alla legge regionale n. 23 del 1985, alla legge regionale n. 45 del 1989, alla legge regionale n. 8 del 2015, alla legge regionale n. 28 del 1998, alla legge regionale n. 9 del 2006, alla legge regionale n. 22 del 1984 e alla legge regionale n. 12 del 1994."

## 2.3 Il quadro programmatico e della pianificazione

Il quadro della pianificazione e della programmazione illustra i principali strumenti che assumono una specifica rilevanza per l'elaborazione del Piano Urbanistico Comunale di Urzulei e che costituisce lo sfondo di riferimento per la valutazione della coerenza delle linee di sviluppo e degli obiettivi del Piano.

### 2.3.1 Il Piano Paesaggistico Regionale

Il Piano Paesaggistico Regionale rappresenta il "principale strumento della pianificazione territoriale regionale" che assume i contenuti previsti dall'art. 143 del Codice Urbani (D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.).

La Giunta Regionale, con Delibera n. 36/7 del 5 settembre 2006, ha approvato in via definitiva il Piano Paesaggistico Regionale per il primo ambito omogeneo, l'area costiera. Il Piano Paesaggistico Regionale è entrato in vigore con la pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione Sardegna avvenuta l'8 settembre 2006.

Il Piano Paesaggistico Regionale "riconosce i caratteri, le tipologie, le forme e gli innumerevoli punti di vista del paesaggio sardo, costituito dalle interazioni della naturalità, della storia e della cultura delle popolazioni locali, intesi come elementi fondamentali per lo sviluppo, ne disciplina la tutela e ne promuove la valorizzazione".

Il PPR assicura la tutela e la valorizzazione del paesaggio del territorio regionale e si pone come quadro di riferimento e di coordinamento degli atti di programmazione e pianificazione regionale, provinciale e locale, per lo sviluppo sostenibile del territorio.

L'ambito di applicazione del PPR riguarda l'intero territorio regionale sebbene l'attuale livello di elaborazione del Piano riguardi il primo ambito territoriale omogeneo, l'area costiera, così come individuata dagli Ambiti di paesaggio costieri identificati dal piano stesso.

Il PPR mediante il suo contenuto descrittivo, prescrittivo e propositivo, persegue le seguenti finalità:

- preservare, tutelare, valorizzare e tramandare alle generazioni future l'identità ambientale, storica, culturale e insediativa del territorio sardo;
- proteggere e tutelare il paesaggio culturale e naturale e la relativa biodiversità;
- assicurare la salvaguardia del territorio e promuoverne forme di sviluppo sostenibile, al fine di conservarne e migliorarne le qualità.

I principi contenuti nel PPR, assunti a base delle azioni da attuare per il perseguimento dei fini di tutela paesaggistica, costituiscono il quadro di riferimento e coordinamento per lo sviluppo sostenibile del territorio regionale.

Le previsioni contenute nel Piano Paesaggistico Regionale si attuano attraverso:

- la pianificazione provinciale e comunale;
- i Piani delle aree protette di cui all'articolo 145, comma 4, del D. Lgs. 157/2006;
- le intese tra Regione, Province e Comuni interessati.

Le disposizioni del PPR sono cogenti per gli strumenti urbanistici dei Comuni e delle Province e sono immediatamente prevalenti sulle disposizioni difformi eventualmente contenute negli strumenti urbanistici.

Per quanto attiene alla tutela del paesaggio, le disposizioni del PPR sono comunque prevalenti sulle disposizioni contenute negli altri atti di pianificazione ad incidenza territoriale previsti dalle normative di settore, comprese quelle degli enti gestori delle aree protette, qualora siano meno restrittive.

### ***I dispositivi del Piano Paesaggistico regionale***

Il Piano Paesaggistico Regionale ha contenuto descrittivo, prescrittivo e propositivo ed articola due principali dispositivi di piano:

- Ambiti di Paesaggio, in cui convergono fattori strutturali naturali e antropici;
- Assetto territoriale, articolato in ambientale, insediativo e storico-culturale, contenuto nella Parte II delle norme del piano.

Gli Ambiti di paesaggio costituiscono grandi settori in cui è suddiviso il territorio regionale. Il Piano Paesaggistico Regionale individua nel primo ambito territoriale omogeneo, l'area costiera, 27 ambiti di paesaggio.

Gli Ambiti di paesaggio sono individuati sia in virtù della sua struttura territoriale sia come luoghi entro cui si riconosce una particolare modalità di interazione fra risorse del patrimonio ambientale, naturale, storico-culturale e insediativo sia come luoghi del progetto del territorio. Sono caratterizzati dalla presenza di specifici beni paesaggistici individui e d'insieme. Al loro interno è compresa la fascia costiera, considerata bene paesaggistico strategico per lo sviluppo della Sardegna.

L'ambito di paesaggio è un dispositivo spaziale di pianificazione del paesaggio attraverso il quale s'intende indirizzare, sulla base di un'idea strategica di progetto generale, le azioni di conservazione, recupero o trasformazione. In tal senso rappresentano ciascuno il contesto di riferimento di una proposta di progetto di intervento sul paesaggio fondata sul riconoscimento della specificità paesaggistica dell'ambito, intesa nella combinazione tra caratteri ambientali, insediativi e storico-culturali.

L'Assetto Territoriale concerne la ricognizione dell'intero territorio regionale e costituisce la base della rilevazione e della conoscenza per il riconoscimento delle sue caratteristiche naturali, storiche e insediative. La disciplina degli Assetti esprime aspetti descrittivi, normativi, prescrittivi e di indirizzo del PPR in contrapposizione ai contenuti riportati nella disciplina degli Ambiti, avente significato essenzialmente propositivo e di indirizzo.

Il PPR articola i seguenti assetti territoriali:

- Assetto Ambientale
- Assetto Storico Culturale
- Assetto Insediativo

Sulla base della ricognizione dei caratteri significativi del paesaggio, per ogni assetto vengono individuati i beni paesaggistici, i beni identitari e le componenti di paesaggio e la relativa disciplina generale costituita da indirizzi e prescrizioni. Gli indirizzi e le prescrizioni, da recepire nella pianificazione subordinata, regolamentano le azioni di conservazione e recupero e disciplinano le trasformazioni territoriali, compatibili con la tutela paesaggistica e ambientale.

### **2.3.2 Piano Urbanistico e Territoriale di Coordinamento della Provincia di Nuoro (PUP/PTCP)**

Il Piano Urbanistico Provinciale (PUP) è redatto con riferimento alle disposizioni della L.R. 22/12/1989, n. 45 – Norme per l'uso e la tutela del territorio, e sue modifiche e integrazioni. Il PUP, in applicazione dell'art. 16 della L.R. 45/89, così come modificato dall'art. 72 della Legge Regionale 15/02/1996, n. 9, ha valenza di Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, ai sensi dell'art. 15 della L. 08/06/1990, n. 142.

Il contenuti del Piano Urbanistico Provinciale di Nuoro, corrispondono alle competenze che, in materia di pianificazione e gestione territoriale e urbanistica, sono state attribuite alla Provincia dalla normativa nazionale e dalla legislazione regionale.

In particolare il PUP:

- individua e orienta l'attività di governo del territorio provinciale condotta dalla stessa Provincia e dai singoli Comuni;
- rappresenta un quadro di riferimento e di coerenze per la programmazione, la pianificazione e la progettazione sia regionale che provinciale;
- rappresenta, assieme agli strumenti di programmazione e di pianificazione regionale, il riferimento per la verifica di coerenza degli strumenti urbanistici comunali.

Il PUP è strutturato in tre sistemi:

- il sistema insediativo che si articola in una parte di analisi, un'ipotesi di sviluppo e una proposta di pianificazione;
- il sistema ambientale articolato in aspetti fisici e culturali. L'analisi del paesaggio contenuta in questo sistema in particolare definisce quattro tipologie di paesaggio: antropizzato, costiero, collinare e montano;
- il sistema economico che si articola in settore produttivo, settore agroforestale, settore urbanistico e settore commerciale; tutti questi settori sono composti da una parte di analisi e da relative proposte di pianificazione.

Gli obiettivi generali del Piano Urbanistico Provinciale di Nuoro sono i seguenti:

- Indirizzare il governo del territorio verso uno sviluppo sostenibile del territorio stesso, la riqualificazione dei centri urbani ed in particolare delle periferie, la tutela e l'uso sociale dei beni culturali, la valorizzazione delle identità locali;
- tracciare le direttrici dello sviluppo socio-economico tramite una politica di assetto del territorio flessibile, da promuovere con il coinvolgimento delle Amministrazioni comunali;
- individuare ed elaborare programmi pluriennali sia di carattere generale che settoriale, promuovendo il coordinamento dell'attività programmatica dei Comuni;
- attuare politiche di tutela delle risorse ambientali che siano il più possibile compatibili con le esigenze di sviluppo economico-produttivo della collettività provinciale.

### **2.3.3 Piano di Assetto Idrogeologico**

Il Piano di Assetto Idrogeologico (PAI), redatto ai sensi del comma 6 ter dell'art. 17 della Legge 18 maggio 1989 n. 183 e successive modificazioni, approvato dalla Giunta Regionale con Delibera n. 54/33 del 30 dicembre 2004 e reso esecutivo in forza del Decreto dell'Assessore dei Lavori Pubblici in data 21 febbraio 2005, n. 3, in



virtù delle modifiche apportate è stato approvato con Decreto del Presidente della Regione Sardegna n. 67 del 10.07.2006 con tutti i suoi elaborati descrittivi e cartografici. Successivamente il Piano è stato aggiornato in alcune sue parti attraverso diversi Decreti del Presidente della Regione Sardegna: n. 35 del 21.03.2008, n. 148 del 26.10.2012 e n. 130 del 17.10.2013.

Recentemente sono state apportate le modifiche agli articoli 21, 22 e 30 delle Norme di Attuazione (N.A.) del PAI, l'introduzione dell'articolo 30-bis e l'integrazione alle stesse N.A. del PAI del Titolo V riguardante le "Norme in materia di coordinamento tra il PAI e il Piano di Gestione del rischio di alluvioni (PGRA)". Queste sono state approvate con decreto del Presidente della Regione n. 121 del 10/11/2015, pubblicato sul BURAS n. 58 del 19/12/2015, in conformità alla Deliberazione di Giunta Regionale n. 43/2 del 01/09/2015. Infine, un ulteriore modifica dell'art. 33 delle NA del PAI è avvenuta con la Deliberazione del Comitato Istituzionale n. 2 del 17/05/2016.

Il comune di Urzulei ricade nella porzione settentrionale del sub-bacino idrografico n. 6 "Sud-Orientale".

Per quanto concerne la parte idraulica il PAI vigente relativamente al territorio di Urzulei non identifica aree a pericolosità; relativamente alla pericolosità da frana il Piano identifica per il territorio comunale aree Hg1, Hg2, Hg3 e Hg4. In particolare queste ultime, concentrate nel settore centrale dell'area di studio, costituiscono porzioni con pericolosità da frana molto elevata.

Il Comune di Urzulei, nell'ambito della predisposizione del quadro conoscitivo di sfondo di supporto alla redazione del Piano Urbanistico Comunale in adeguamento al PPR e al PAI, ha predisposto gli Studi di Compatibilità Idraulica e Geologica-Geotecnica in ottemperanza all'art. 8 comma 2 delle N.A. del PAI.

Nell'analisi della componente suolo (paragrafo 4.1 "Analisi dello stato dell'ambiente per componenti") sono stati rappresentati gli stralci cartografici relativi alla pericolosità idraulica e pericolosità di frana realizzati nell'ambito di tali studi.

Il PAI è lo strumento conoscitivo, normativo e tecnico-operativo mediante il quale sono pianificate e programmate le azioni e le norme d'uso finalizzate alla conservazione, alla difesa e valorizzazione del suolo ed alla prevenzione del rischio idrogeologico sulla base delle caratteristiche fisiche ed ambientali del territorio interessato.

Il Piano ha valore di piano territoriale di settore e prevale sui piani e programmi di livello regionale e locale, in quanto le sue disposizioni hanno finalità di salvaguardia di persone, beni ed attività dai pericoli e dai rischi idrogeologici, laddove la pericolosità è la probabilità che un evento si verifichi ed il rischio l'intersezione tra la pericolosità e la presenza di elementi, persone, beni ed attività.

Sono compiti del PAI:

- individuare e delimitare le aree a rischio idraulico e a rischio da frana;
- rilevare insediamenti, beni, interessi ed attività vulnerabili nelle aree pericolose allo scopo di valutarne le specifiche condizioni di rischio;
- definire norme di attuazione orientate alla prevenzione della pericolosità idrogeologica ed al controllo delle situazioni di rischio esistenti fino all'eliminazione o alla riduzione delle condizioni di rischio attuali;

- individuare e programmare gli interventi di mitigazione dei rischi accertati o motivare le rilocalizzazioni inevitabili di elementi a rischio;
- definire opere e misure non strutturali per la regolazione dei corsi d'acqua del reticolo principale e secondario, per il controllo delle piene, per la migliore gestione degli invasi, puntando contestualmente alla valorizzazione della naturalità delle regioni fluviali;
- definire opere e misure non strutturali per la sistemazione dei versanti dissestati e instabili privilegiando modalità di intervento finalizzate alla conservazione e al recupero delle caratteristiche naturali dei terreni;
- tracciare programmi di manutenzione dei sistemi di difesa esistenti e di monitoraggio per controllare l'evoluzione dei dissesti.

Il PAI si attua attraverso le Norme Tecniche che prevedono:

- indirizzi, azioni settoriali e prescrizioni generali per la prevenzione dei pericoli e dei rischi idrogeologici nel bacino idrografico unico regionale e nelle aree di pericolosità idrogeologica;
- disciplina delle aree di pericolosità idraulica molto elevata (Hi4), elevata (Hi3), media (Hi2) e moderata (Hi1);
- disciplina delle aree di pericolosità da frana molto elevata (Hg4), elevata (Hg3), media (Hg2) e moderata (Hg1).

Con l'esclusiva finalità di identificare ambiti e criteri di priorità tra gli interventi di mitigazione del rischio idrogeologico e di raccogliere le informazioni necessarie alla redazione degli strumenti di protezione civile, il PAI sulla base della tipologia degli elementi presenti nelle aree a pericolosità, classifica in questo modo le aree individuate:

- aree a rischio idraulico molto elevato (Ri4), elevato (Ri3), medio (Ri2) e moderato (Ri1);
- aree a rischio da frana molto elevato (Rg4), elevato (Rg3), medio (Rg2) e moderato (Rg1).

Il Piano, inoltre, disciplina zone non delimitate nella cartografia di piano ma caratterizzate da pericolosità idrogeologica significativa ed individuate tipologicamente:

1. pericolosità idraulica
  - a. reticolo minore gravante sui centri edificati;
  - b. foci fluviali;
  - c. aree lagunari e stagni.
2. pericolosità da frana
  - a. aree a franosità diffusa, in cui ogni singolo evento risulta difficilmente cartografabile alla scala del PAI;
  - b. aree costiere a falesia;
  - c. aree interessate da fenomeni di subsidenza.

Infine, contempla disposizioni generali di indirizzo per il controllo degli usi del territorio nelle aree di pericolosità idrogeologica potenziale non delimitate nella cartografia di piano.

In sintesi, il PAI ha finalità di:

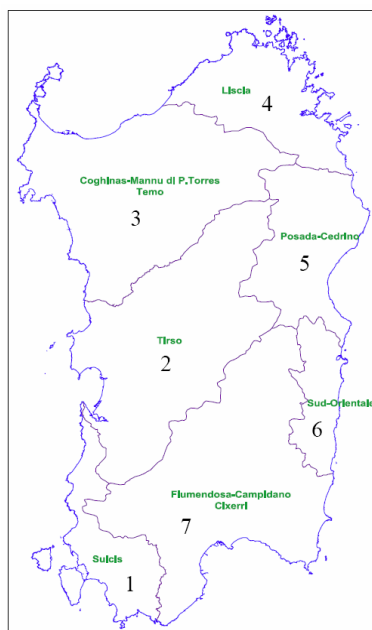
- garantire nel territorio della Regione Sardegna adeguati livelli di sicurezza di fronte al verificarsi di eventi idrogeologici e tutelare quindi le attività umane, i beni economici ed il patrimonio ambientale e culturale esposti a potenziali danni;
- inibire attività ed interventi capaci di ostacolare il processo verso un adeguato assetto idrogeologico di tutti i sottobacini oggetto del piano;
- costituire condizioni di base per avviare azioni di riqualificazione degli ambienti fluviali e di riqualificazione naturalistica o strutturale dei versanti in dissesto;
- stabilire disposizioni generali per il controllo della pericolosità idrogeologica diffusa in aree non perimetrate direttamente dal piano;
- impedire l'aumento delle situazioni di pericolo e delle condizioni di rischio idrogeologico esistenti alla data di approvazione del piano;
- evitare la creazione di nuove situazioni di rischio attraverso prescrizioni finalizzate a prevenire effetti negativi di attività antropiche sull'attuale equilibrio idrogeologico, rendendo compatibili gli usi attuali o programmati del territorio e delle risorse con le situazioni di pericolosità idraulica e da frana individuate dal piano;
- rendere armonico l'inserimento del PAI nel quadro della legislazione, della programmazione e della pianificazione della Regione Sardegna attraverso opportune previsioni di coordinamento;
- offrire alla pianificazione regionale di protezione civile le informazioni necessarie sulle condizioni di rischio esistenti;
- individuare e sviluppare il sistema degli interventi per ridurre o eliminare le situazioni di pericolo e le condizioni di rischio, anche allo scopo di costituire il riferimento per i programmi triennali di attuazione del PAI.
- creare la base informativa indispensabile per le politiche e le iniziative regionali in materia di delocalizzazioni e di verifiche tecniche da condurre sul rischio specifico esistente a carico di infrastrutture, impianti o insediamenti.

Il PAI costituisce un processo pianificatorio dinamico, in quanto l'assetto idrogeologico e le sue caratteristiche fisiche ed ambientali sono soggette ad un continuo processo evolutivo caratterizzato sia da mutamenti che si esplicano nel lungo periodo, legati alla naturale evoluzione idrogeologica del territorio, sia, soprattutto, da alterazioni e/o cambiamenti repentini dovuti al verificarsi di eventi di dissesto ovvero conseguenti alle trasformazioni antropiche dei luoghi. In questo progressivo sviluppo del Piano è preponderante l'attività di approfondimento e affinamento delle conoscenze dell'assetto idrogeologico che si esplica attraverso analisi e studi di maggior dettaglio siano essi realizzati in sede di adozione di nuovi strumenti urbanistici e loro varianti o nell'ambito della progettazione di interventi in aree a pericolosità idrogeologica.

Il PAI può essere aggiornato e revisionato a seguito degli studi di maggior dettaglio, in ogni caso, è sottoposto a variante generale ogni cinque anni.

### ***Sub-bacini idrografici***

Il PAI si applica nel bacino idrografico unico della Regione Sardegna, corrispondente all'intero territorio regionale, comprese le isole minori.



**Figura 2 - Delimitazione dei sette sub-bacini regionali sardi**

I sette sub-bacini, già individuati nel 1987 nell'ambito della redazione del Piano per il Razionale Utilizzo delle Risorse Idriche della Sardegna (Piano Acque), sono i seguenti:

- sub-bacino n. 1 Sulcis
- sub-bacino n. 2 Tirso
- sub-bacino n.3 Coghinas-Mannu-Temo
- sub-bacino n. 4 Liscia
- sub-bacino n. 5 Posada-Cedrina
- sub-bacino n. 6 Sud-Orientale
- sub-bacino n. 7 Flumendosa-Campidano-Cixerri.

Il comune di Urzulei ricade nella porzione settentrionale del sub-bacino idrografico n. 6 "Sud-Orientale".

Per quanto concerne la parte idraulica il PAI vigente relativamente al territorio di Urzulei non identifica aree a pericolosità; relativamente alla pericolosità da frana il Piano identifica per il territorio comunale aree Hg1, Hg2, Hg3 e Hg4. In particolare queste ultime, concentrate nel settore centrale dell'area di studio, costituiscono porzioni con pericolosità da frana molto elevata.

Il Piano Stralcio delle Fasce Fluviali (PSFF) riconosce cinque tipologie di fasce fluviali legate ai tempi di ritorno dell'evento: Fascia A\_2 (Tempo di Ritorno  $Tr=2$  anni), Fascia A\_50 (Tempo di Ritorno  $Tr=50$  anni), Fascia B\_100 (Tempo di Ritorno  $Tr=100$  anni), Fascia B\_200 (Tempo di Ritorno  $Tr=200$  anni) e Fascia C (Tempo di Ritorno  $Tr=500$  anni).

Quest'ultima è comprensiva di eventi storici eccezionali e può comprendere anche le aree storicamente inondate e quelle individuate mediante analisi geomorfologia. Per il territorio di Urzulei il Piano Stralcio delle Fasce Fluviali (PSFF) individua i fondovalle del Riu 'e Gurue e del Rio Flumineddu interessati da potenziali fenomeni

di allagamento per i diversi tempi di ritorno. In generale sono identificate fasce A\_2, A\_50, B\_100 e C.

Lo Studio di Compatibilità Idraulica e di Compatibilità Geologica e Geotecnica del territorio comunale di Urzulei, redatto ai sensi dell'art. 8 comma 2 delle Norme di Attuazione del P.A.I., è stato approvato dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino Regionale della Sardegna con deliberazione n. 11 del 31 marzo 2015.

#### **2.3.4 Il territorio di Urzulei nel Piano di Assetto Idrogeologico**

Il comune di Urzulei ricade nella porzione settentrionale del sub-bacino idrografico n. 6 "Sud-Orientale". La cartografia di riferimento del Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) della Sardegna è aggiornata alla data del 11.03.2005. L'area di interesse relativamente al territorio comunale di Urzulei, risulta compresa nel Bacino 6 Sud-Orientale. La Regione, per quanto concerne i Bacini 5 (Posada-Cedrina) e 6 (Sud-Orientale) – ha approvato la variante al PAI per il settore frane con Deliberazione del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino n. 2 del 25.02.2010, attraverso approfondimenti e studi di maggior dettaglio condotti dal Centro Interdipartimentale di Ingegneria e Scienze Ambientali (CINSA). L'ultimo aggiornamento del PAI relativamente alla parte idraulica del Sub-bacino 6 (Sud-Orientale), è stato adottato in via preliminare dal Comitato Istituzionale con Delibera n. 6 del 13.10.2009.

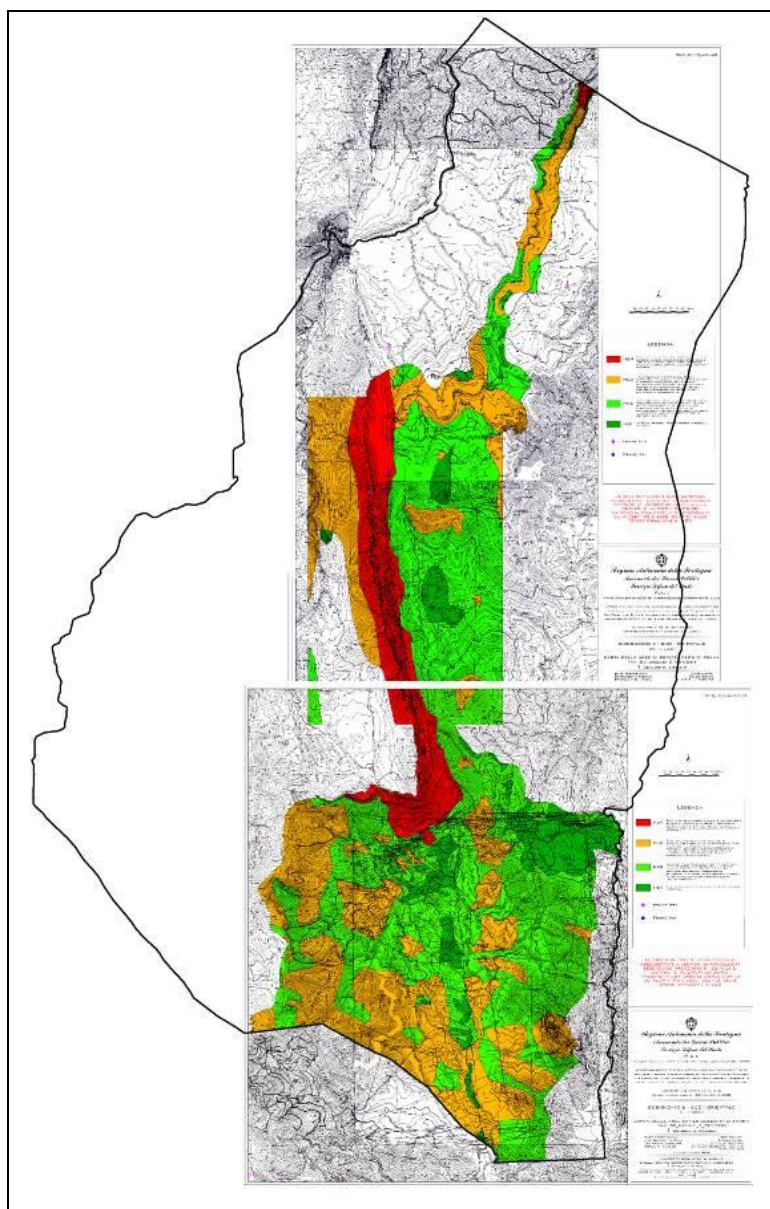


Fig. 3 - Stralcio cartografico riguardante la variante al PAI per la parte frane approvata il 25.02.2010.

Per quanto concerne la parte idraulica il PAI vigente relativamente al territorio di Urzulei non identifica aree a pericolosità. Tuttavia, il Piano Stralcio delle Fasce Fluviali (PSFF), individua i fondovalle del Rio 'e Gurue e del Rio Flumineddu interessati da potenziali fenomeni di allagamento per i diversi tempi di ritorno. Il PSFF è redatto ai sensi dell'art. 17, comma 6 della legge 19 maggio 1989 n. 183, quale Piano Stralcio del Piano di Bacino Regionale relativo ai settori funzionali individuati dall'art. 17, comma 3 della L. 18 maggio 1989, n. 183. Il Piano Stralcio Fasce Fluviali ha valore di Piano territoriale di settore ed è lo strumento conoscitivo, normativo, tecnico-operativo, mediante il quale sono pianificate e programmate le azioni e le norme d'uso riguardanti le fasce fluviali e costituisce, inoltre, un approfondimento ed integrazione al Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.).

L'insieme degli strumenti di pianificazione sopra riportati, riconducibili ai settori funzionali del Piano di Bacino Idrografico unico regionale ai sensi dell'Art. 17 comma



6-ter della L. 183/89, costituiscono uno specifico quadro di conoscenza e di pianificazione relative alle problematiche e sulle dinamiche territoriali che hanno implicazioni dirette o indirette sui processi di dissesto idrogeologico e di difesa del suolo.

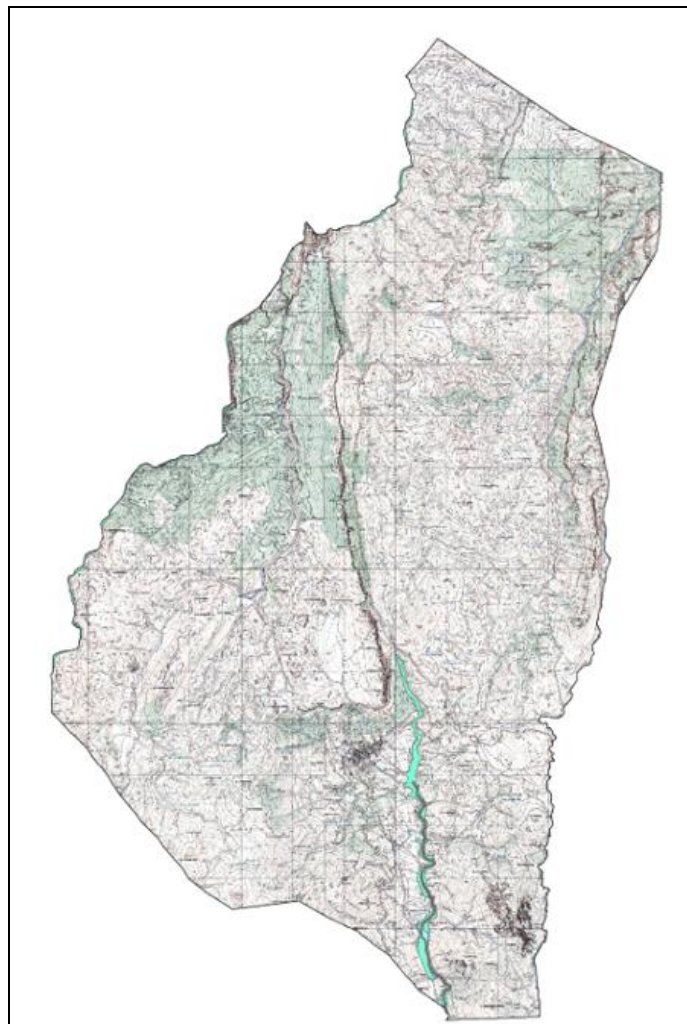


Fig. 4 - **Stralcio cartografico del PSFF con individuazione delle aree a pericolosità idraulica**

In questi quadro conoscitivo di riferimento regionale si richiama anche il contributo fornito dal Progetto I.F.F.I. (Inventario dei Fenomeni Franosi in Italia) e dal Censimento delle aree italiane storicamente vulnerate da calamità geologiche ed idrauliche (progetto A.V.I.).

Il progetto AVI è stato condotto sin dal 1989 dal Gruppo Nazionale per la Difesa dalle Catastrofi Idrogeologiche (GNDCI) del Consiglio Nazionale delle Ricerche per commissione del Dipartimento della Protezione Civile. Il censimento rappresenta le aree del paese colpite da frane e da inondazioni nel periodo 1918-1996.

Con le Deliberazioni della Giunta Regionale n° 46/27 del 13.11.2000 e n° 27/68 del 07.08.2001, la Regione Sardegna ha aderito all'iniziativa per la realizzazione dell'Inventario dei Fenomeni Franosi in Italia (I.F.F.I.), organizzato in un Sistema Informativo Territoriale Unico, promossa nel gennaio 1997 dal Comitato dei Ministri per la difesa del suolo, ex lege 183/89. L'iniziativa è stata coordinata dal Servizio Geologico Nazionale (ora strutturato nell'ambito dell'ISPRA), che ha definito le



metodologie per l'attuazione dell'inventario. Ai fini dell'attuazione del Progetto, l'Assessorato regionale della Difesa dell'Ambiente, in data 17/07/2001, ha stipulato apposita Convenzione con il Dipartimento per i Servizi Tecnici Nazionali – Servizio Geologico. Il Progetto I.F.F.I. (Inventario dei Fenomeni Franosi in Italia), ha lo scopo principale di fornire un quadro sinottico ed omogeneo sulla distribuzione dei fenomeni franosi sull'intero territorio nazionale e di offrire uno strumento conoscitivo ai fini della valutazione del rischio da frana, della programmazione degli interventi di difesa del suolo e della pianificazione territoriale a scala nazionale e locale.

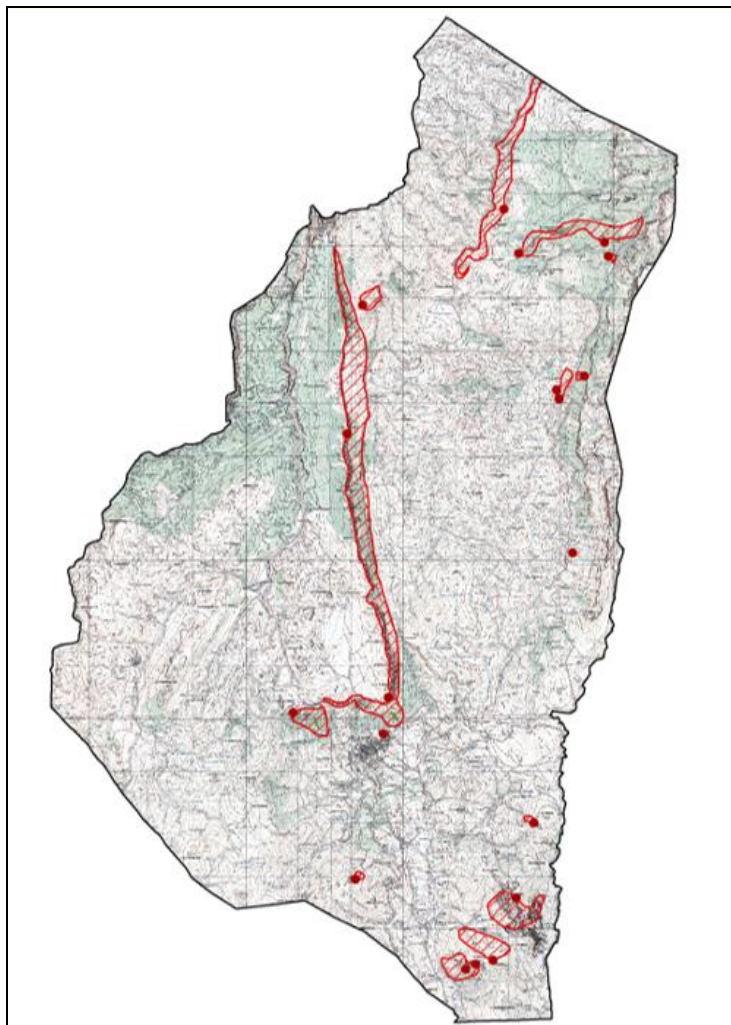


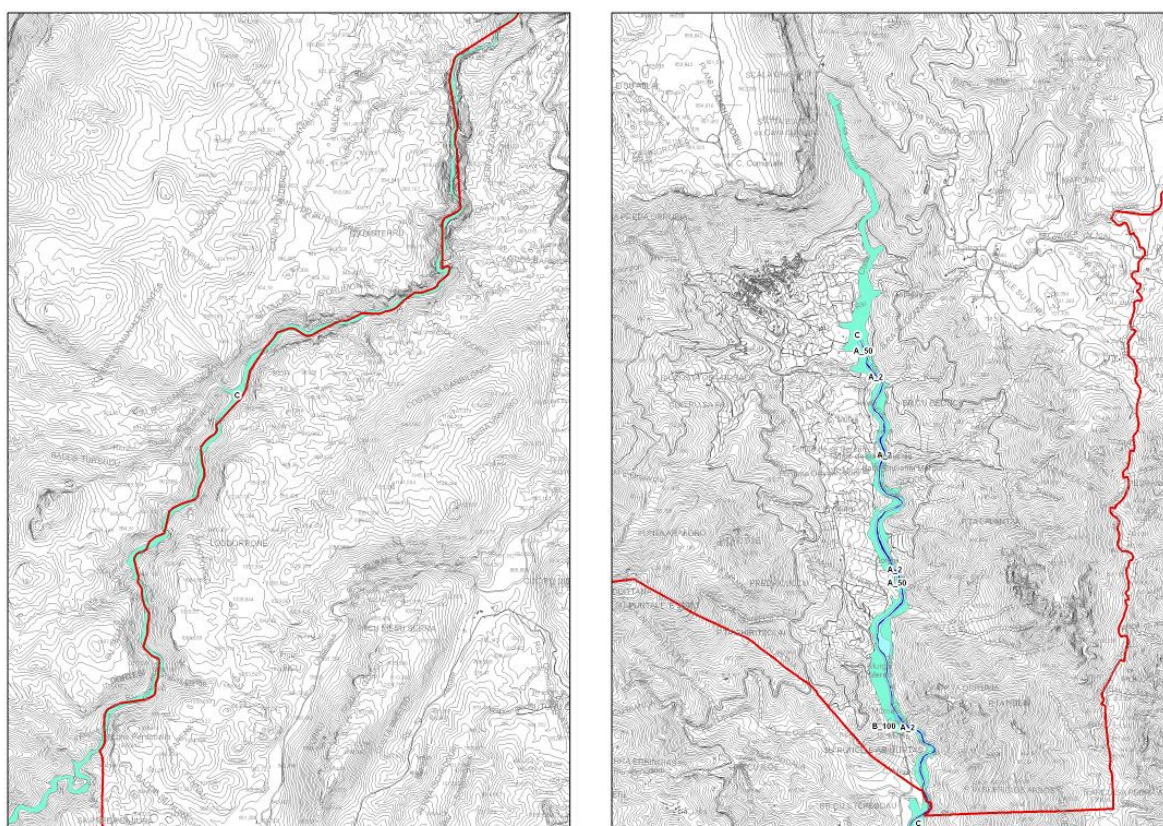
Fig. 5 - Stralcio cartografico del Progetto I.F.F.I. riguardante i fenomeni franosi nel Comune di Urzulei

### 2.3.5 Piano Stralcio della Fasce fluviali

Il Piano Stralcio delle Fasce Fluviali (PSFF) ha valore di Piano territoriale di settore ed è lo strumento conoscitivo, normativo, tecnico-operativo, mediante il quale sono pianificate e programmate le azioni e le norme d'uso riguardanti le fasce fluviali. Il PSFF è redatto ai sensi dell'art. 17, comma 6 ter della legge 19 maggio 1989, n. 183, come modificato dall'art. 12 della L. 4 dicembre 1993, n. 493, quale Piano Stralcio del Piano di bacino Regionale relativo ai settori funzionali individuati dall'art. 17, comma 3 della L. 18 maggio 1989, n. 183.

Il PSFF, adottato con Delibera n. 1 del 20 giugno 2013 e con Delibera n. 1 del 5 dicembre 2013 del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino della Regione Sardegna, costituisce un approfondimento ed un'integrazione necessaria al PAI in quanto dispone una delimitazione delle regioni fluviali, funzionale a consentire, attraverso la programmazione di azioni (opere, vincoli, direttive), il conseguimento di un assetto fisico del corso d'acqua compatibile con la sicurezza idraulica, l'uso della risorsa idrica, l'uso del suolo (ai fini insediativi, agricoli ed industriali) e la salvaguardia delle componenti naturali ed ambientali.

Il Piano riconosce cinque tipologie di fasce fluviali legate ai tempi di ritorno dell'evento: Fascia A<sub>2</sub>, Fascia A<sub>50</sub>, Fascia B<sub>100</sub>, Fascia B<sub>200</sub> e Fascia C. Quest'ultima è comprensiva di eventi storici eccezionali e può comprendere anche le aree storicamente inondate e quelle individuate mediante analisi geomorfologia.



**Figura 6 – Il territorio di Urzulei nel Piano Stralcio Fasce Fluviali**

Il Piano persegue i seguenti obiettivi di settore, ai sensi dell'art. 3 e dell'art. 17 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del PAI:

1. garantire nel territorio della Regione Sardegna adeguati livelli di sicurezza di fronte al verificarsi di eventi idrogeologici e tutelare quindi le attività umane, i beni economici ed il patrimonio ambientale e culturale esposti a potenziali danni;
2. inibire attività ed interventi capaci di ostacolare il processo verso un adeguato assetto idrogeologico di tutti i sottobacini oggetto del piano;
3. costituire condizioni di base per avviare azioni di riqualificazione degli ambienti fluviali e di riqualificazione naturalistica o strutturale dei versanti in dissesto;

4. individuare e sviluppare il sistema degli interventi per ridurre o eliminare le situazioni di pericolo e le condizioni di rischio, anche allo scopo di costituire il riferimento per i programmi triennali di attuazione del PAI;
5. creare la base informativa indispensabile per le politiche e le iniziative regionali in materia di delocalizzazioni e di verifiche tecniche da condurre sul rischio specifico esistente a carico di infrastrutture, impianti o insediamenti.

## 2.4 Le gestioni speciali

L'elevata diversificazione ambientale e le valenze ecologiche presenti nel territorio comunale di Urzulei si esprimono attraverso la presenza all'interno dello stesso di 2 aree SIC/ZPS:

- SIC/ZPS ITB022212 – “*Supramonte di Oliena, Orgosolo e Urzulei – Su Sercone*” è ripartito fra i comuni di Urzulei, Orgosolo, Oliena e Dorgali.
- SIC/ZPS ITB020014 – “*Golfo di Orosei*” è ripartito fra i comuni di Urzulei, Dorgali e Baunei.

Parte del territorio comunale è inclusa all'interno del Parco Nazionale del Golfo di Orosei e del Gennargentu, area protetta istituita con D.P.R. del 30 marzo 1998 che si estende per una superficie di circa 74.000 ha.

Nel territorio comunale è presente inoltre l'IBA (*Important Bird Area*) IBA 181 – “*Golfo di Orosei, Supramonte e Gennargentu*”, designata per il ruolo strategico che il settore ricopre per l'avifauna migratrice e stanziale.

### 2.4.1 SIC/ZPS ITB022212 – “*Supramonte di Oliena, Orgosolo e Urzulei – Su Sercone*”

Il sito possiede una estensione di circa 24.000 ha, tutti compresi in ambito terrestre. Sono presenti 8 habitat comunitari definiti ai sensi della Direttiva 92/43/CEE “Habitat” (Fonte: Formulário Standard del SIC/ZPS, versione 12/2015); fra questi si segnala la presenza di 2 habitat prioritari alla luce del loro grado di tutela strategica e conservazionistica:

- 6220\* - Percorsi substeppici di graminacee e piante annue dei Thero-Brachypodietea;
- 91E0\* - Foreste alluvionali di *Alnus glutinosa* e *Fraxinus excelsior* (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae).

Il sito conta inoltre molteplici specie faunistiche inserite negli Allegati della Direttiva 92/43/CEE “Habitat”, per quanto attiene flora e fauna (eccetto avifauna), e della Direttiva 2009/147/CE “Uccelli”, per quanto riguarda il contingente avifaunistico, talvolta dall'elevato valore conservazionistico e quindi definite come prioritarie.

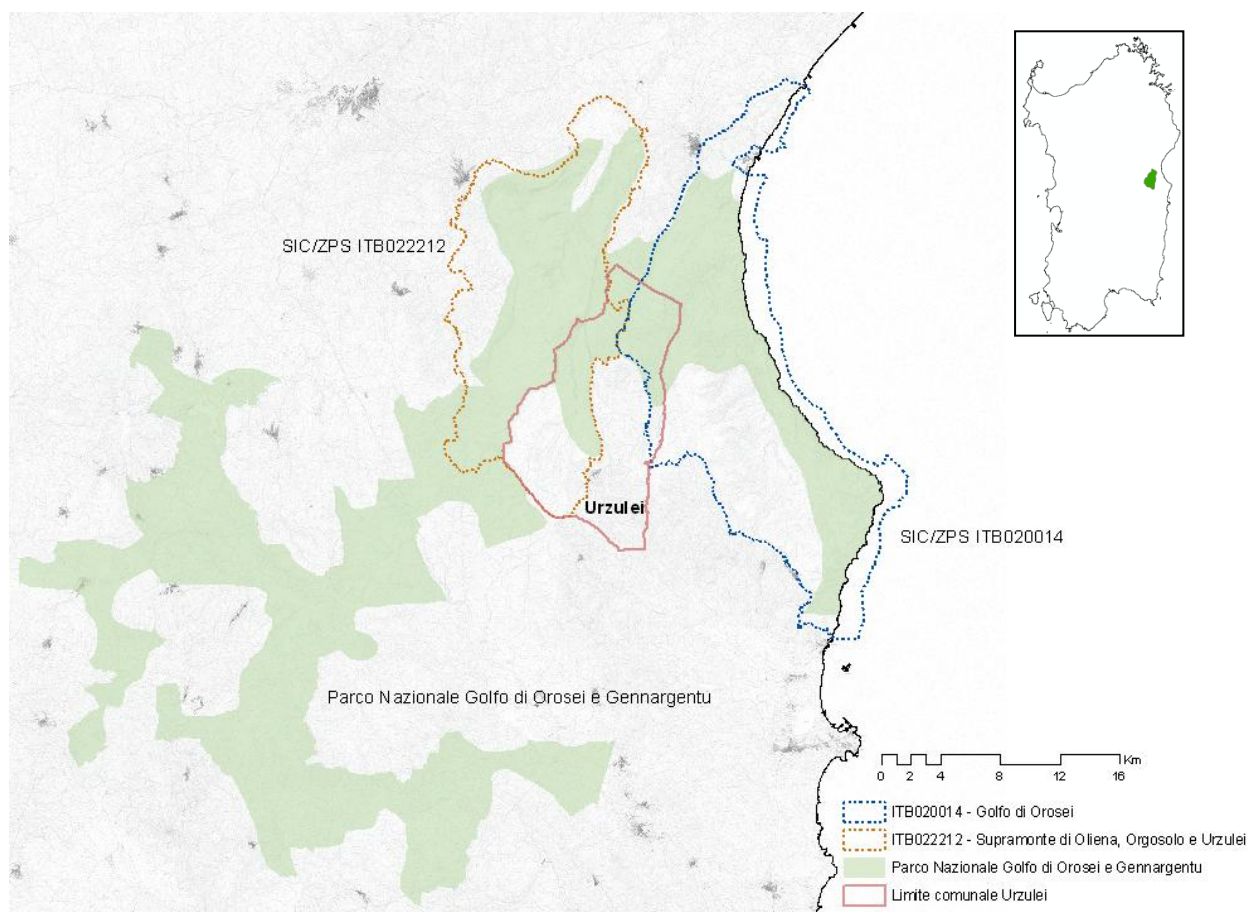
### 2.4.2 SIC/ZPS ITB020014 – “*Golfo di Orosei*”

Il sito possiede una estensione di circa 29.000 ha, di cui circa il 16% compreso in ambito marino. Sono presenti 25 habitat comunitari definiti ai sensi della Direttiva 92/43/CEE “Habitat” (Fonte: Formulário Standard del SIC/ZPS, versione 12/2015); fra questi si segnala la presenza di 3 habitat prioritari alla luce del loro grado di tutela strategica e conservazionistica:

- 6220\* - Percorsi substeppici di graminacee e piante annue dei Thero-Brachypodietea;
- 91E0\* - Foreste alluvionali di *Alnus glutinosa* e *Fraxinus excelsior* (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae);
- 1120\* - “Praterie di Posidonia (*Posidonion oceanicae*)”.



Il sito conta inoltre molteplici specie faunistiche inserite negli Allegati della Direttiva 92/43/CEE "Habitat", per quanto attiene flora e fauna (eccetto avifauna), e della Direttiva 2009/147/CE "Uccelli", per quanto riguarda il contingente avifaunistico, talvolta dall'elevato valore conservazionistico e quindi definite come prioritarie.



**Figura 7. Relazioni spaziali fra il territorio comunale di Urzulei e le aree tutelate**

### 3 Il nuovo Piano Urbanistico Comunale: aspetti metodologici

#### 3.1 Natura e contenuti del Piano Urbanistico Comunale

Il Piano Urbanistico Comunale è disciplinato dalla Legge Regionale 22 dicembre 1989 n. 45 "Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale" e successive modificazioni e integrazioni.

L'art. 4 della LR 45/1989, "Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale" stabilisce gli "Ambiti di competenza degli strumenti" di governo del territorio e le funzioni del Piano Urbanistico Comunale, il quale:

- 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.

Il Piano Paesaggistico Regionale, approvato per il primo ambito omogeneo (l'area costiera) con Delibera n. 36/7 del 5 settembre 2006, conferisce contenuti di valenza paesaggistica alla pianificazione urbanistica comunale, la quale rappresenta il principale strumento di attuazione delle politiche, strategie e obiettivi del PPR.

#### 3.2 L'adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale

L'approvazione da parte della Regione Sardegna del Piano Paesaggistico Regionale (PPR), redatto in riferimento alla nuova disciplina paesaggistica introdotta dal Codice Urbani (D. Lgs. del 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm. e ii.), ha avviato in Sardegna un complesso e articolato processo di adeguamento degli strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale di competenza comunale e provinciale.

La *pianificazione urbanistica comunale* rappresenta infatti il principale strumento di attuazione delle politiche, strategie e obiettivi di tutela, salvaguardia e governo del territorio, cui il Piano Paesaggistico Regionale<sup>1</sup> conferisce contenuti di valenza paesaggistica.

Nell'adeguare i propri strumenti urbanistici alle disposizioni e previsioni del PPR i Comuni provvedono ad individuare i caratteri connotativi della propria identità e delle peculiarità paesaggistiche, analizzando le interazioni tra gli aspetti storico-culturali, dell'ambiente naturale e antropizzato.

I comuni procedono alla puntuale identificazione cartografica degli elementi dell'assetto insediativo, delle componenti di paesaggio, dei beni paesaggistici e dei beni identitari presenti nel proprio territorio, sulla base della "tipizzazione" del PPR ed ai sensi dell'art. 134 d.lgs. 42/2004 e dell'art. 9 del PPR. L'attività di identificazione puntuale dei beni paesaggistici avviene anche con la collaborazione dei competenti organi del Ministero per i Beni e le Attività Culturali e del Turismo-MIBACT.

---

<sup>1</sup> Vedi in particolare l'art. 107 della Normativa di Attuazione.

In riferimento ai caratteri paesaggistici individuati dal PPR, i Comuni devono stabilire le modalità per la valorizzazione ambientale e paesaggistica del proprio territorio, individuare i fattori di rischio e gli elementi di vulnerabilità del paesaggio, determinare le proposte di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni urbanistiche, coerentemente con il quadro delle azioni strategiche promosse dal PPR.

Al fine di ottimizzare e mitigare la pressione del sistema insediativo sull'ambiente naturale e di migliorare la qualità dell'ambiente urbano e dei valori paesaggistici riconosciuti, il PPR delinea alcuni obiettivi e orientamenti progettuali, quale riferimento per la pianificazione comunale, volti a limitare il consumo delle risorse, al mantenimento delle morfologie, degli elementi costitutivi e dei materiali costruttivi tipici, al riequilibrio ed alla mitigazione degli impatti negativi dell'attività antropica, al potenziamento delle infrastrutture e delle dotazioni ecologiche ambientali che concorrono a migliorare la qualità dell'ambiente urbano.

La normativa paesaggistica contiene inoltre indirizzi, prescrizioni, criteri di gestione, riqualificazione e trasformazione che devono indirizzare il processo di pianificazione comunale in adeguamento al PPR, illustrati all'interno della disciplina relativa all'assetto ambientale, storico culturale e insediativo.

#### *Il riordino delle conoscenze del PUC*

L'adeguamento della pianificazione comunale al PPR prevede una fase di riordino e di messa a sistema delle conoscenze del territorio, illustrata nel documento *Relazioni specialistiche e assetti territoriali* e rappresentata negli elaborati cartografici contenuti nella prima parte del presente PUC.

La fase di riordino delle conoscenze ha lo scopo di operare un'analisi, raccolta e classificazione delle risorse e dei principali processi territoriali, finalizzata a sviluppare una base conoscitiva adeguata all'elaborazione del Piano Urbanistico Comunale in adeguamento paesaggistico.

Il Riordino delle conoscenze risulta articolato nei tre assetti territoriali del PPR:

- Ambientale, costituito dall'insieme degli elementi territoriali di carattere biotico (flora, fauna ed habitat) e abiotico (geologico e geomorfologico);
- Storico Culturale, costituito dalle aree, dagli immobili siano essi edifici o manufatti che caratterizzano l'antropizzazione del territorio a seguito di processi storici di lunga durata;
- Insediativo, costituito dall'insieme degli elementi risultanti dai processi di organizzazione del territorio funzionali all'insediamento degli uomini e delle attività, descrive inoltre la disciplina comunale per il governo delle trasformazioni urbanistiche.

Inoltre il Riordino delle conoscenze illustra le dinamiche demografiche e delle attività economiche, attraverso le dimensioni, la struttura e le dinamiche evolutive portanti della popolazione, lo stato occupazionale e i settori della specializzazione produttiva del sistema economico comunale.

La ricognizione dei caratteri significativi del paesaggio, è funzionale alla individuazione dei beni paesaggistici, dei beni identitari e delle componenti di paesaggio con valenza ambientale. Gli indirizzi e le prescrizioni contenute nella normativa del PPR, regolamentano le azioni di conservazione, recupero e trasformazione del territorio, compatibili con l'esigenza di tutela paesaggistica.



Di seguito si riportano gli elaborati relativi al Riordino delle conoscenze del Piano Urbanistico Comunale di Urzulei:

#### 1.b - Relazioni specialistiche e assetti territoriali

##### Assetto ambientale

- Tav. 2.1.a/b - Geolitologia - scala 1:10.000 (2 sezioni)
- Tav. 2.2.a/b - Geomorfologia - scala 1:10.000 (2 sezioni)
- Tav. 2.3.a/b - Acclività - scala 1:10.000 (2 sezioni)
- Tav. 2.4.a/b - Idrogeologia - scala 1:10.000 (2 sezioni)
- Tav. 2.5.a/b - Caratteri geologico-tecnici - scala 1:10.000 (2 sezioni)
- Tav. 2.6.a/b - Uso del suolo - scala 1:10.000 (2 sezioni)
- Tav. 2.7.a/b - Vegetazione - scala 1:10.000 (2 sezioni)
- Tav. 2.8.a/b - Unità delle terre e capacità d'uso dei suoli - scala 1:10.000 (2 sezioni)
- Tav. 2.9.a/b - Beni paesaggistico ambientali - scala 1:10.000 (2 sezioni)
- Tav. 2.10.a/b - Vincoli di tutela ambientale - scala 1:10.000 (2 sezioni)
- Tav. 2.11.a/b - Capacità d'uso dei suoli - scala 1:10.000 (2 sezioni)

##### Assetto storico culturale

- Tav. 3.1.a/b - Beni con valenza storico culturale - scala 1:10.000 (2 sezioni)
- Tav. 3.2 - Mosaico dei Beni Culturali

##### Assetto insediativo

- Tav. 4.1.a/b - Sistema insediativo e infrastrutture - scala 1:10.000 (2 sezioni)
- Tav. 4.2 - Sistema insediativo e infrastrutture - ambito urbano - scala 1:2.000
- Tav. 4.3.a/b - Classificazione urbanistica vigente - scala 1:10.000 (2 sezioni)
- Tav. 4.4 - Classificazione urbanistica vigente - ambito urbano - scala 1:2.000
- Tav. 4.5 - Rilevazione della pianificazione attuativa - ambito urbano - scala 1:2.000

##### Sintesi paesaggistico ambientale

- Tav. 5.1 a/b - Componenti di paesaggio con valenza ambientale - scala 1:10.000 (2 sezioni)

### 3.3 L'adeguamento al Piano di Assetto Idrogeologico

Il Piano di Assetto Idrogeologico - PAI ha valore di piano territoriale di settore e, poiché persegue finalità di salvaguardia di persone, beni ed attività dai pericoli e dai rischi idrogeologici, prevale su piani e programmi di settore di livello regionale e infraregionale e sugli strumenti di pianificazione del territorio previsti dall'ordinamento urbanistico regionale, secondo i principi indicati nella Legge n. 183/1989 "Norme per il riassetto organizzativo e funzionale della difesa del suolo".

Nel processo di costruzione del PUC in adeguamento al PPR e al PAI, gli Studi di Compatibilità Idraulica e Geologica e Geotecnica, costituiscono parte integrante dei documenti di Piano, secondo quanto previsto dall'art. 8 e dall'art. 24 delle NTA del PAI, nonché dalle "Linee guida per l'adeguamento del PUC al PAI".

#### 3.3.1 Gli Studi di Compatibilità Idraulica e Geologica-Geotecnica

Il Comune di Urzulei, nell'ambito della predisposizione del quadro conoscitivo di sfondo di supporto alla redazione del Piano Urbanistico Comunale in adeguamento al PPR e al PAI, ha predisposto gli **Studi di Compatibilità Idraulica (SCI) e Geologica-Geotecnica (SCGG)** in ottemperanza all'art. 8 comma 2 ed all'art. 37, comma 2, lettera B delle N.A. del PAI.

Gli studi di Compatibilità, predisposti per tutto il territorio comunale, definiscono i diversi livelli di pericolosità presenti indipendentemente dalle aree già perimetrate dal PAI stesso e dal PSFF.

Lo Studio di Compatibilità Idraulica e lo Studio di Compatibilità Geologica e Geotecnica del territorio comunale di Urzulei, redatto ai sensi dell'art. 8 comma 2 delle Norme di Attuazione del P.A.I., sono stati approvati dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino Regionale della Sardegna con deliberazione n. 11 del 31 marzo 2015.

Nel maggio 2017, ai sensi dell'art. 37 delle NTA del PAI e limitatamente agli aspetti geologici-geotecnici, è stata redatta una proposta di modifica delle perimetrazioni rispetto al PAI vigente e allo Studio di Compatibilità di cui all'art.8 comma 2.

Il Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino Regionale ha adottato preliminarmente lo Studio di variante al PAI frane ex art. 37, comma 3, lettera b) delle NTA del PAI, relativo all'intero territorio comunale, con Deliberazione n. 10 del 30 luglio 2020.

Attualmente è in corso la pubblicazione di avviso sull'Albo Pretorio dell'avvenuta adozione preliminare dello Studio, al fine di garantire la partecipazione dei cittadini e degli altri soggetti interessati al procedimento di approvazione e consentire la presentazione di eventuali osservazioni entro il termine di 30 giorni dalla pubblicazione nel BURAS dell'avviso di adozione.

Di seguito si riportano gli stralci cartografici relativi alla pericolosità idraulica e pericolosità di frana realizzati nell'ambito di tali studi.

## Pericolosità geomorfologica

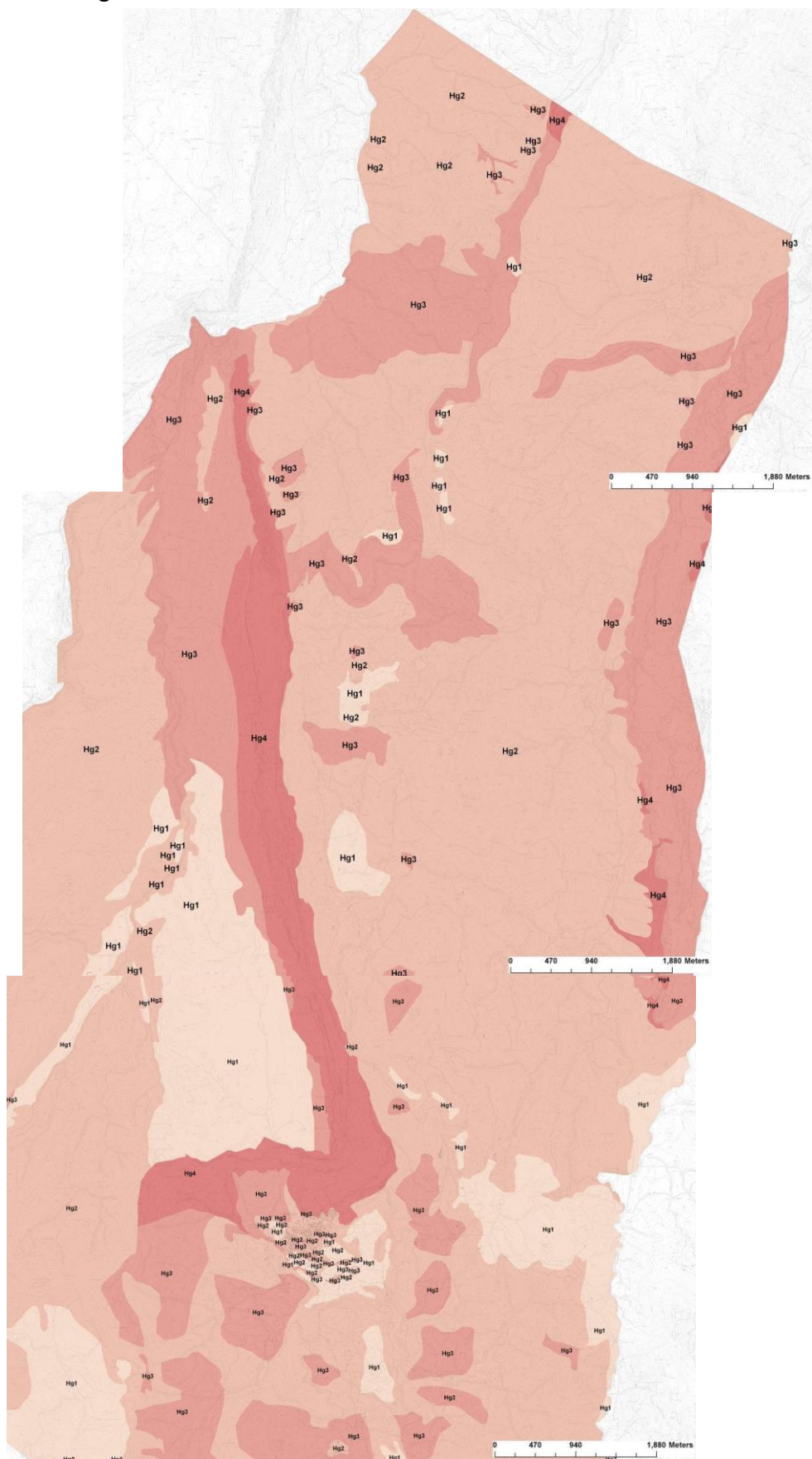
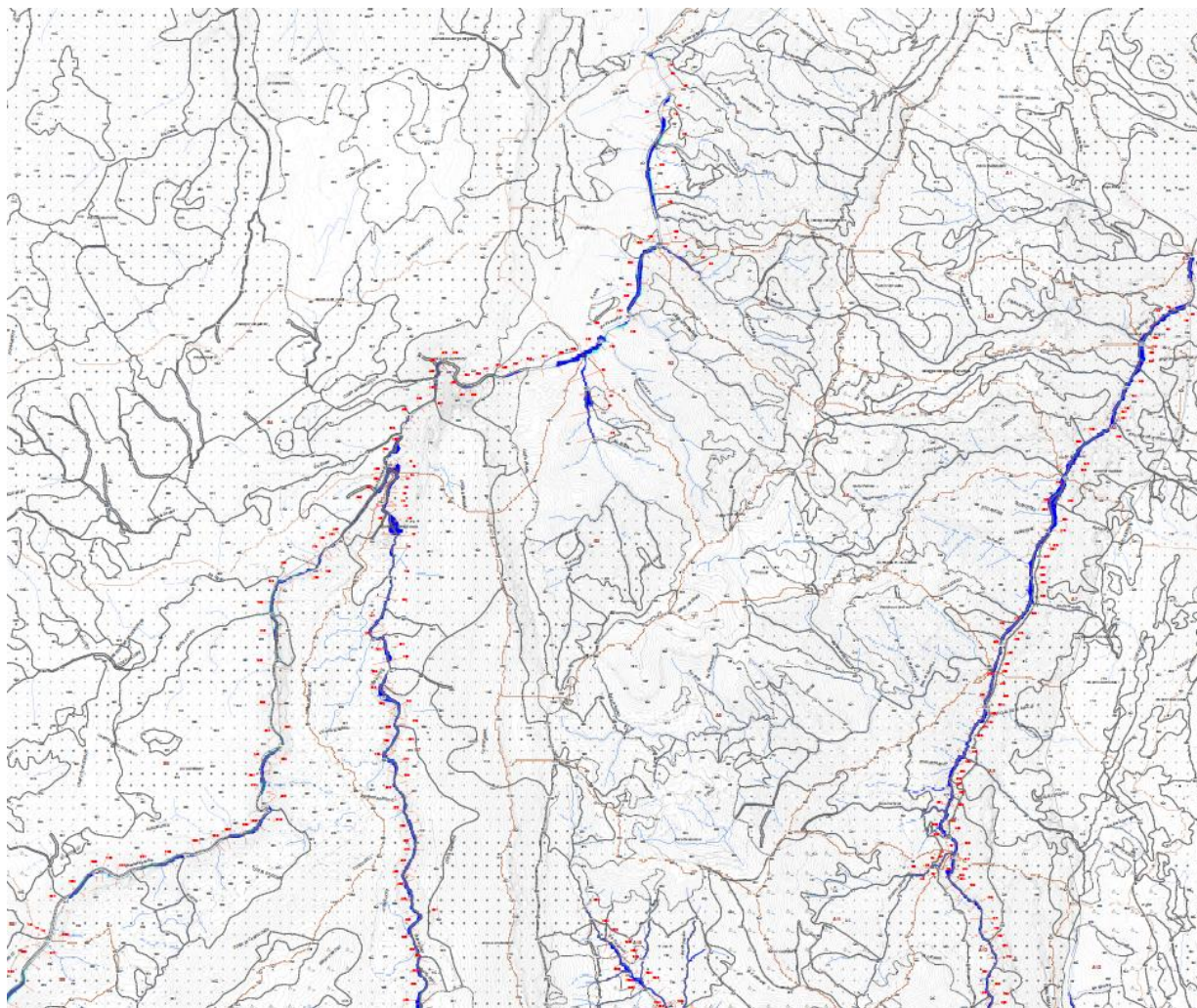


Figura 8: Pericolosità da frana nel territorio comunale secondo lo Studio di compatibilità ex art.37.



## Pericolosità idraulica



### Pericolosità idrogeologica

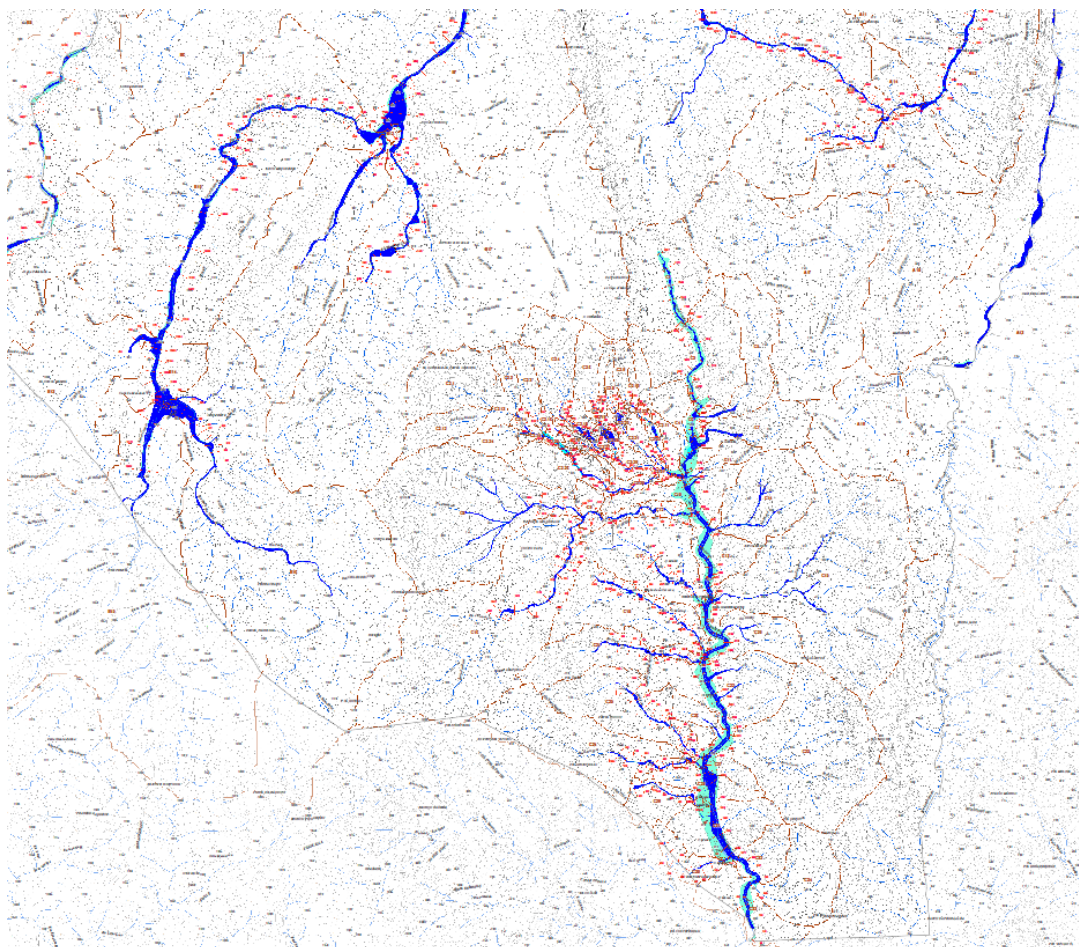
#### Aree a pericolosità idraulica

- Hi1 - Aree di pericolosità idraulica moderata
- Hi2 - Aree di pericolosità idraulica media
- Hi3 - Aree di pericolosità idraulica elevata
- Hi4 - Aree di pericolosità idraulica molto elevata

#### Elementi idrologici ed idraulici di base

- An Limite bacini idrografici principali
- <sup>n</sup> Sezioni fluviali e codici di riferimento

**Figura 9 – Aree a pericolosità idraulica (fonte: Studio di Compatibilità Idraulica (coordinata con le aree del PAI e PSFF), tav. 3a)**



### Pericolosità idrogeologica

#### Aree a pericolosità idraulica

- Hi1 - Aree di pericolosità idraulica moderata
- Hi2 - Aree di pericolosità idraulica media
- Hi3 - Aree di pericolosità idraulica elevata
- Hi4 - Aree di pericolosità idraulica molto elevata

#### Elementi idrologici ed idraulici di base

- An Limite bacini idrografici principali
- n Sezioni fluviali e codici di riferimento

**Figura 10 – Aree a pericolosità idraulica (fonte: Studio di Compatibilità Idraulica (coordinata con le aree del PAI e PSFF), tav. 3b)**



### **3.3.2 Disciplina urbanistica e salvaguardia idrogeologica**

Nelle aree di pericolosità idrogeologica, sia idraulica che da frana, vige la disciplina di cui al Titolo III delle NTA del PAI, con la quale sono individuati sia gli interventi vietati, sia quelli consentiti e compatibili con il PAI, comprese le eventuali limitazioni o condizionamenti che possono imporre la redazione di specifico studio di compatibilità idraulica o geologico-geotecnico di dettaglio.

Le aree a pericolosità idraulica e da frana individuate attraverso gli studi di compatibilità sono quindi assunte dal nuovo PUC che, in funzione delle condizioni di dissesto idrogeologico presenti o potenziali, introduce le limitazioni d'uso previste dal PAI per i diversi livelli di pericolosità.

Il PUC in adeguamento al PAI deve perseguire i seguenti obiettivi di sicurezza per la popolazione e le attività insediate:

- evitare nuove situazioni di rischio idrogeologico, connesse alla previsione di ambiti di trasformazione urbanistica in aree a pericolosità;
- non incrementare le situazioni di rischio esistente, contenendo il carico urbanistico complessivo nelle aree a pericolosità;
- stabilire le condizioni urbanistiche necessarie alla realizzazione delle misure di mitigazione del rischio e consentire conseguentemente la messa in sicurezza del territorio;
- contenere il consumo di suolo naturale, favorendo interventi di riqualificazione e riuso del tessuto edificato esistente anche attraverso strategie di densificazione;
- ripristinare condizioni di permeabilità diffusa del suolo, attraverso la previsione di indici e parametri specifici;
- adottare un approccio integrato alla difesa idrogeologica, mediante interventi di rinaturalizzazione e ripristino ambientale.



### 3.4 La Valutazione Ambientale Strategica ed il processo di pianificazione

La procedura di Valutazione Ambientale Strategica accompagna il processo di adeguamento al PPR ed al PAI del PUC di Urzulei, al fine garantire l'integrazione dei principi di sostenibilità ambientale nelle scelte di Piano e prevedere contestualmente la valutazione degli eventuali effetti negativi sull'ambiente derivanti dalla sua attuazione.

Inoltre, la presenza di momenti di consultazione ed informazione, permette all'Amministrazione comunale di avviare un processo di coinvolgimento dei soggetti competenti in materia ambientale, favorendo la condivisione delle scelte di piano.

Il processo di VAS comprende:

- lo svolgimento di consultazioni e informazioni dei soggetti competenti in materia ambientale e del pubblico interessato dall'adeguamento del PUC al PPR, dei cui esiti deve essere tenuto conto nel processo decisionale;
- l'elaborazione di un Rapporto ambientale, che accompagna gli elaborati del PUC in fase di adozione;
- l'espressione di un parere motivato da parte dell'Autorità Competente (la Provincia di Oristano), a cui è subordinata l'approvazione del Piano;
- l'elaborazione di un programma di monitoraggio, finalizzato a valutare lo stato di attuazione del PUC e gli eventuali effetti negativi sull'ambiente, a cui ovviare attraverso una rimodulazione delle scelte di Piano o l'individuazione di opportune misure di mitigazione.

Il processo di costruzione e condivisione del quadro conoscitivo del Piano Urbanistico Comunale ha fatto emergere alcune questioni strategiche, rilevanti per la definizione degli obiettivi e delle azioni del nuovo Piano. Tali tematiche di interesse per il nuovo Piano riguardano i seguenti sistemi complessi:

- Sistema naturalistico ambientale
- Sistema del patrimonio storico-culturale ed identitario
- Sistema insediativo
- Sistema economico produttivo
- Sistema socio demografico

Le questioni strategiche costituiscono ambiti prioritari di intervento a cui è associata una visione, uno o più obiettivi generali e specifici e le azioni coerenti che il piano propone. All'interno della procedura di valutazione vengono quindi verificati diversi livelli di coerenza tra obiettivi, strategie e azioni di piano, in particolare:

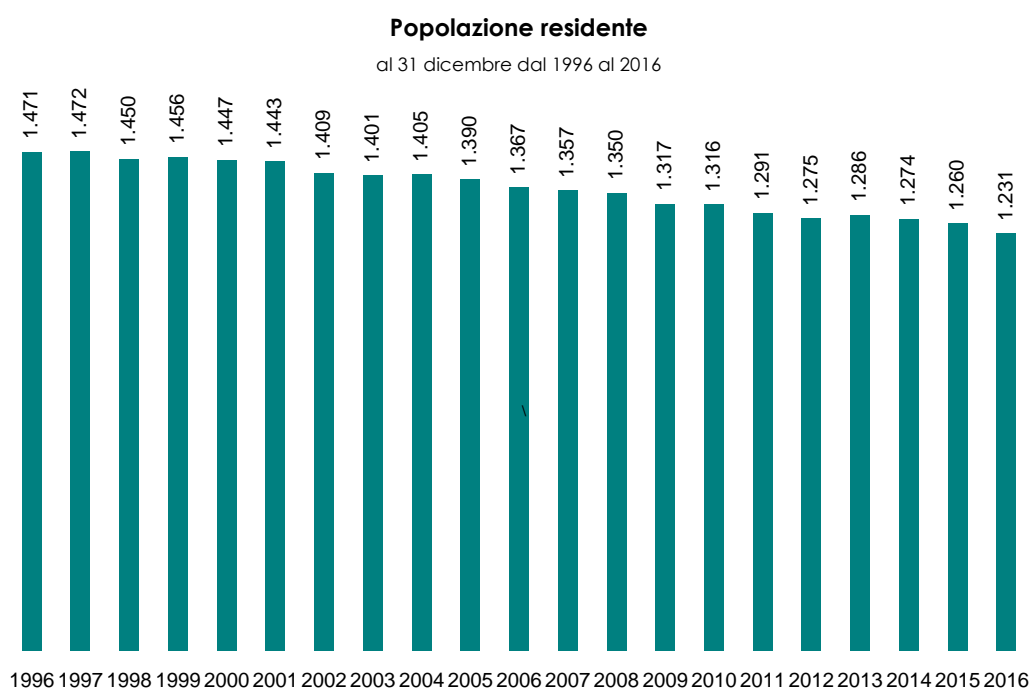
- coerenza tra obiettivi di Piano e criticità/opportunità emerse dal quadro conoscitivo;
- coerenza tra obiettivi di Piano e obiettivi definiti dalla pianificazione sovraordinata (coerenza esterna);
- coerenza tra obiettivi di Piano e obiettivi di sostenibilità;
- coerenza tra obiettivi generali e specifici e azioni di Piano (coerenza interna);
- compatibilità delle azioni di Piano rispetto alla vulnerabilità delle componenti ambientali interessate.

## 4 Analisi della domanda

### 4.1 Il dimensionamento abitativo

#### 4.1.1 Dinamiche demografiche

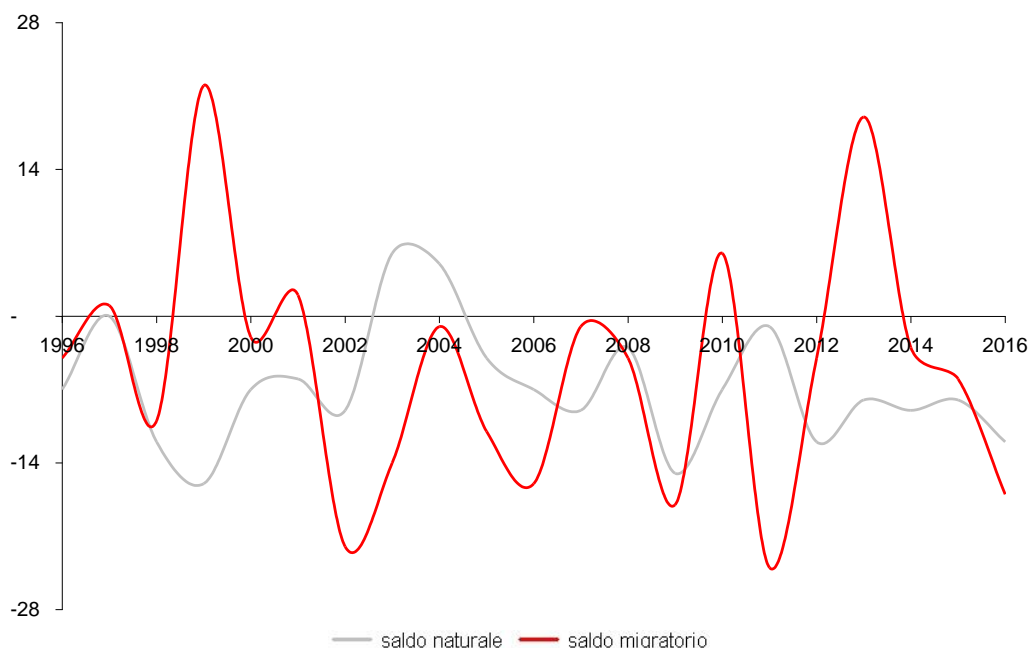
Nel Comune di Urzulei sono in atto mutamenti della struttura demografica, accompagnati da sensibili variazioni della consistenza della popolazione. Nel periodo compreso tra il 1996 e il 2016 l'andamento demografico mostra valori costantemente decrescenti, con la sola eccezione degli anni 1997, 1999, 2004 e 2013; il decremento complessivo della popolazione residente nel periodo considerato è di 240 unità, con tassi annui di variazione della popolazione residente mediamente pari al -9‰ circa.



Nel periodo considerato, è soprattutto il saldo naturale ad aver contribuito al decremento demografico, facendo registrare valori quasi sempre negativi, con l'eccezione del 1997 (saldo nullo), e del 2003 e 2004 (saldi naturali rispettivamente pari a +6 e +5 unità), con valori medi annui pari a -7 unità circa; nel corso dell'ultimo ventennio il saldo migratorio mostra andamento oscillante, caratterizzandosi per valori annui mediamente pari a -5 unità circa.

**Bilancio demografico**

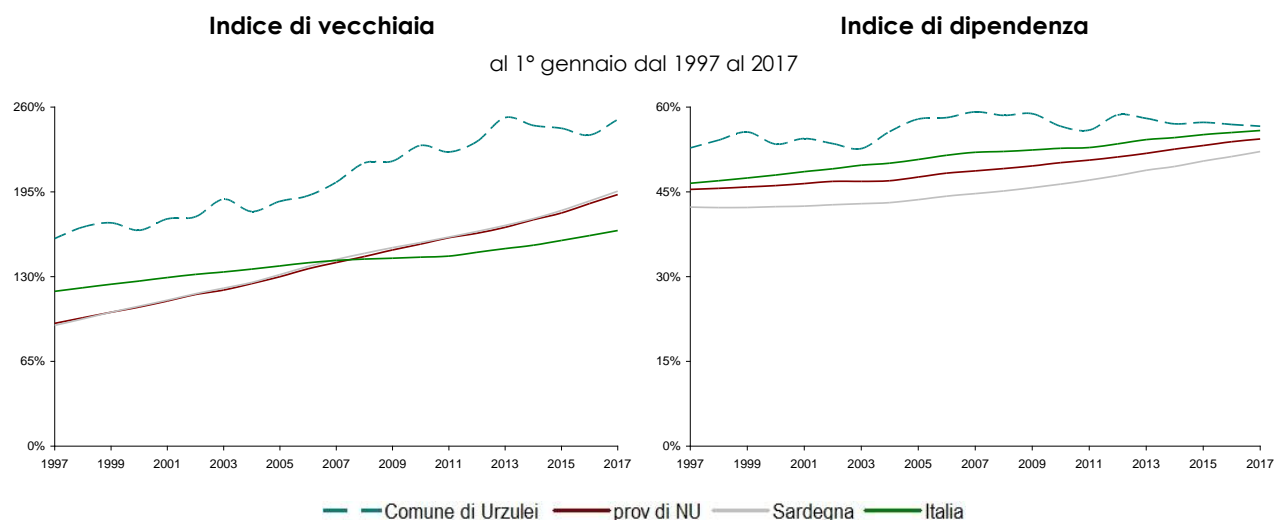
al 31 dicembre dal 1996 al 2016



Negli stessi anni, gli indici di struttura mostrano un progressivo invecchiamento della popolazione residente nel Comune di Urzulei, con valori dell'indice di vecchiaia crescenti e sensibilmente superiori rispetto alla media regionale e provinciale <sup>2</sup>, fino a raggiungere un valore pari al 250% al 1° gennaio 2017. Il confronto dei dati relativi ai Censimenti dal 1971 al 2011 conferma tale andamento, mostrando una diminuzione in termini percentuali della popolazione residente appartenente alla classe di età inferiore ai 15 anni e, dal 1991 in poi, anche della popolazione di età compresa tra 15 e 29 anni; la popolazione di età superiore a 64 anni, che costituisce la classe di età con la più alta incidenza nel territorio in esame, nel periodo compreso tra il 2001 e il 2011 mostra la maggiore crescita percentuale, seguita dalla popolazione di età compresa tra 45 e 64 anni. L'attuale squilibrio della popolazione in favore delle età più elevate è attribuibile alla diminuzione dei tassi di fecondità, registrato negli ultimi 2 decenni in tutta la Sardegna e alla migrazione della popolazione in età attiva.

Dal 2005 al 2015 il Comune di Urzulei si caratterizza per un andamento crescente del numero di nuclei, mentre nel corso dell'ultimo anno si registra un calo pari a -4 unità; l'incremento complessivo nei 12 anni di osservazione è pari a +59 nuclei; nello stesso periodo a Urzulei la dimensione media dei nuclei familiari mostra andamento progressivamente decrescente, passando da valori pari a 2,9 componenti per famiglia nel 2005 a poco meno di 2,3 componenti al 31 dicembre 2016, in linea con il dato medio provinciale e regionale e al di sotto rispetto alla media nazionale.

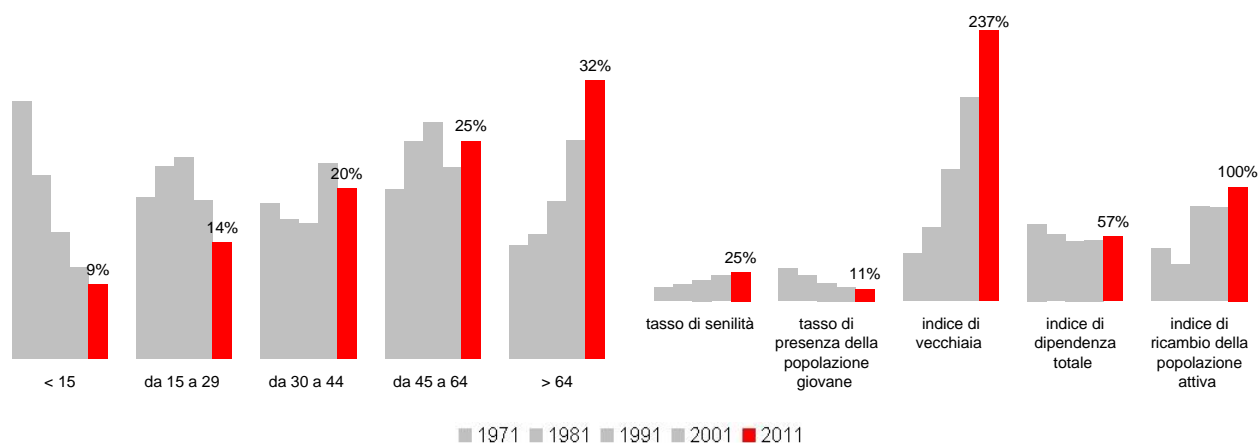
<sup>2</sup> Si considerano i nuovi assetti territoriali, in vigore dal 1° gennaio 2017. Con Legge regionale 4 febbraio 2016, n. 2 e successiva delibera della Giunta regionale n. 23/5 del 20 aprile 2016 è stato approvato lo schema del nuovo assetto degli enti territoriali regionali, che istituisce la nuova provincia Sud Sardegna, la città metropolitana di Cagliari, formata da 17 comuni della provincia originaria e modifica le province di Sassari, Nuoro e Oristano, riportandole alla situazione antecedente alla Legge regionale 12 luglio 2001, n. 9 (istituzione delle province di Carbonia-Iglesias, del Medio Campidano, dell'Ogliastra e di Olbia-Tempio).



**Incidenza di popolazione residente per classe di età**

**Andamento di alcuni indici di struttura della popolazione residente**

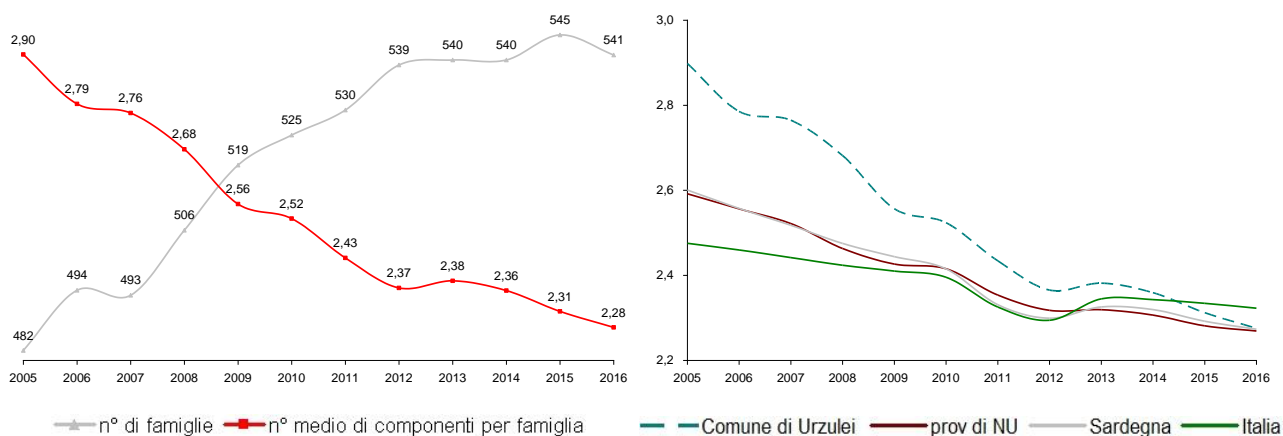
ai Censimenti dal 1971 al 2011



**Famiglie residenti e numero medio di componenti per famiglia**

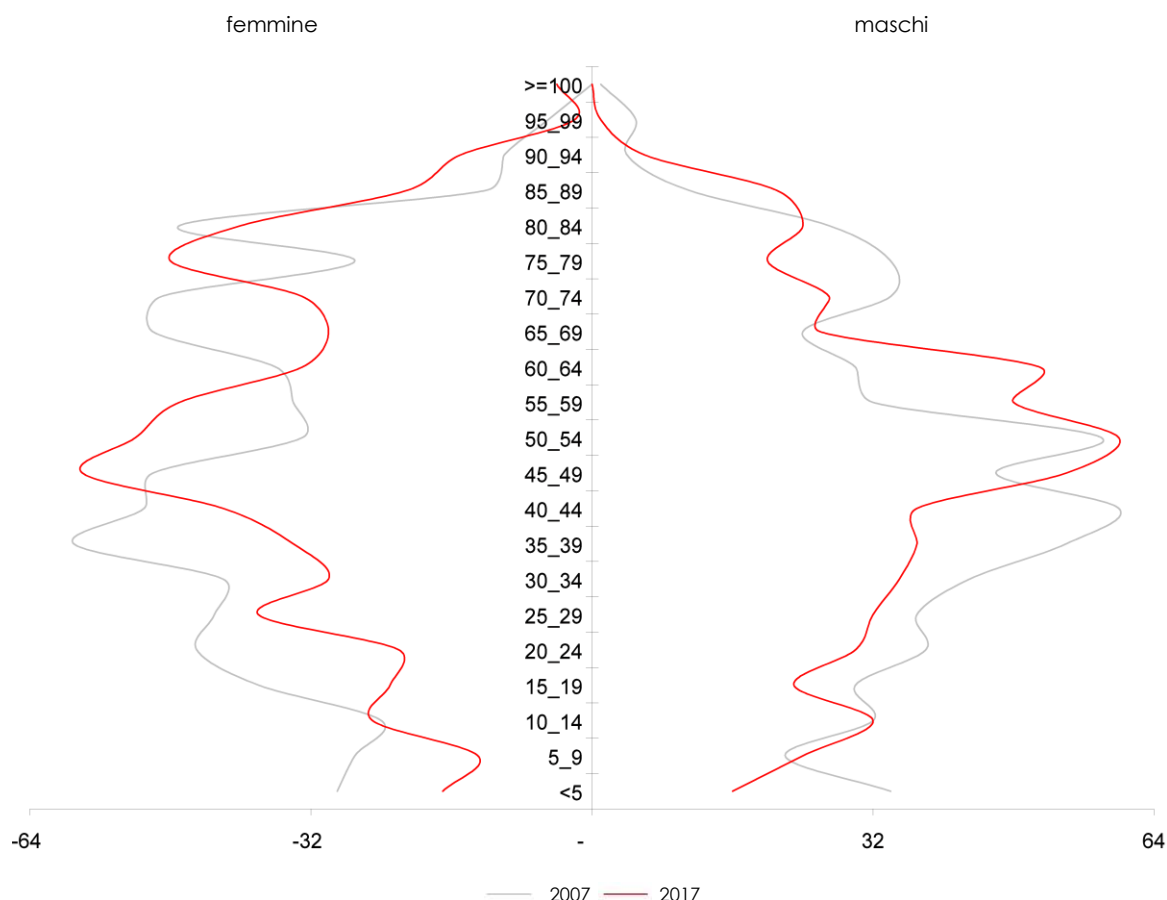
**Numero medio di componenti per famiglia**

al 31 dicembre dal 2005 al 2016



Il confronto delle piramidi di età nel Comune di Urzulei al 1° gennaio del 2007 e del 2017 conferma un ridimensionamento nel tempo della struttura della popolazione residente per entrambi i sessi.

**Piramide d'età in valori assoluti della popolazione residente ai 1° gennaio 2007 e 2017**

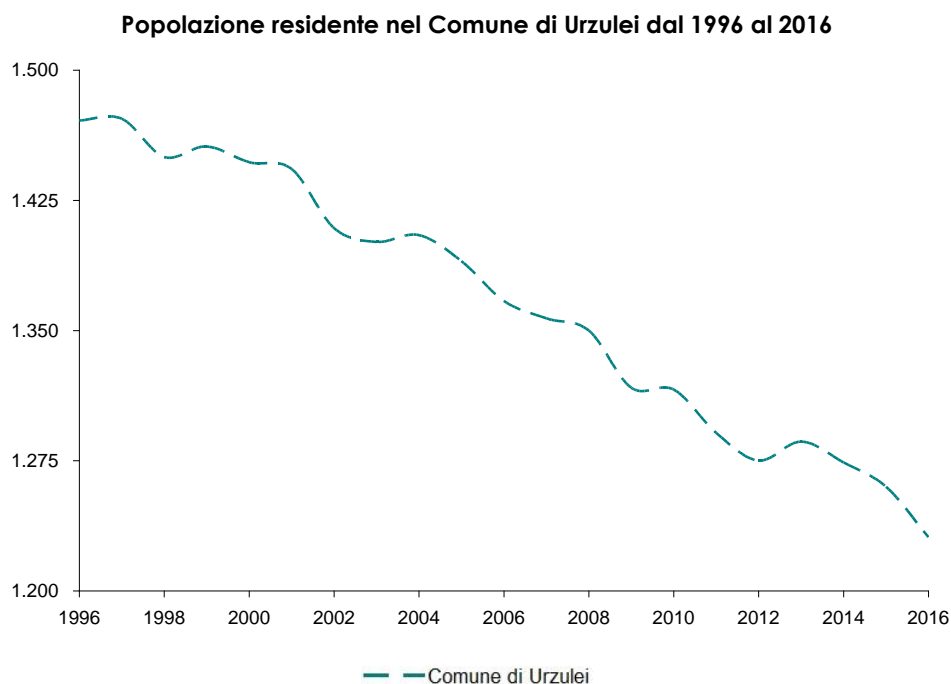


#### **4.1.2 Previsione dell'andamento della popolazione residente (2017÷2027)**

I problemi di metodo nella realizzazione di previsioni per piccole aree riguardano in primo luogo la possibilità teorica e la validità pratica di condurre previsioni demografiche per sub-aree appartenenti ad aggregati territoriali e di popolazione più vasti (Golini et al. 1982).

Quelle che generalmente vengono proposte a livello locale, più che vere e proprie previsioni, sono scenari tesi a valutare l'impatto della combinazione di specifiche ipotesi (Terra Abrami 1998) cui non possiamo attribuire un grado particolarmente elevato di probabilità o plausibilità. In altri termini, gli scenari di popolazione sono da intendersi come possibili alternative rispetto ad un'ipotesi iniziale: hanno lo scopo di far capire di quanto cambierebbe il quadro futuro se si modificassero gli andamenti della fecondità, della mortalità o della migratorietà.

Il passo successivo è quello di valutare gli effetti di quello che si sta registrando negli ultimi anni al fine di individuare alcuni primi scenari di previsione demografica utili per le politiche di dimensionamento urbanistico a livello comunale.



Per previsione demografica si intende la determinazione della popolazione futura basata principalmente sulla variabilità delle componenti di crescita (nascite, decessi, immigrazioni, emigrazioni) che implica, non solo l'esplicitazione delle componenti di crescita di natura demografica, ma anche la capacità di considerare i loro effetti sulla struttura della popolazione.

In termini di piano risulta infatti importante disporre non solo dell'ammontare complessivo della popolazione, ma anche dei valori per classi di età cui poter associare fabbisogni espressi in modo differenziale dai diversi segmenti di popolazione.

Il modello di previsione demografica che si vuole utilizzare fa riferimento alle classi di età annuali della popolazione per ottenere la consistenza e i principali indicatori di struttura della popolazione residente per ciascuno degli anni compresi tra il 2017 e il 2027.

Il modello di previsione permette la costruzione di più scenari che conservano, comunque, alcuni fattori invarianti, individuati dalle probabilità prospettive di sopravvivenza per età e sesso, poste pari a quelle rilevate nella ex provincia di Ogliastra nel corso del 2015, ultimo anno per cui risulta disponibile il dato, e dall'incidenza di nati per sesso, posta pari al valore medio rilevato nel Comune di Urzulei nel periodo compreso tra il 2002 e il 2016 (54,7% maschi, 45,3% femmine).

È stato applicato il modello delle *coorti di sopravvivenza*, tramite il quale, considerando l'equazione di crescita della popolazione:

$$P_{t1} = P_{t0} + [(N_{t0-t1}) - (M_{t0-t1})] + [(I_{t0-t1}) - (E_{t0-t1})]$$

è possibile far variare le componenti di crescita (natalità, mortalità e migratorietà) in funzione dell'età della popolazione, del sesso ed, eventualmente, del tempo.



Il modello si basa sull'applicazione di una probabilità di sopravvivenza per ciascuna classe di età. Essa misura la probabilità che un individuo nella classe di età  $x$  raggiunga la classe di età  $x + n$  dove  $n$  rappresenta l'ampiezza delle classi di età prescelte ( $n = 1$ ). Successivamente si determina il numero delle nascite in funzione di quozienti specifici di fecondità, applicati alle diverse classi di età della popolazione femminile per i segmenti fertili (15-50 anni); la procedura di calcolo avviene attraverso iterazioni successive di durata annuale.

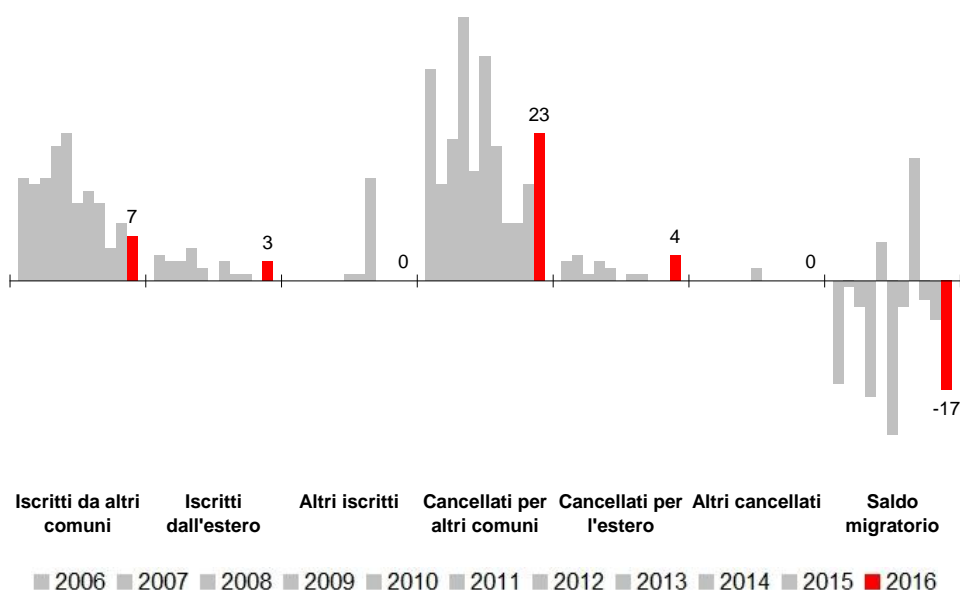
Il bilancio demografico della popolazione residente fornisce i risultati della rilevazione annuale "Movimento e calcolo della popolazione residente" (modello Istat P.2) che l'Istat esegue presso gli uffici di anagrafe dei Comuni italiani.

Costituiscono oggetto della rilevazione la popolazione residente al 1° gennaio e al 31 dicembre, i nati vivi (da genitori residenti nel Comune), i morti (già residenti nel Comune), il saldo naturale, gli iscritti da altri Comuni, gli iscritti dall'estero, gli iscritti per altri motivi, i cancellati per altri Comuni, i cancellati per l'estero, i cancellati per altri motivi, il saldo migratorio e per altri motivi, le unità in più/meno dovute a variazioni territoriali, le famiglie, le convivenze, la popolazione residente in famiglia al 31 dicembre, la popolazione residente in convivenza al 31 dicembre e il numero medio di componenti per famiglia.

In particolare, per gli *iscritti per altri motivi* si tratta di iscrizioni dovute non ad un effettivo trasferimento di residenza, ma ad operazioni di rettifica anagrafica. Tra queste sono comprese le iscrizioni di persone erroneamente cancellate per irreperibilità e successivamente ricomparse; le iscrizioni di persone non censite, e quindi non entrate a far parte del computo della popolazione legale, ma effettivamente residenti. Analogamente, per i *cancellati per altri motivi* si tratta non di effettivi trasferimenti di residenza, ma di cancellazioni dovute a pratiche di rettifica anagrafica. Tra queste sono comprese le persone cancellate perché non risultano residenti in seguito ad accertamenti anagrafici; le persone censite come aventi dimora abituale, ma che non hanno voluto o potuto (per mancanza di requisiti) iscriversi nel registro anagrafico dei residenti del Comune nel quale erano state censite.

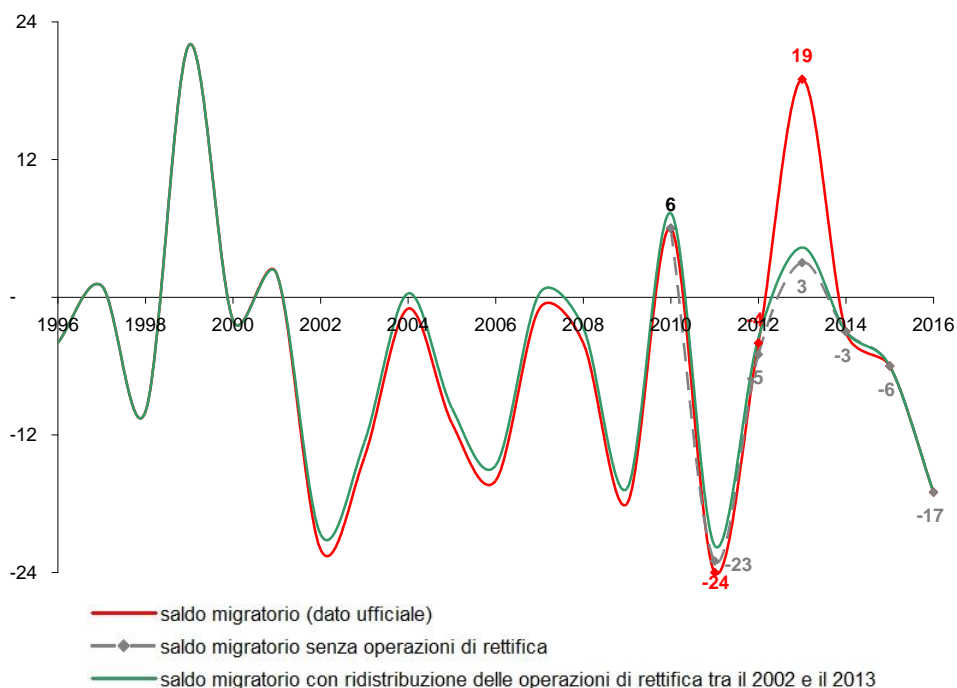
Nel caso del Comune di Urzulei, come si può evincere dal grafico sottostante, tali operazioni di rettifica anagrafica negli anni successivi all'ultimo Censimento Generale della Popolazione e delle Abitazioni non appaiono molto significative ma, al fine di un miglior esito nella definizione di scenari di previsione della popolazione residente nel prossimo decennio, si ritiene comunque opportuno ricalibrarle.

## Iscritti e cancellati per origine e destinazione al 31 dicembre dal 2006 al 2016



A tal fine, nel centro si è operata una redistribuzione tra gli anni compresi tra il 2002 e il 2013 degli iscritti e dei cancellati per altri motivi per tutti gli anni compresi tra il 2011 e il 2013, con lo scopo di ottenere un andamento più verosimile della serie storica del saldo migratorio annuo in ambito comunale rispetto a quella ricavabile con il dato ufficiale, come mostrato nel grafico sottostante.

## Saldo migratorio nel Comune di Urzulei al 31 dicembre dal 1996 al 2016



Sulla base dell'andamento del saldo migratorio con redistribuzione delle operazioni di rettifica tra il 2002 e il 2013 è stato possibile definire, per ciascuno dei tre scenari di evoluzione della popolazione residente, flussi migratori (iscrizioni e cancellazioni anagrafiche) per età e sesso ipotizzati costanti per tutto il periodo di previsione e posti pari al valore medio rilevato nel Comune di Urzulei negli anni compresi:

- tra il 1999 e il 2016 per lo scenario centrale;
- tra il 1999 e il 2001 per lo scenario alto;
- tra il 2002 e il 2011 per lo scenario basso.

#### *Scenari di previsione*

Si descrivono di seguito le differenti ipotesi alla base di ciascuno dei tre scenari di previsione elaborati.

#### Scenario centrale

È stato ipotizzato un tasso specifico di fecondità per età della madre (15÷50 anni) costante per tutto il periodo di previsione e pari al valore medio rilevato nella ex provincia di Ogliastra negli anni compresi tra il 2006 e il 2015.

I flussi migratori (iscrizioni e cancellazioni anagrafiche) per età e sesso sono stati ipotizzati costanti per tutto il periodo di previsione e posti pari al valore medio rilevato nel Comune di Urzulei negli anni compresi tra il 1999 e il 2016.

#### Scenario alto

È stato ipotizzato un tasso specifico di fecondità per età della madre (15÷50 anni) costante per tutto il periodo di previsione e pari al 125% del valore medio rilevato nella ex provincia di Ogliastra nel 2014 (anno con i tassi più alti tra il 2006 e il 2015).

I flussi migratori (iscrizioni e cancellazioni anagrafiche) per età e sesso sono stati ipotizzati costanti per tutto il periodo di previsione e posti pari al valore medio rilevato nel Comune di Urzulei negli anni compresi tra il 1999 e il 2001, caratterizzati da saldi migratori più elevati rispetto alla media.

#### Scenario basso

È stato ipotizzato un tasso specifico di fecondità per età della madre (15÷50 anni) costante per tutto il periodo di previsione e pari all'80% del valore medio rilevato nella ex provincia di Ogliastra nel 2006 (anno con i tassi più bassi tra il 2006 e il 2015).

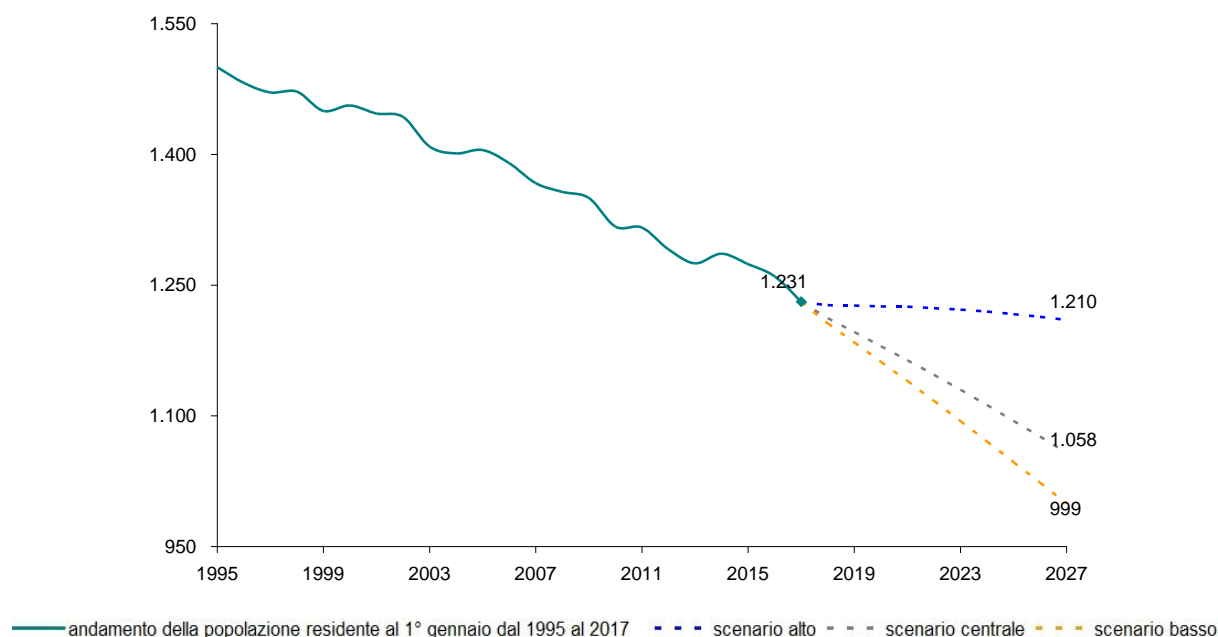
I flussi migratori (iscrizioni e cancellazioni anagrafiche) per età e sesso sono stati ipotizzati costanti per tutto il periodo di previsione e posti pari al valore medio rilevato nel Comune di Urzulei negli anni compresi tra il 2002 e il 2011, caratterizzati da saldi migratori particolarmente negativi.

Sulla base delle ipotesi sopra descritte, per ciascun scenario sono stati elaborate le previsioni della popolazione residente per età e sesso nel Comune di Urzulei dal 1° gennaio 2017 al 1° gennaio 2027.

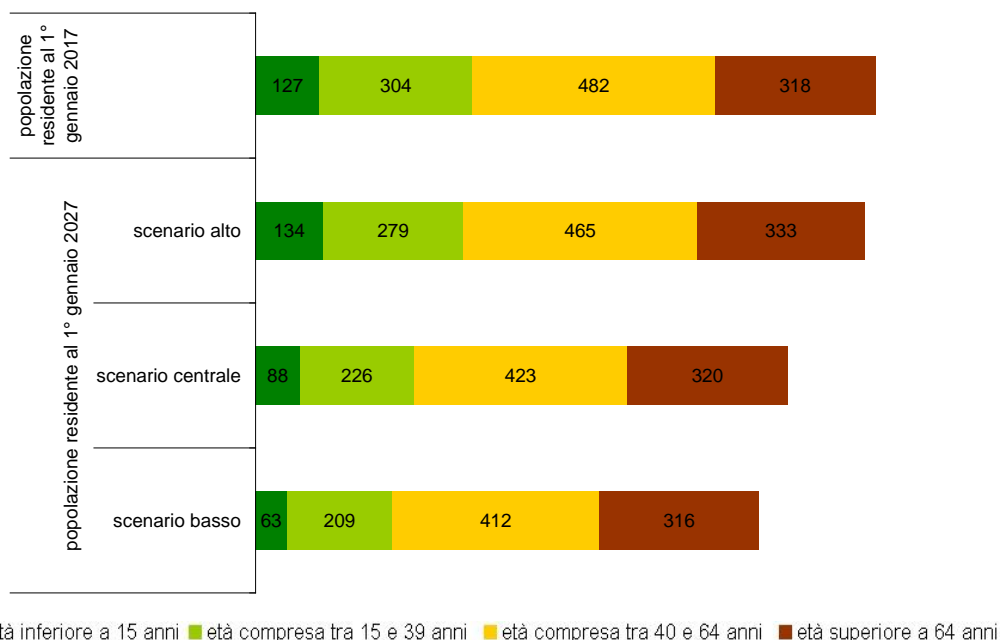
Come mostra il grafico sottostante, tutti i tre scenari di previsione mostrano un decremento della popolazione residente in ambito comunale, con valori al 1° gennaio 2027 compresi tra 1 e 1,2 mila abitanti residenti circa; lo scenario alto, che prevede una flessione molto lieve della popolazione residente nel decennio, si basa sull'ipotesi di dinamiche migratorie positive in misura analoga a quella rilevata negli

anni a cavallo dei due secoli, in concomitanza con tassi di natalità mediamente superiori rispetto a quelli rilevate nel corso dell'ultimo decennio.

**Previsione dell'andamento della popolazione residente nel Comune di Urzulei nei tre scenari al 1° gennaio dal 2017 al 2027**



**Popolazione residente nel Comune di Urzulei per classi di età al 1° gennaio 2017 e al 2027 nei tre scenari di previsione**

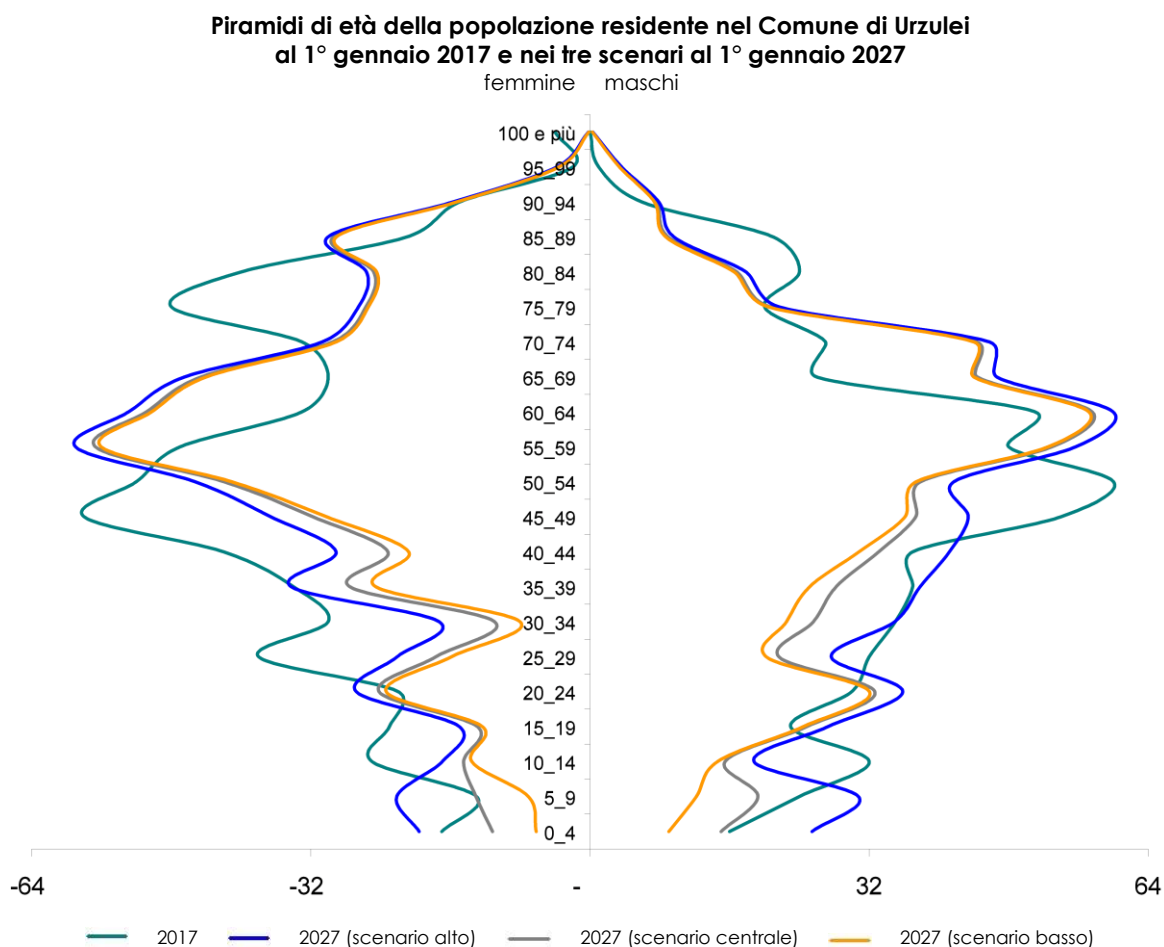


Il modello di previsione adottato consente di stimare per ciascun anno compreso tra il 2017 e il 2027, la popolazione residente in ambito comunale per età e sesso nei tre scenari; come mostrato dal grafico sovrastante, al 2027 in tutti i tre scenari di previsione rispetto al 1° gennaio 2017 si osserva:

- un significativo decremento, mediamente pari al 22% circa, della popolazione residente di età compresa tra 15 e 39 anni;
- una riduzione, compresa tra il 4% (scenario alto) e il 14% (scenario basso) circa, della popolazione residente di età compresa tra 40 e 64 anni;
- una ridotta variazione, compresa tra -2 e +15 unità, della popolazione di età superiore a 64 anni.

Lo scenario di previsione alto si distingue per un incremento, pari al 5% circa rispetto al 1° gennaio 2017, della popolazione residente di età inferiore a 15 anni, che appare in sensibile calo nei due restanti scenari.

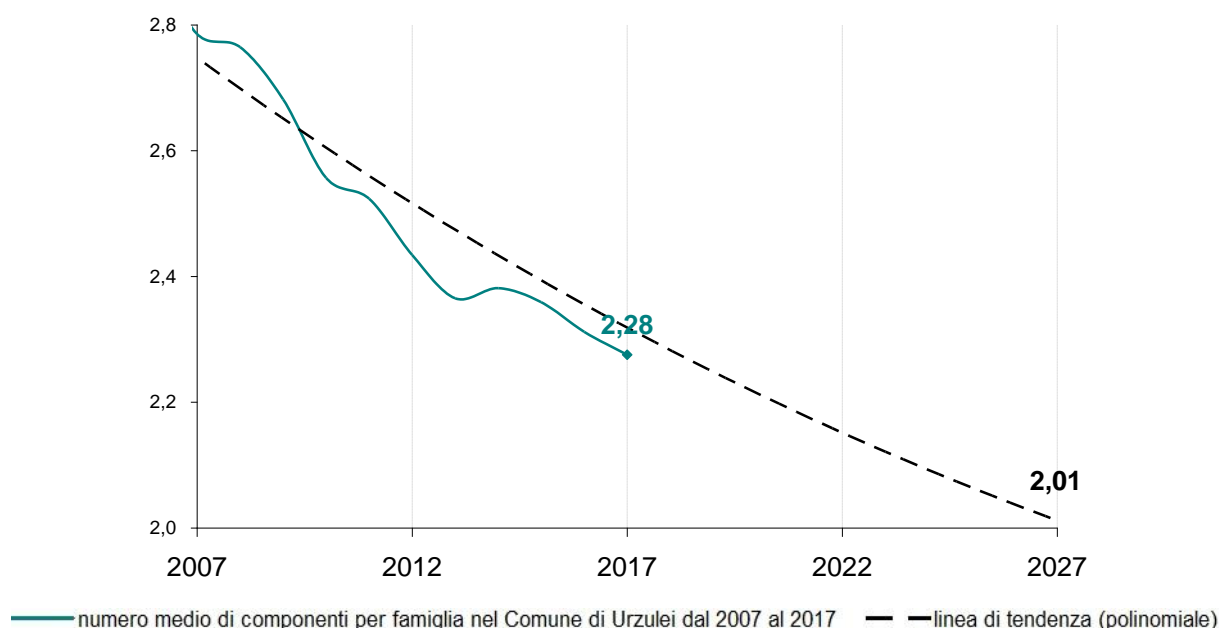
L'osservazione delle piramidi di età in valore assoluto della popolazione residente nel Comune di Urzulei al 1° gennaio 2017 e al 1° gennaio 2027 nei tre scenari di previsione consente di evidenziare la variazione della struttura della popolazione residente per entrambi i sessi per ciascuna fascia di età.



### 4.1.3 La previsione del numero di famiglie residenti

In assenza di dati di fonte anagrafica che consentano di applicare il metodo di previsione basato sul numero dei capifamiglia<sup>3</sup>, una stima del numero di famiglie residenti nel Comune di Urzulei negli anni futuri è stata ottenuta mediante una proiezione sino al 2027 dell'andamento rilevato nel periodo compreso tra il 2007 e il 2017 del numero medio di componenti per famiglia, come illustrato nel grafico sottostante.

**Proiezione del numero medio di componenti per famiglia nel Comune di Urzulei sino al 1° gennaio 2027**



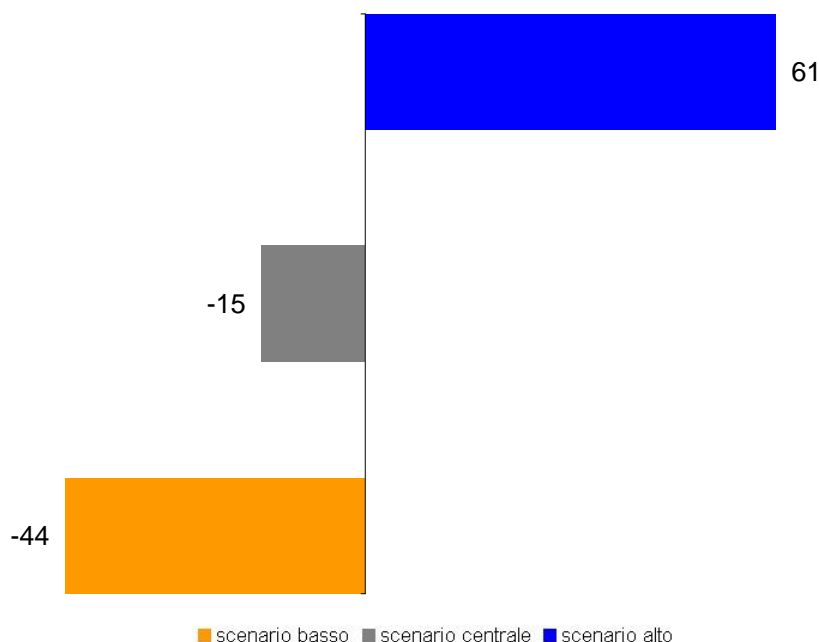
Sulla base di tale proiezione si stima un numero medio di componenti per famiglia al 1° gennaio 2027 pari a 2 circa, cui corrisponde nei tre scenari di previsione un numero di famiglie al 1° gennaio 2027 compreso tra 500 (scenario basso) e 600 circa (scenario alto).

È possibile stimare conseguentemente la variazione del numero di famiglie nei tre scenari demografici, rispetto al valore rilevato al 1° gennaio 2017 (541 nuclei familiari):

- nello scenario basso e centrale si prevede una riduzione del numero di famiglie pari rispettivamente a 44 e 15 unità;
- nello scenario alto si prevede invece un incremento del numero di famiglie residenti di 61 unità.

<sup>3</sup> Noto come **Headship rate method**, consiste, una volta calcolata la popolazione futura per sesso ed età, nell'applicare alle singole classi i tassi specifici per sesso ed età di prevalenza di capi-famiglia previsti, in modo tale da ottenere, per l'anno desiderato, una stima dei capi-famiglia e, quindi, indirettamente anche una stima del numero delle famiglie.



**Stima della variazione decennale (2017÷2027) del numero di famiglie residenti nei tre scenari****4.1.4 Il fabbisogno abitativo**

Il fabbisogno abitativo complessivo al 1° gennaio 2027, viene stimato in funzione dell'incremento demografico e della frammentazione dei nuclei familiari.

**1. L'incremento della popolazione residente**

L'incremento della popolazione residente al 1° gennaio 2027 determina una domanda abitativa che può essere così stimata, in riferimento ai tre distinti scenari proposti:

Scenario	Incremento famiglie	Incremento abitanti
scenario alto	61	- 21
scenario centrale	-15	-173
scenario basso	-44	-232

Nei tre scenari considerati non si registra un incremento della popolazione residente. Solo nello scenario alto si prevede un incremento del numero complessivo delle famiglie pari a 61 unità, corrispondente ad una popolazione di circa **120 abitanti**.

**2. La frammentazione dei nuclei familiari**

La domanda abitativa derivante dal processo di frammentazione dei nuclei familiari riguarda il numero di abitanti che, fuoriuscendo dalla famiglia di origine, costituiscono nuovi nuclei familiari. Questi abitanti ed i nuovi nuclei familiari relativi, esprimono una domanda "aggiuntiva" di abitazione rispetto all'incremento della popolazione residente.

Le famiglie residenti a Urzulei al 1 gennaio 2017 ammontano a 541 unità, composte mediamente da circa 2,28 componenti. Si stima che nel prossimo decennio il

processo di frammentazione delle attuali famiglie ridurrà ulteriormente questo valore a circa 2,01 componenti per nucleo familiare, valore che corrisponde a circa 71 famiglie di nuova costituzione corrispondente a **143 componenti**.

#### 4.2 La volumetria residenziale per abitante (standard insediativo mc/abitante)

Per poter stimare la consistenza volumetrica necessaria a soddisfare la domanda di nuove richieste di abitazione, occorre assumere alcuni parametri capaci di tradurre il fabbisogno abitativo stimato in quantità fisiche, urbanistiche ed edilizie.

Ai fini della determinazione del numero di abitanti insediabili all'interno del territorio comunale, il D.A. 22 dicembre 1983 n. 2266/U (*Decreto Floris*) fissa il parametro di 100 m<sup>3</sup> ad abitante, salvo diversa dimostrazione, per le zone A - Centro Storico, B - Completamento residenziale e C - Espansione residenziale, suddiviso in 70 m<sup>3</sup> per la residenza, 20 m<sup>3</sup> per servizi strettamente connessi con la residenza o per opere di urbanizzazione secondaria di iniziativa privata e 10 m<sup>3</sup> per servizi pubblici.

Volendo procedere ad una valutazione della volumetria media utilizzata dagli abitanti residenti nel territorio comunale di Urzulei, sono stati presi in esame i dati raccolti dall'Istat in occasione del censimento del 2001, riguardanti la composizione dei nuclei familiari e la consistenza media delle abitazioni occupate dalla popolazione residente.

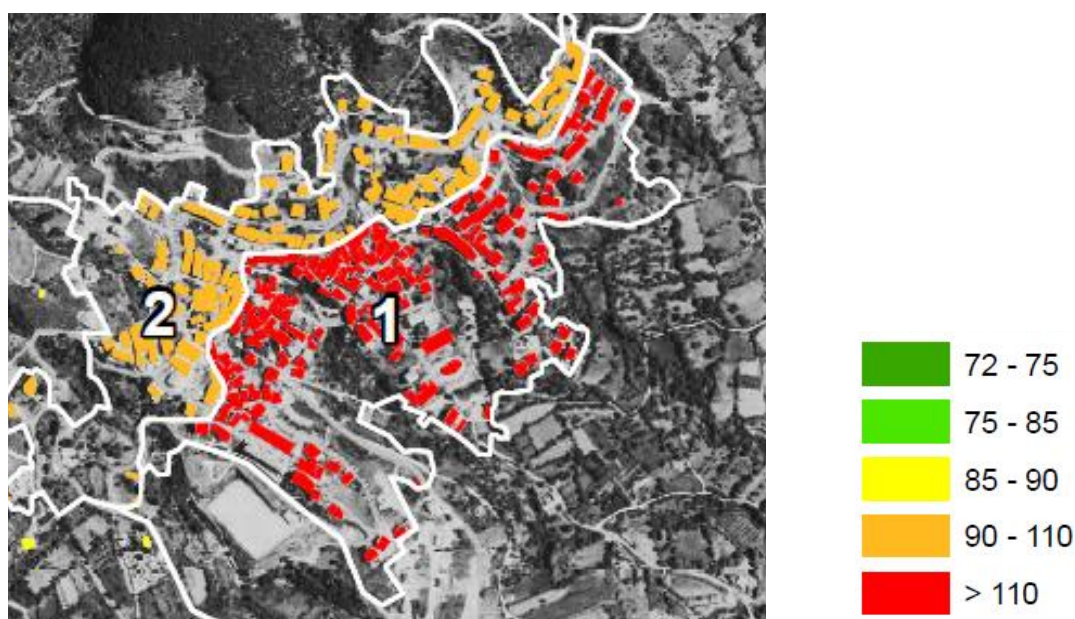
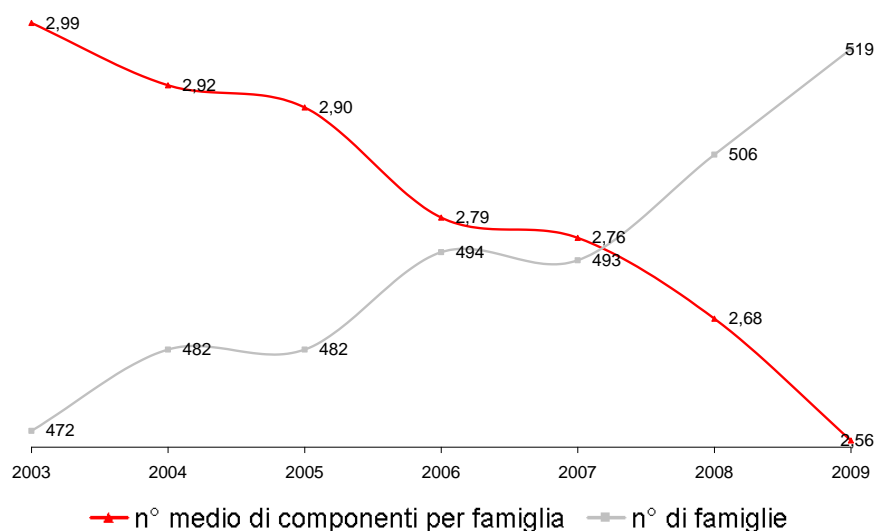


Fig. 11 – Superficie media (mq) delle abitazioni occupate da persone residenti per sezione censuaria (ISTAT, ottobre 2001)



**Fig. 12 – Famiglie residenti e n° medio di componenti per famiglia al 31 dicembre dal 2003 al 2009**

In dettaglio, sono stati presi in considerazione il valore di 2,56 componenti per famiglia (relativo al 31 dicembre 2009) e una superficie media delle abitazioni occupate compresa tra 90 ed una superficie maggiore a 110 mq, in questa sede assunta pari a 125 mq.

Moltiplicando tale superficie per una altezza di interpiano variabile tra 3,00 (zone C) e 3,50 metri (zone A e B), si ottiene una volumetria media delle abitazioni occupate da famiglie residenti compresa 270 e 437 mc.

		Altezza media	
		3,00	3, 50
Superficie alloggio	90	<b>270</b>	
	110		<b>385</b>
	125		<b>437</b>

Ai fini del calcolo della popolazione insediabile nelle diverse zone urbanistiche omogenee, si assumo pertanto i seguenti valori dimensionali relativi alla volumetria delle abitazioni:

- A = 435 mc
- B = 385 mc
- C = 270 mc

Considerando la dimensione media dei nuclei familiari di Urzulei, pari a 2,56 componenti, ciascun residente occupa una volumetria residenziale compresa tra 105 mc e 170 mc (al netto della quota parte relativa ai servizi connessi alla residenza ed ai servizi pubblici).

I valori dei volumi totali sono ottenuti parametrando il volume residenziale al 70% del volume lordo, come da tabella sottostante.

<b>Zona</b>	<b>Volume totale</b>	<b>Numero componenti</b>	<b>Volume residenziale</b>	<b>Volume totale</b>
<b>A</b>	<b>435</b>	2,56	170	<b>243</b>
<b>B</b>	<b>385</b>	2,56	150	<b>215</b>
<b>C</b>	<b>270</b>	2,56	105	<b>151</b>

Pertanto, in fase di calcolo dell'offerta abitativa di Piano, sarà considerato uno standard insediativo differenziato fra le diverse Zone urbanistico omogenee, in ragione delle specifiche caratteristiche morfo-tipologiche dei contesti insediativi:

- 243 mc/ab per le zone A;
- 215 mc/mq per le Zone B;
- 150 mc/ab per le zone C.

### 4.3 L'offerta abitativa del Piano Urbanistico Comunale

In sede di redazione del nuovo Piano, l'offerta insediativa è stata determinata in seguito a una revisione della zonizzazione effettuata sulla base delle reali condizioni dello stato dei luoghi, degli strumenti attuativi vigenti e delle differenti condizioni d'uso, in particolare mediante:

- verifica di dettaglio delle diverse zone urbanistiche sulla cartografia aggiornata per una loro corretta rappresentazione e misurazione;
- classificazione di parte delle zone B interne al centro matrice in zone A2;
- riclassificazione delle aree prive dei requisiti di zona B o interessate da vincoli di inedificabilità;
- ricognizione cartografica e indicazione delle aree per servizi esistenti non correttamente rappresentate nel Piano vigente.

L'offerta abitativa complessiva del nuovo Piano risulta pari a 460.410 mc, distribuiti nelle diverse zone urbanistiche omogenee secondo la seguente tabella:

Zona omogenea	Superficie	I.e.	Volumetria	Abitanti insediabili (Floris - 100 mc/ab)	Abitanti insediabili (parametri Piano)	Parametri PUC
<b>A1</b>	24.979	3,0	74.937	749	308	243
<b>A2</b>	2.316	3,0	6.948	69	29	243
<b>B1</b>	20.991	3,0	62.973	630	293	215
<b>B2</b>	91.978	3,0	275.934	2.759	1.283	215
<b>Tot. A e B</b>	<b>140.264</b>		<b>420.792</b>	<b>4.208</b>	<b>1.913</b>	
<b>C1</b>	23.039	1,0	23.039	230	154	150
<b>C2</b>	2.064	1,0	2.064	21	14	150
<b>C3</b>	14.515	1,0	14.515	145	97	150
<b>Tot. C</b>	<b>39.618</b>		<b>39.618</b>	<b>396</b>	<b>264</b>	
<b>TOTALE</b>	<b>179.882</b>		<b>460.410</b>	<b>4.604</b>	<b>2.177</b>	

Il volume delle Zone A1 e A2 deve essere verificato in sede di redazione del Piano Particolareggiato in adeguamento al PPR.

La popolazione insediabile, calcolata col parametro standard previsto dal Decreto Floris, pari a 100 mc/ab, risulterebbe pari a 4.604 abitanti, di cui 4.208 nelle sole zone A e B. Quest'ultimo valore sarà utilizzato per la verifica della dotazione delle aree per servizi.

Gli abitanti teoricamente insediabili nelle diverse zone urbanistiche, utilizzando i parametri di progetto, risultano pari a 1.913 unità nelle zone A e B e 264 per la zona C, per un valore complessivo pari a 2.177 abitanti teorici insediabili.

### L'attuazione delle previsioni del Piano

L'attuazione della Zona A Centro Storico è subordinata all'adeguamento del Piano Particolareggiato del Centro Storico al Piano Paesaggistico Regionale ed alla sua estensione alle aree ricomprese nel Centro di Antica e Prima formazione, bene paesaggistico d'insieme identificato dal PPR. L'eventuale volumetria realizzabile mediante ampliamento e nuova costruzione, qualora consentite, è pertanto subordinata alla redazione e approvazione del Piano Particolareggiato.



Considerata inoltre la complessità dell'iter di elaborazione e approvazione del Piano Particolareggiato, si ritiene che nell'orizzonte di validità delle previsioni decennali del Piano, siano ragionevolmente prevedibili solo limitati incrementi volumetrici che potranno contribuire in modo molto marginale al fabbisogno abitativo attuale e futuro.

La Zona B di completamento residenziale costituisce l'ambito urbanistico omogeneo con la maggiore dotazione volumetrica a carattere residenziale, in gran parte già realizzata. Estese su 112.969 mq e con un indice di edificabilità fondiaria di 3,00 mc/mq, le Zone B possono sviluppare una volumetria complessiva di circa 338.000 mc.

I lotti liberi da edificazione costituiscono una componente marginale. Tale quota volumetrica può considerarsi effettivamente realizzabile nell'orizzonte decennale del Piano. La restante volumetria è realizzabile mediante interventi di ampliamento, sopraelevazione o demolizione e ricostruzione. Considerata la struttura fondiaria, insediativa e proprietaria del tessuto edificato, questa previsione risulta solo in parte realizzabile nell'orizzonte decennale del Piano.

Le Zona C1 fa registrare una quota di circa 23.000 mc realizzabili, che andrà a saturazione nell'orizzonte temporale del Piano.

Le nuove previsioni di sviluppo abitativo prevista dal Piano Urbanistico Comunale si concentrano nella Sottozona C3, corrispondente ad una superficie complessiva di circa 14.515 mq., capace di accogliere poco meno di 100 abitanti equivalenti.

Una quota volumetrica, pari a oltre 20%, è riservata dal Piano a interventi compensativi o di interesse pubblico. Quindi utilizzabile per incrementare le aree verdi o per la promozione di interventi finalizzati alla realizzazione di edilizia sociale per le popolazioni più deboli, contribuendo così alla riduzione del flusso migratorio in uscita.

#### 4.4 Il dimensionamento delle aree per servizi

##### 4.4.1 Il Fabbisogno di aree verdi e per servizi

Il Decreto Floris<sup>4</sup>, classifica i Comuni in funzione della popolazione residente, stabilendo, tra le altre cose, la dotazione minima di spazi pubblici (Aree S) riservati a spazi per l'istruzione, alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, secondo i seguenti parametri:

- 12,00 mq / abitante insediabile per i Comuni appartenenti alla classe III e IV;
- 18,00 mq / abitante insediabile per i comuni appartenenti alla classe I e II.

Il Comune di Urzulei si colloca all'interno della categoria dei Comuni di IV Classe con popolazione residente inferiore a 2.000 abitanti.

Sulla base della classe di appartenenza vengono definiti i rapporti minimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, stabilendo uno standard minimo di superficie destinata a servizi pubblici per ogni abitante insediabile.

Tale quantità complessiva minima va ripartita secondo le quantità riportate nella tabella sottostante, in riferimento alla seguente classificazione dei servizi pubblici:

- S1 Aree per l'istruzione
- S2 Aree per attrezzature di interesse comune
- S3 Aree per spazi pubblici attrezzati a parco
- S4 Aree per parcheggi pubblici.

**Tabella 1 - Standard Zone S per classe comune**

Zone		Classe I e II	Classe III e IV
S <sub>1</sub>	Aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo	4,5 m <sup>2</sup> /ab	4 m <sup>2</sup> /ab
S <sub>2</sub>	Aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi	2 m <sup>2</sup> /ab	2 m <sup>2</sup> /ab
S <sub>3</sub>	Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce	9 m <sup>2</sup> /ab	5 m <sup>2</sup> /ab
S <sub>4</sub>	Aree per parcheggi pubblici, in aggiunta alla superficie a parcheggio prevista dall'art. 18 della L. 765	2,5 m <sup>2</sup> /ab	1 m <sup>2</sup> /ab
<b>S</b>	<b>Totale</b>	<b>18 m<sup>2</sup>/ab</b>	<b>12 m<sup>2</sup>/ab</b>

Il fabbisogno di spazi pubblici e aree verdi per le **Zone A e B** nei diversi scenari insediativi è il seguente:

- Popolazione residente al 1 gennaio 2020 (1.028 ab.)<sup>5</sup>: 12.336 mq.
- Abitanti insediabili - 100 mc/ab (4.208 ab.): 50.495 mq.
- Abitanti insediabili - valore ponderato (1.913 ab.): 22.959 mq.

<sup>4</sup> Decreto assessoriale 22 dicembre 1983 n. 2266/U.

<sup>5</sup> Valore stimato sulla base della popolazione residente al 1 gennaio 2020.

Il fabbisogno complessivo di spazi pubblici e aree verdi per le **Zone A, B e C** nei diversi scenari insediativi è il seguente:

- Popolazione residente al 1 gennaio 2020 (1.178 ab.): 14.136 mq.
- Abitanti insediabili - 100 mc/ab (4.604 ab.): 55.249 mq.
- Abitanti insediabili - valore ponderato (2.177 ab.): 26.129 mq.

#### 4.4.2 La previsione di aree per servizi del Piano Urbanistico Comunale

L'attuale disponibilità di aree per servizi destinati alle Zone A e B ammonta complessivamente a 55.496 mq..

L'attuazione delle Zone C ha consentito di acquisire ulteriori aree a Standard, circa 5.462 mq, incrementando così la dotazione complessiva di aree destinate a Servizi pubblici, aree verdi e parcheggi. Considerato che la cessione delle aree a Standard delle Zone C di espansione residenziale è stata superiore ai minimi stabiliti dal Decreto Floris, le Zone C hanno contribuito ad incrementare la dotazione di aree a Standard a servizio dell'intero abitato.

Il Piano prevede inoltre la realizzazione di un nuovo comparto di Zona C3 di espansione residenziale in località S'Alineddu, esteso 14.515 mq, per il quale sono previste cessioni pari al 35% della Superficie territoriale.

L'attuazione dell'ambito di trasformazione consentirà di incrementare ulteriormente la dotazione complessiva a Standard di circa 5.080 mq con un sovra standard di circa 3.338 mq. a servizio dell'intero abitato.

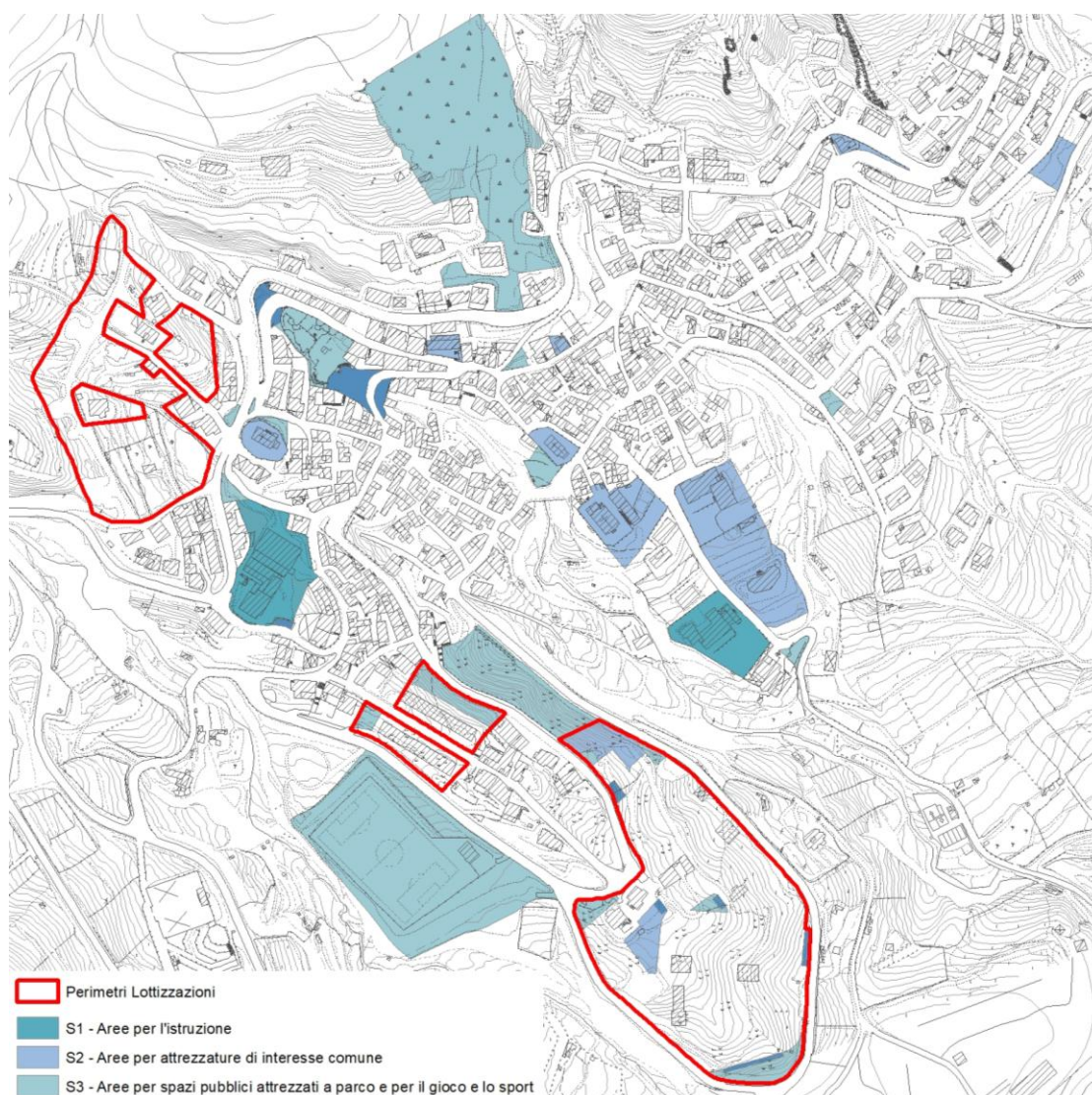
**Tabella 2 – Cessioni a Standard delle Zone C**

	Lottizzazione	Volumi realizzabili (mc)	Cessioni (mq)	Fabbisogno lottizzazione (mq)	Sovrastandard (mq)
<b>C1.a</b>	Piccoi	29.403	4.252	3.528	724
<b>C1.b</b>	PEEP	4.494	1.210	539	671
<b>C3</b>	S'Alineddu	14.515	5.080	1.427	3.338
<b>Totale</b>			<b>10.542</b>	<b>5.494</b>	<b>4.733</b>

La dotazione di aree per servizi a disposizione delle Zone A e B risulta pari a 55.496 mq, mentre la dotazione complessiva è pari a 60.229 considerando il contributo delle aree in sovrastandard delle zone C attuate o programmate.

**Tabella 3 – Dotazione aree per Servizi delle Zone A e B e sovra standard Zona C**

Aree per servizi del nuovo PUC (Zone A-B)	Superficie
Disponibili (nelle Zone A e B)	55.496
Sovrastandard C1	1.395
Sovrastandard C3	3.338
<b>Totale dotazione</b>	<b>60.229</b>



**Fig. 13 – Aree per servizi del centro abitato**

La tabella seguente riporta i dati relativi alla dotazione di aree S disponibili per le sole Zone A e B; la disponibilità di superficie di aree a Standard per abitante insediabile è stata verificata considerando la popolazione residente (valore stimato pari a 1.028 abitanti) e la popolazione insediabile utilizzando sia parametri del Floris (100 mc/ab.) sia i parametri ponderati assunti dal Piano (mc variabili in funzione delle diverse zone urbanistiche omogenee).

Si può constatare che la dotazione di servizi per abitante insediabile nelle Zone A e B soddisfa, in tutti e tre gli scenari, lo standard di 12 mq per abitante disposto dalla normativa. Risulta inoltre soddisfatta la dotazione delle diverse sottocategorie di servizi in relazione agli abitanti residenti nelle Zone A e B.

La verifica mostra invece un sottostandard di aree S1 per istruzione e aree S4 per parcheggi pubblici considerando gli abitanti insediabili nelle Zone A e B calcolati con il parametro Floris e con i parametro ponderati di progetto.

**Tabella 4 – Dotazione aree per Servizi pubblici e verifica mq/ab Standard Zona A e B**

Zona	Descrizione	Dotazione Zona A e B	Dotazione mq/abitante Zona A e B		
			Abitanti residenti (2019) <i>Valore stimato</i>	Abitanti insediabili (100 mc/ab)	Abitanti insediabili (valore ponderato)
S1	Aree per l'istruzione	6.716	6,5	1,6	3,5
S2	Aree per attrezzature di interesse comune	11.351	11,0	2,7	5,9
S3	Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport	36.161	35,2	8,6	18,9
S4	Aree per parcheggi pubblici	1.268	1,2	0,3	0,7
<b>Totale</b>		<b>55.496</b>	<b>53,9</b>	<b>13,2</b>	<b>29,0</b>

Complessivamente la disponibilità di aree destinate dal Piano a Servizi pubblici esistenti e programmati ammonta a 66.038 mq, corrispondente ad una dotazione complessiva per abitante residente di 56,1 mc/ab, ampiamente superiore ai minimi di legge sia nel valore complessivo sia nelle singole articolazioni funzionali.

**Tabella 5 – Dotazione complessiva di aree per Servizi pubblici a Standard**

Zona	Descrizione	Dotazione Zona A e B	Dotazione Zona C1	Dotazione Zona C3	Totale
S1	Aree per l'istruzione	6.716	-	-	<b>6.716</b>
S2	Aree per attrezzature di interesse comune	11.351	1.936	850	<b>14.137</b>
S3	Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport	36.161	3.029	3.430	<b>42.620</b>
S4	Aree per parcheggi pubblici	1.268	497	800	<b>2.565</b>
<b>Totale</b>		<b>55.496</b>	<b>5.462</b>	<b>5.080</b>	<b>66.038</b>

La verifica degli standard fa registrare un valore della dotazione complessiva dei servizi sempre positivo in tutti e tre gli scenari abitativi. La verifica è sempre rispettata anche per quanto riguarda la dotazione delle singole tipologie di servizi a disposizione della popolazione residente.



Tabella 6 - Dotazione aree per Servizi pubblici a Standard per abitante

Zona	Descrizione	Abitanti residenti (2019)	Abitanti insediabili (100 mc/ab)	Abitanti insediabili (valore ponderato)
S1	Aree per l'istruzione	5,7	1,46	3,08
S2	Aree per attrezzature di interesse comune	12,0	3,07	6,49
S3	Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport	36,2	9,26	19,57
S4	Aree per parcheggi pubblici	2,2	0,56	1,18
	<b>Standard</b>	<b>56,1</b>	<b>14,34</b>	<b>30,33</b>

Tabella 7 – Verifica fabbisogno Standard per abitante (+ sovrastandard / - sottostandard)

Zona	Descrizione	Abitanti residenti (2019)	Abitanti insediabili (100 mc/ab)	Abitanti insediabili (valore ponderato)
S1	Aree per l'istruzione	+1,70	-2,54	-0,92
S2	Aree per attrezzature di interesse comune	+10,00	+1,07	+4,49
S3	Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport	+31,18	+4,26	+14,57
S4	Aree per parcheggi pubblici	+1,18	-0,44	0,18
	<b>Standard</b>	<b>+44,06</b>	<b>+2,34</b>	<b>+18,33</b>

Con riferimento alla popolazione teoricamente insediabile mediante l'applicazione dei parametri del Decreto Floris, si registra invece un sottostandard per quanto riguarda la dotazione di aree S1 (- 2,54 mq/ab) e S4 (- 0,44 mq/ab).

L'applicazione dei parametri mc/abitanti ponderati sulle caratteristiche insediative di Urzulei, fa registrare un valore complessivamente soddisfacente della dotazione aree a Standard, sebbene il valore delle S1 (- 0,92) risulti ancora leggermente inferiore ai minimi stabiliti dal Decreto Floris.

È da rimarcare tuttavia che la dotazione di aree per l'istruzione è attualmente adeguata alla popolazione scolastica residente. Inoltre, nell'attuazione delle previsioni di Piano per la Zona C3, si potrà comunque prevedere una differente ripartizione delle singole dotazioni a servizi eventualmente necessaria a soddisfare nuove specifiche esigenze.



## 5 Il Progetto del Piano in adeguamento al PPR e al PAI

### 5.1 Obiettivi, strategie e azioni del Piano

Il Piano Urbanistico Comunale di Urzulei persegue alcune finalità di carattere generale, connesse alla necessità di adeguare la propria disciplina al PPR ed al PAI, in particolare:

- riconoscere e salvaguardare i caratteri connotativi dell'identità e delle peculiarità paesaggistiche del territorio;
- contenere e mitigare i processi di criticità idrogeologica.

Il Piano identifica inoltre le seguenti tematiche che rivestono una particolare rilevanza per il progetto urbanistico territoriale:

- Sistema naturalistico ambientale
- Sistema del patrimonio storico-culturale ed identitario
- Sistema insediativo
- Sistema economico produttivo
- Sistema socio demografico

In riferimento alle tematiche di interesse, sono definiti gli obiettivi generali, riportati di seguito; sono quindi precisati gli obiettivi specifici e definite le strategie di intervento e le azioni proposte per conseguire gli obiettivi di Piano.

#### **Obiettivi generali:**

##### *Sistema naturalistico ambientale*

- Tutelare e valorizzare le risorse naturalistico ambientali;
- Mitigare e prevenire i processi di criticità ambientale e idrogeologica preservando l'equilibrio del territorio;

##### *Sistema del patrimonio storico-culturale ed identitario*

- Tutelare e valorizzare il sistema delle risorse storico culturali e identitarie

##### *Sistema insediativo*

- Migliorare la qualità urbana e architettonica dell'abitato
- Contenere l'espansione dell'abitato secondo una prospettiva di sostenibilità ambientale, compatibilità paesaggistica e sicurezza idrogeologica

##### *Sistema economico produttivo*

- Favorire lo sviluppo economico del territorio secondo una prospettiva di sostenibilità ambientale
- Salvaguardare e valorizzare le produzioni agricole locali

##### *Sistema socio demografico*

- Favorire il soddisfacimento del fabbisogno abitativo e di servizi della popolazione residente

### 5.1.1 Sistema naturalistico ambientale

Il sistema naturalistico ambientale riguarda due principali sfere di interesse:

- il sistema delle risorse naturalistico ambientali e del paesaggio;
- la sicurezza idrogeologica e la mitigazione del rischio idraulico e da frana.

#### **Il sistema delle risorse naturalistico ambientali e del paesaggio**

Il Piano ha individuato le parti del territorio che rivestono un particolare pregio paesaggistico, di interesse fisico-ambientale e naturalistico, identificate dal PPR come Beni paesaggistici. L'individuazione dei beni paesaggistici (ex artt. 142 e 143 del d.lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.) è stata effettuata nel rispetto delle indicazioni delle Norme di Attuazione del Piano Paesaggistico Regionale.

#### *Obiettivi del Piano*

L'obiettivo generale del Piano per quanto riguarda il sistema delle risorse naturalistico ambientali e del paesaggio è il seguente:

- **Tutelare e valorizzare le risorse naturalistico ambientali,**

L'obiettivo generale si articola nei seguenti obiettivi specifici:

- Riconoscere e tutelare i caratteri morfologici e paesaggistici del territorio
- Conservare e favorire il progressivo sviluppo del patrimonio naturale

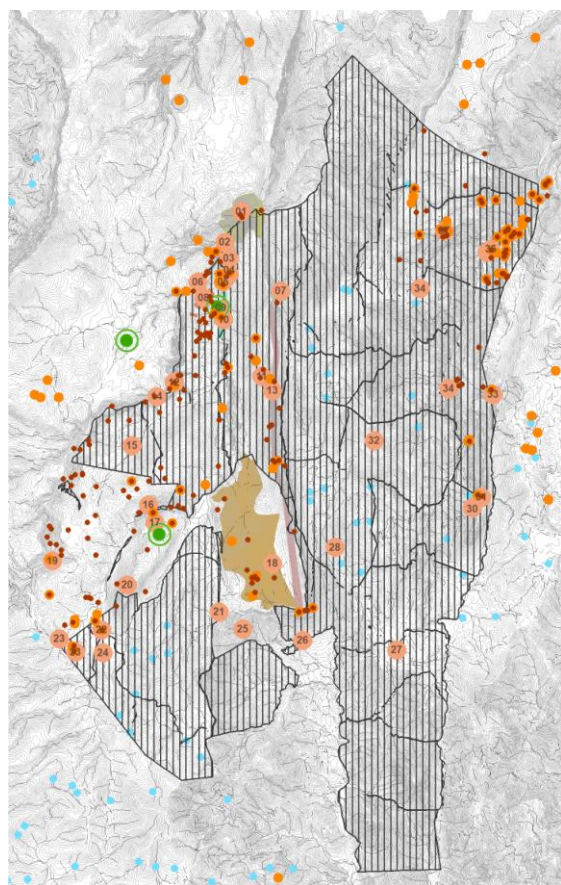
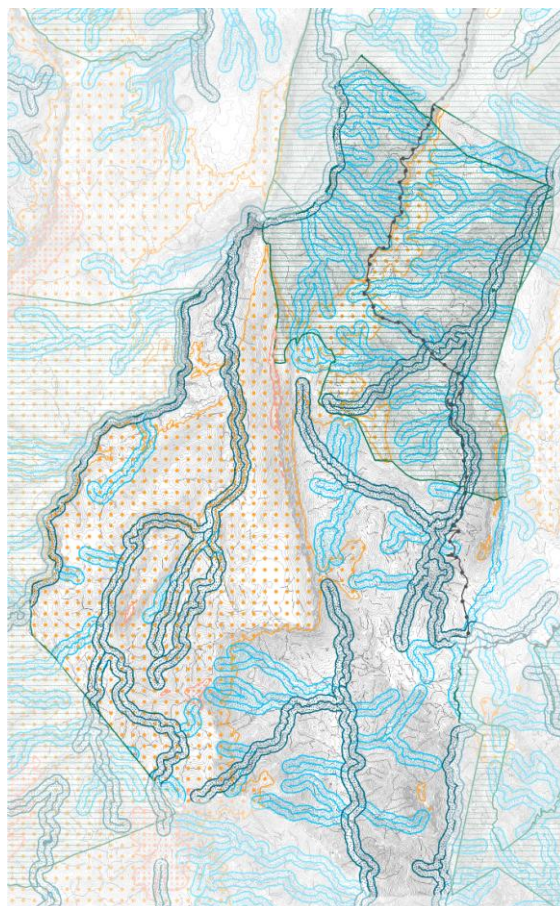
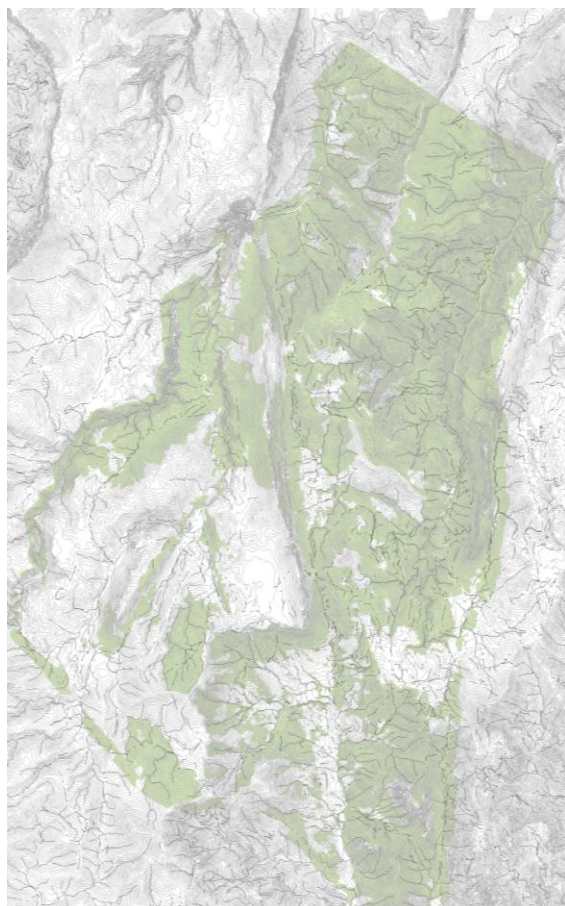
#### *Strategie e azioni del Piano*

Nella proposta di adeguamento del Piano al PPR i Beni di interesse paesaggistico sono destinati alla funzione prioritaria di tutela, a garanzia della conservazione integrale dei singoli caratteri ambientali, naturalistici, paesaggistici, morfologici e dei rispettivi insiemi.

Gli interventi di conservazione e tutela devono essere finalizzati al mantenimento delle caratteristiche degli elementi costitutivi e delle relative morfologie, in modo da preservarne l'integrità ovvero lo stato di equilibrio ottimale tra habitat naturale e attività antropiche.

Le azioni che il Piano sviluppa per la tutela e salvaguardia degli ambiti di interesse naturalistico ambientale del territorio hanno comportato:

- la definizione di una disciplina di salvaguardia dei beni e delle risorse di interesse paesaggistico ambientale;
- l'assunzione delle misure regolamentari definite dai Piani di gestione del SIC e della ZPS;
- la definizione di una disciplina di salvaguardia delle valenze naturalistico ambientali.



#### art. 142

- Fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al T.U. approvati con R.D. 1775-33
- Fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al T.U. approvati con R.D. 1775-33 (fascia 150 m)
- Area a quota superiore a 1200 m s.l.m.
- Boschi e foreste ( da verificare in loco con il corpo forestale)
- Usi civici

#### art. 143

- Fascia costiera
- Aree a quota superiore a 900 m s.l.m.
- Grotte e caverne (Fonte: PPR)
- Grotte e caverne (Fonte: catasto grotte)
- Fiumi, torrenti e corsi d'acqua
- Fiumi, torrenti e corsi d'acqua (fascia 150 m)
- Alberi monumentali
- Aree di gestione speciale dell'Ente Foreste

#### Ulteriori beni di interesse paesaggistico ambientale

- Geositi
- Cascate e sorgenti
- Geositi**
  - Asse di anticlinale
  - Strutture tettoniche a pieghe e faglia di Gorroppu
  - Monte su Nercone (Creste rocciose al limite est del Supramonte)
  - Gola di Gorroppu
  - Codula Orbisi (Forra in alveo torrentizio)
  - Campu Oddeu (Polje)

Figura 14 – Beni ambientali e naturalistici di interesse paesaggistico



### La sicurezza idrogeologica del territorio

Il Piano di Assetto Idrogeologico prescrive che, in sede di adozione di nuovi strumenti urbanistici, i Comuni assumono e valutano le indicazioni di appositi Studi di Compatibilità Idraulica e Geologica e geotecnica riferiti a tutto il territorio comunale (art. 8 comma 2 e art. 37 delle NTA). Tali Studi devono procedere alla puntuale delimitazione delle aree a significativa pericolosità idraulica o geomorfologica non perimetrate direttamente dal PAI.

A queste aree si applicano le prescrizioni definite per le aree di pericolosità idrogeologica molto elevata, elevata, media e moderata di cui agli articoli relativi al Capo II delle NTA, con effetto sugli strumenti e sulla disciplina urbanistica.

#### Obiettivi del Piano

L'obiettivo generale del Piano Urbanistico Comunale di Urzulei, per quanto riguarda la sicurezza idrogeologica del territorio, consiste nel:

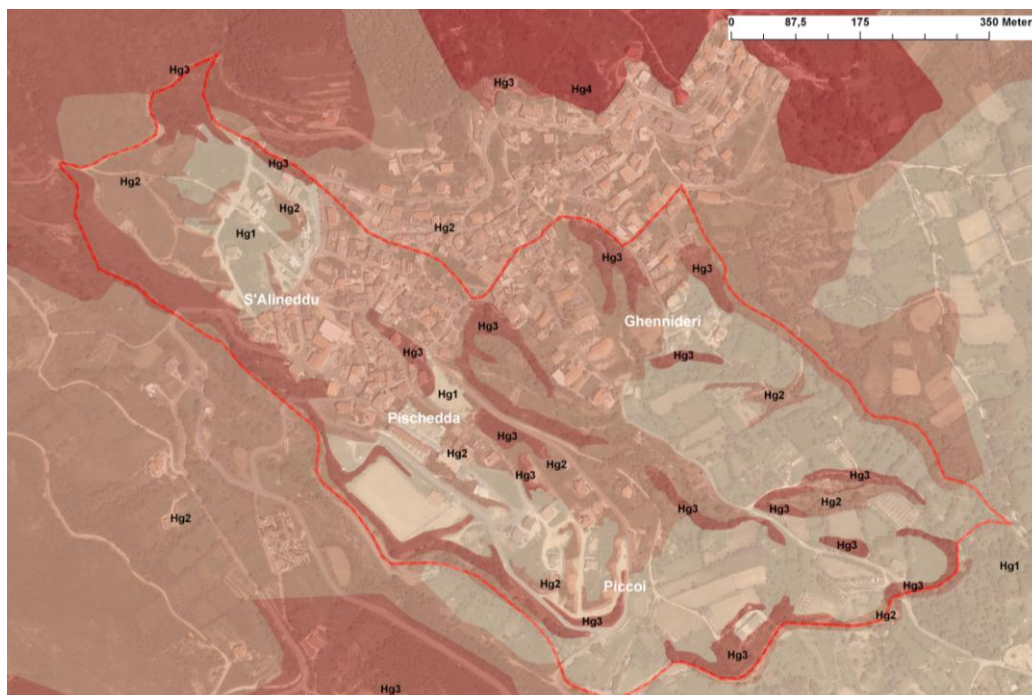
- **Mitigare e prevenire i processi di criticità ambientale e idrogeologica preservando l'equilibrio del territorio,**

L'obiettivo generale si articola nei seguenti obiettivi specifici:

- Prevenire il determinarsi di nuove condizioni di rischio idrogeologico e di erosione del suolo
- Salvaguardare la funzionalità idraulica ed ecologica dei corsi d'acqua e delle falde acquifere

#### Strategie e azioni del Piano

Mediante lo Studio di Compatibilità Idraulica e lo Studio di Compatibilità Geologica Geotecnica sono state identificate nel territorio di Urzulei le aree a significativa pericolosità idraulica e da frana.



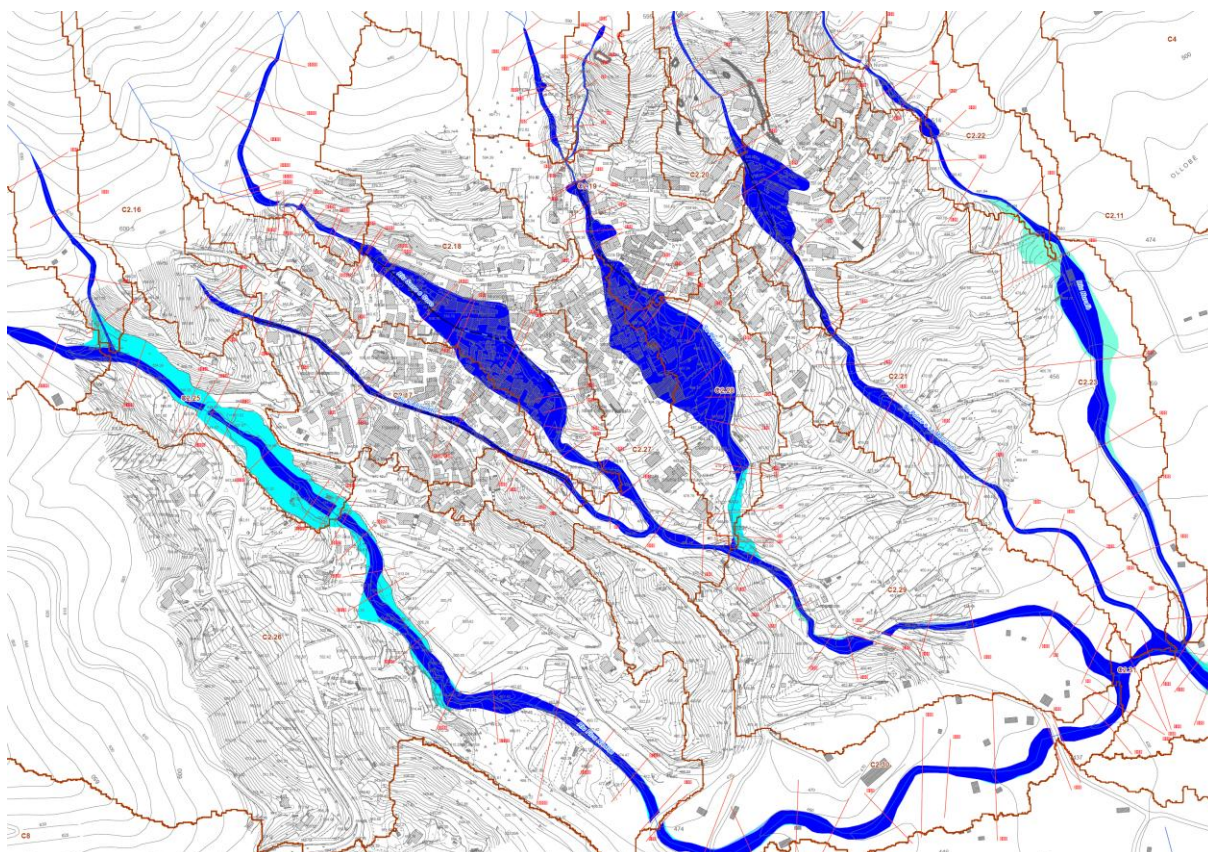
**Figura 15: Pericolosità da frana in ambito urbano secondo lo Studio di compatibilità ex art.37. In rosso il limite dell'unità fisiografica di riferimento per l'analisi di dettaglio del settore meridionale del centro urbano**

**Pericolosità idrogeologica****Aree di pericolosità idraulica**

- Hi4 - Aree di pericolosità idraulica molto elevata per portate con tempo di ritorno minore o uguale a 50 anni
- Hi3 - Aree di pericolosità idraulica elevata per portate con tempo di ritorno minore o uguale a 100 anni
- Hi2 - Aree di pericolosità idraulica media per portate con tempo di ritorno minore o uguale a 200 anni
- Hi1 - Aree di pericolosità idraulica moderata per portate con tempo di ritorno minore o uguale a 500 anni

**Elementi idrologici ed idraulici di base**

- Interruzione del regolare deflusso delle acque meteoriche ad opera di elementi antropici
- Canali tombati
- Canali tombati in pressione per  $T_r=200$  anni
- An Limite bacini idrografici principali
- Sezioni fluviali e codici di riferimento



**Figura 16 - Le aree a pericolosità idraulica del reticolo minore gravante sul centro edificato**

La strategia che il Piano Urbanistico Comunale ha attivato per favorire la prevenzione dei fenomeni di dissesto idrogeologico ha implicato le azioni di:

- Definizione di una disciplina del territorio coerente con le limitazioni d'uso previste per i diversi livelli di pericolosità PAI
- Definizione di una disciplina d'uso volta al mantenimento della funzionalità idraulica dei corpi idrici e alla rinaturalizzazione spontanea degli alvei fluviali.

Nelle aree a pericolosità idrogeologica di qualunque classe, sia idraulica che da frana, vige la disciplina di cui al Titolo III delle NTA del PAI, la quale individua sia gli interventi vietati, sia quelli consentiti e compatibili con il PAI, comprese le eventuali limitazioni o condizionamenti che possono imporre la redazione di specifico studio di compatibilità idraulica o geologico-geotecnico di dettaglio.

### 5.1.2 Sistema del patrimonio storico-culturale ed identitario

Il *Sistema del patrimonio storico-culturale ed identitario* identifica le risorse architettoniche ed i siti di interesse archeologico e storico-culturale diffusi sull'intero territorio comunale di Urzulei. Si riconoscono i beni paesaggistici e identitari individuati dal PPR e numerosi ulteriori beni che il PUC sottopone a tutela per il loro valore testimoniale.

Tali aree e manufatti sono ubicati sia all'interno del centro abitato (costituiti da chiese ed edifici civili con valenza storico culturale) sia nel territorio extraurbano e sono costituiti da siti archeologici di varie culture ed età, chiese campestri, manufatti del paesaggio agricolo storico.

Tenendo conto della loro natura, localizzazione e ruolo nelle dinamiche culturali e turistiche urbane i principali elementi di interesse storico-culturale possono essere classificati come segue:

- il centro di antica e prima formazione di Urzulei;
- il sistema insediativo disperso dei *cuiles*, legato alla tradizione pastorale dell'allevamento ovino e caprino;
- le risorse storico religiose localizzate all'interno del centro abitato;
- il sistema delle case cantoniere localizzate lungo il tracciato della SS125;
- i siti di interesse archeologico diffusi nel territorio comunale (in particolare nuraghe, tombe dei giganti, villaggi e grotte).

#### *Obiettivi del Piano*

L'obiettivo generale del Piano consiste nel:

- **Tutelare e valorizzare il sistema delle risorse storico culturali e identitarie**

L'obiettivo generale si articola nei seguenti obiettivi specifici:

- Promuovere il recupero e la valorizzazione del nucleo storico dell'insediamento
- Tutelare e valorizzare i complessi e le risorse archeologiche e storico culturali



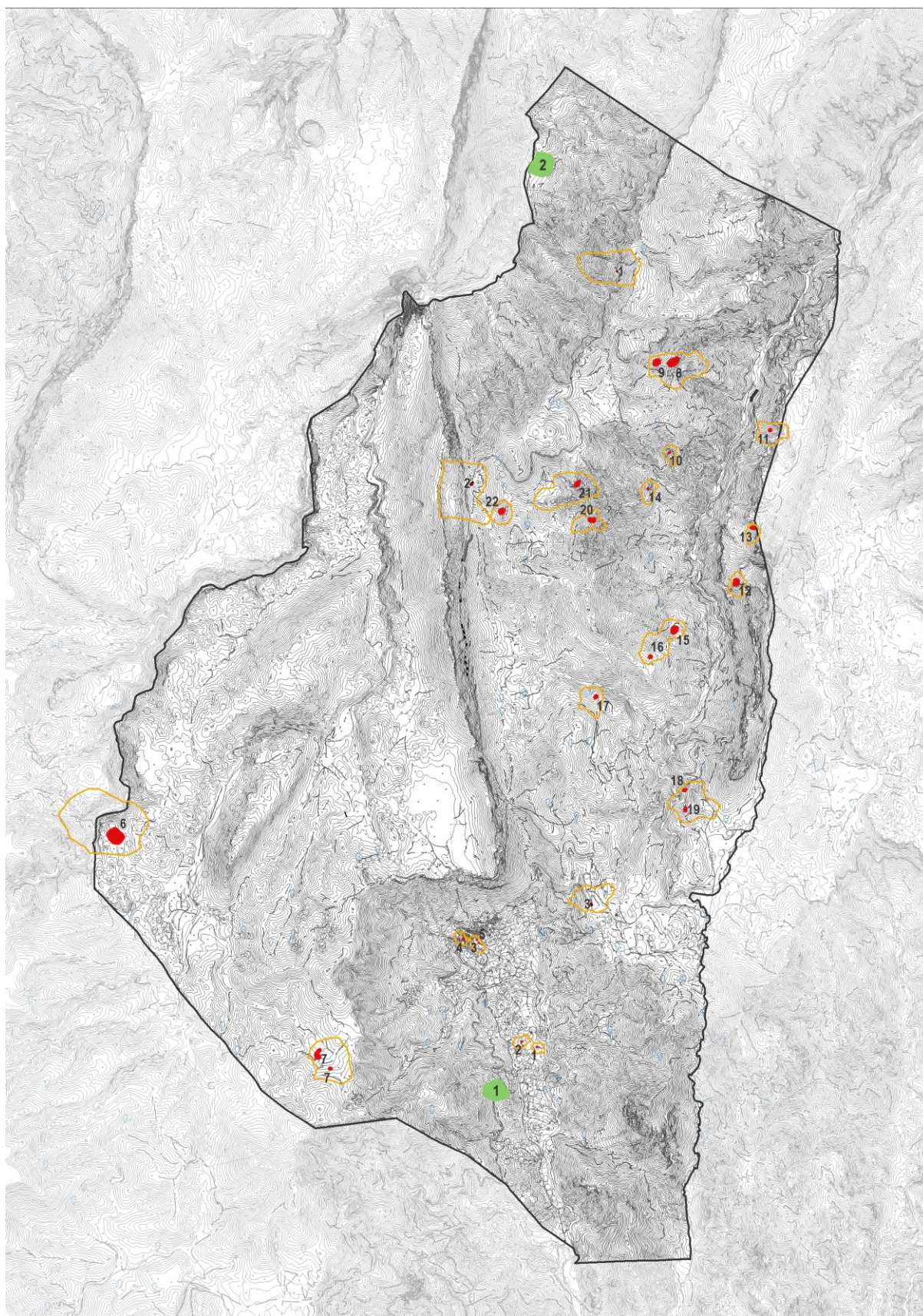


Figura 17 – Distribuzione dei Beni paesaggistici e identitari e delle aree a rischio archeologico oggetto di copianificazione



## Strategie e azioni del Piano

I beni di interesse storico-culturale assumono, nel contesto territoriale, un ruolo fondamentale come fattori di caratterizzazione del paesaggio ed elementi della memoria collettiva. Tali aree sono destinate alla valorizzazione culturale che comprende l'insieme delle attività legate alla fruizione dei monumenti, delle zone archeologiche e dei beni culturali in genere.

Il Piano ha identificato gli ambiti di salvaguardia e tutela integrale dei beni, classificati come zone H1 - Salvaguardia storico culturale. Alcuni manufatti architettonici, in ragione delle funzioni che ospitano o che possono ospitare, trovano invece una differente classificazione urbanistica pur recependo la disciplina di salvaguardia e tutela. Nelle aree circostanti tali beni sono state identificate fasce di rispetto finalizzate a salvaguardare il contesto paesaggistico di riferimento.

Il Centro di antica e prima formazione dell'abitato, bene paesaggistico d'insieme, è classificato come zona A Centro storico. Le aree ricomprese nel Centro di antica e prima formazione, precedentemente classificate Zone B di Completamento residenziale, sono state classificate come Zona A2 di riqualificazione paesaggistica.

Gli interventi in tali zone devono garantire la sostanziale integrità dei beni di interesse storico-culturale nello stato e nel luogo in cui si trovano.

Alcune risorse del patrimonio architettonico e identitario, in funzione della loro localizzazione e delle caratteristiche tipologiche, potranno essere oggetto di interventi di recupero e riuso funzionale compatibile, nel rispetto delle prioritarie esigenze di tutela. Coerentemente il Piano precisa le funzioni ammissibili.

Le azioni che il Piano propone per gli ambiti di tutela e salvaguardia del territorio comprendono:

- Classificazione come zona "A - Centro storico" di parte del Centro di antica e prima formazione dell'abitato
- Classificazione come Sottozona B1 Tessuto urbano originario consolidato della parte del Centro di antica e prima formazione privo di interesse storico culturale
- Definizione di indirizzi e prescrizioni per la pianificazione particolareggiata della Zona A Centro Storico e della sottozona B1 Tessuto urbano originario consolidato
- Definizione di una disciplina di salvaguardia e valorizzazione delle risorse e dei beni storico culturali di interesse paesaggistico e delle relative aree di rispetto



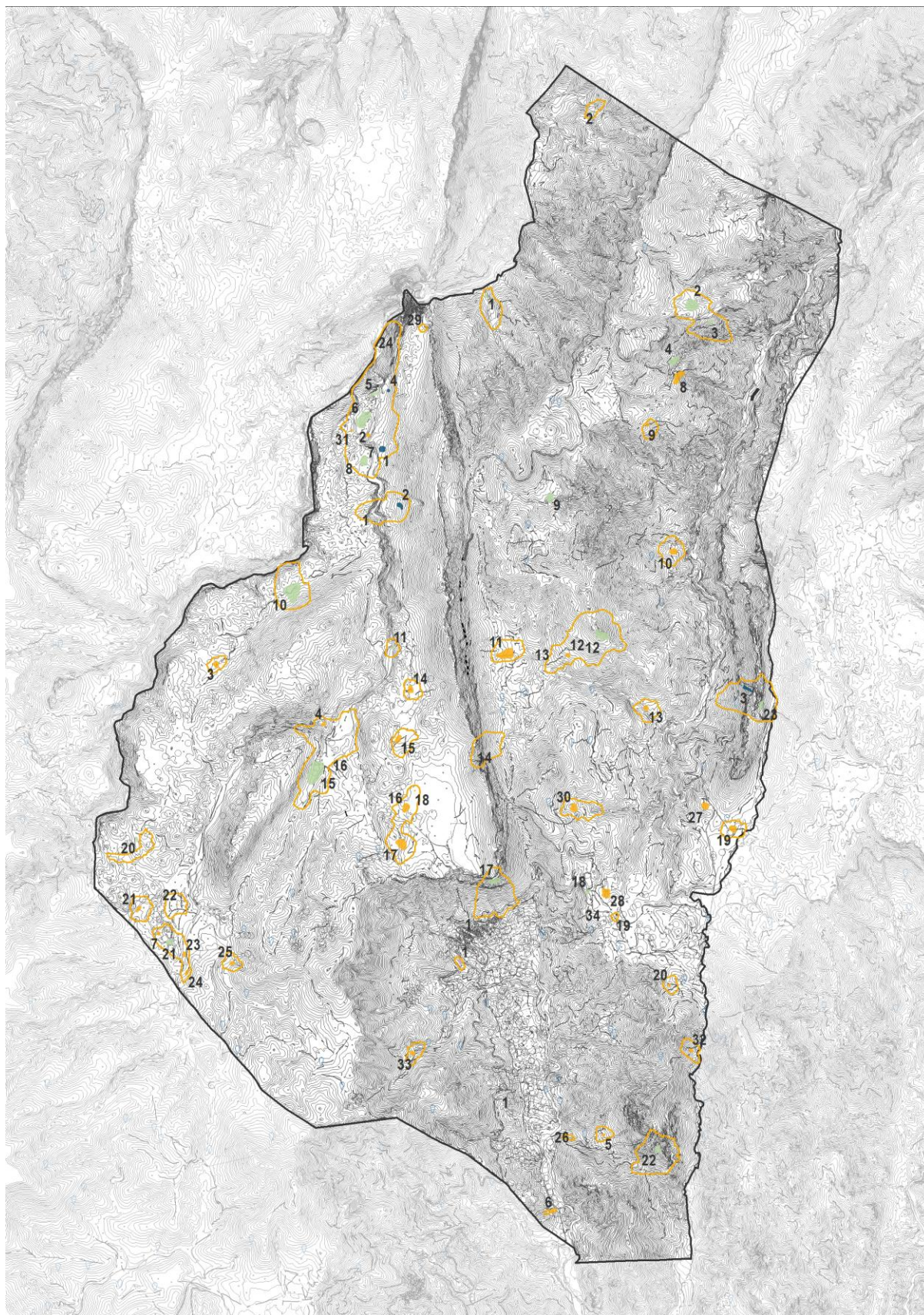


Figura 18 – Distribuzione degli ulteriori e degli altri beni tutelati dal Piano



### 5.1.3 Sistema insediativo

Il centro abitato di Urzulei è situato ai piedi delle falde detritiche del Monte Gruttas, propaggine rocciosa meridionale del massiccio carbonatico del Supramonte, che sovrasta l'ampia vallata del Rio 'e Gurue. Il paesaggio della vallata, dal punto di vista morfologico, si presenta come un ampio anfiteatro naturale che si apre verso la costa.

L'insediamento originario sorse nell'area localizzata a sud est della chiesa di San Giorgio; aveva un impianto medievale caratterizzato da una irregolarità della maglia urbana e piccole abitazioni, planimetricamente semplici, costruite tra loro in aderenza, prevalentemente ad un piano, con spazi ad uso misto destinati anche allo svolgimento delle attività rurali. Solo le case delle famiglie più facoltose erano caratterizzate da una articolazione degli ambienti più complessa e dalla presenza di cortili e spazi aperti.

La viabilità è caratterizzata dalla presenza di strade strette e sovente tortuose, poste a differenti quote, data la natura orografica del terreno su cui era sorto l'insediamento; le vie di raccordo tra le vie principali erano caratterizzate, pertanto, da forti pendenze.

L'abitato, sviluppatosi nel tempo anche in corrispondenza delle altre due chiese (Sant'Antonio - XVI secolo, San Giovanni Battista - XVII/XVIII secolo) edificate successivamente a quella di San Giorgio, è rimasto pressoché inalterato fino agli inizi del XIX secolo; in tale periodo in cui si registrò un incremento demografico ed iniziarono le prime trasformazioni urbanistiche ed edilizie.

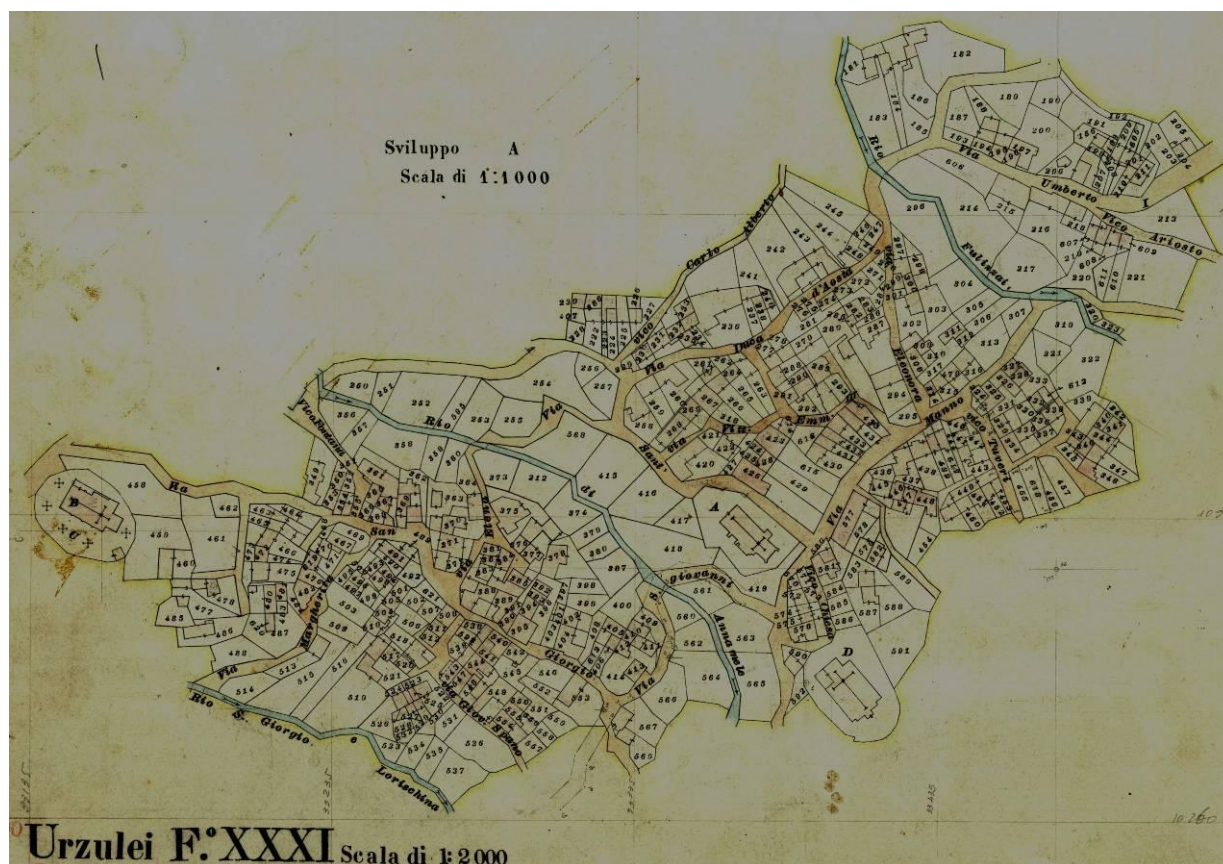


Figura 19: Mappa di Urzulei, Cessato catasto (1927)

La carta del Cessato catasto datata 1927 mostra un impianto urbano attestato sulle Vie San Giorgio, Via San Giovanni, Via Vittorio Emanuele e Via Umberto, con una evidente densità di lotti e di edifici, e con una presenza di lotti liberi in prossimità dei tre corsi d'acqua che interessano l'abitato.

Nel XX secolo l'insediamento originario si è sviluppato attestandosi a nord est, lungo il tracciato della strada provinciale n.37, ed a sud, verso la valle.

Dagli anni quaranta le trasformazioni riguardarono più propriamente i nuovi materiali associati alle nuove tecniche costruttive che subentrarono a quelle tradizionali, introducendo nuovi modelli tipologici spesso in contrasto con la semplice architettura locale e con i materiali fino ad allora utilizzati (pietra, fango, legno, tegole laterizie per le coperture).

Alle nuove costruzioni si sono affiancati gli interventi di adattamento, ampliamento e sopraelevazione delle abitazioni esistenti per il mutare delle esigenze abitative, la sostituzione e la saturazione edilizia, alterando parte dell'impianto originario e l'identità dell'architettura locale, che si sono conservati sino agli inizi del XX secolo.



**Figura 20: Ortofoto di Urzulei (1954)**

In località *Genna Silana*, lungo la Strada Statale Orientale Sarda SS 125, è presente un insediamento di tipo turistico ricettivo. Nella vallata a sud dell'abitato sono presenti insediamenti diffusi connessi allo svolgimento dell'attività agricola. La restante parte del territorio comunale, a nord del centro abitato, è pressoché priva di insediamenti, segnato esclusivamente dalla presenza di ovili e di strutture legate all'attività agropastorale. Il territorio dei Supramonte è infatti caratterizzato dalla presenza di un sistema insediativo disperso legato al mondo storico pastorale dei



cuiles, rete di manufatti tradizionali funzionali alle attività pastorale, condotta in modo estensivo e che presenta forme e pratiche arcaiche.

Le pratiche d'uso del territorio sono sorrette da una vasta e complessa trama di sentieri e molteplici strutture e manufatti che presentano un valore demoantropologico e identitario.

#### Obiettivi del Piano

Per quanto riguarda il sistema insediativo il Piano Urbanistico Comunale in adeguamento al PPR ed al PAI persegue i seguenti obiettivi generali:

- **Migliorare la qualità urbana e architettonica dell'abitato;**
- **Contenere l'espansione dell'abitato secondo una prospettiva di sostenibilità ambientale, compatibilità paesaggistica e sicurezza idrogeologica.**

Gli obiettivi generali si articolano nei seguenti obiettivi specifici:

- Favorire i processi di riqualificazione e recupero del tessuto urbano e edilizio esistente
- Incrementare e qualificare il patrimonio di aree verdi e per servizi pubblici
- Migliorare la sostenibilità ambientale del sistema urbano
- Contenere il processo di crescita dell'abitato ed il consumo di suolo coerentemente con il fabbisogno abitativo

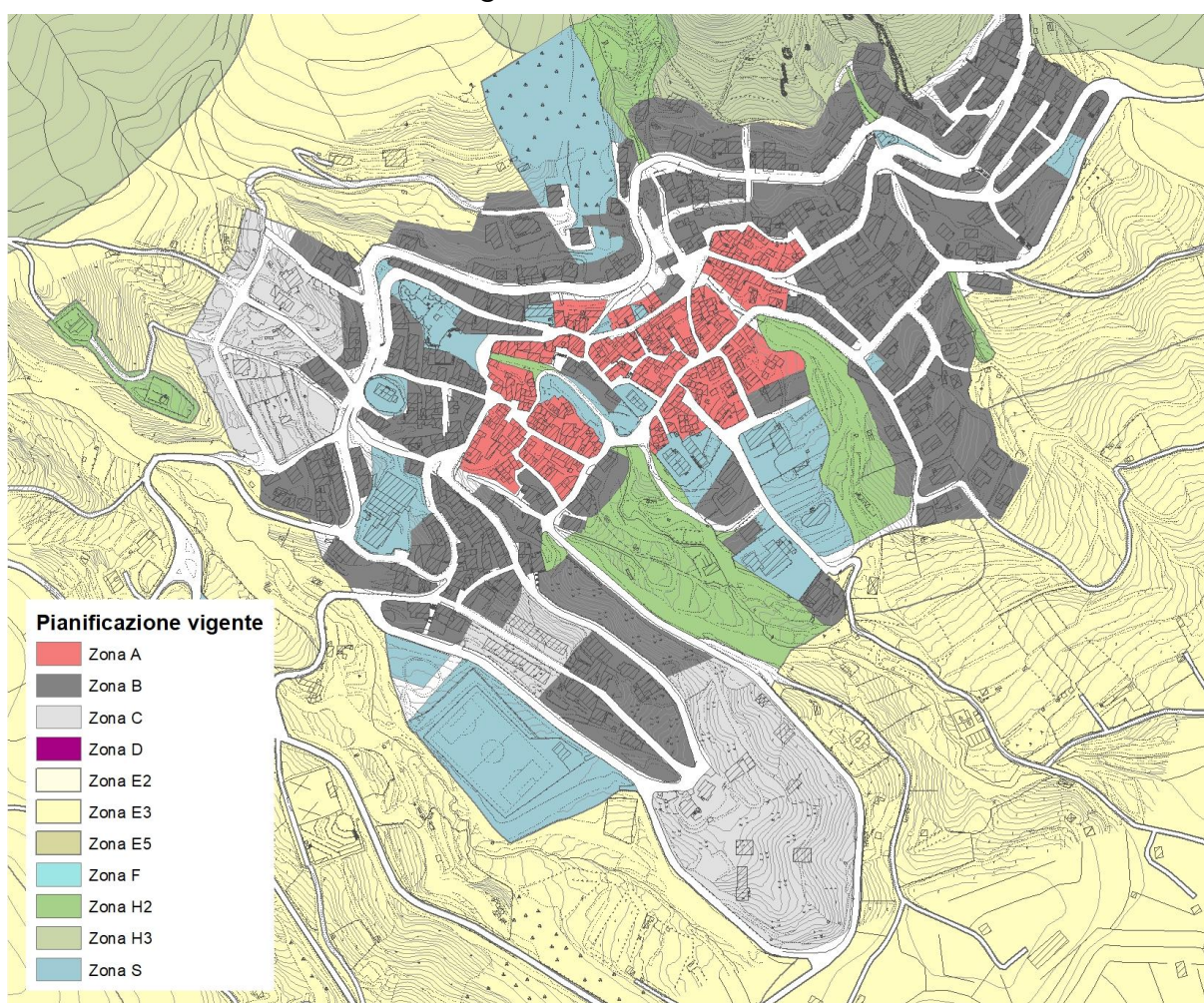
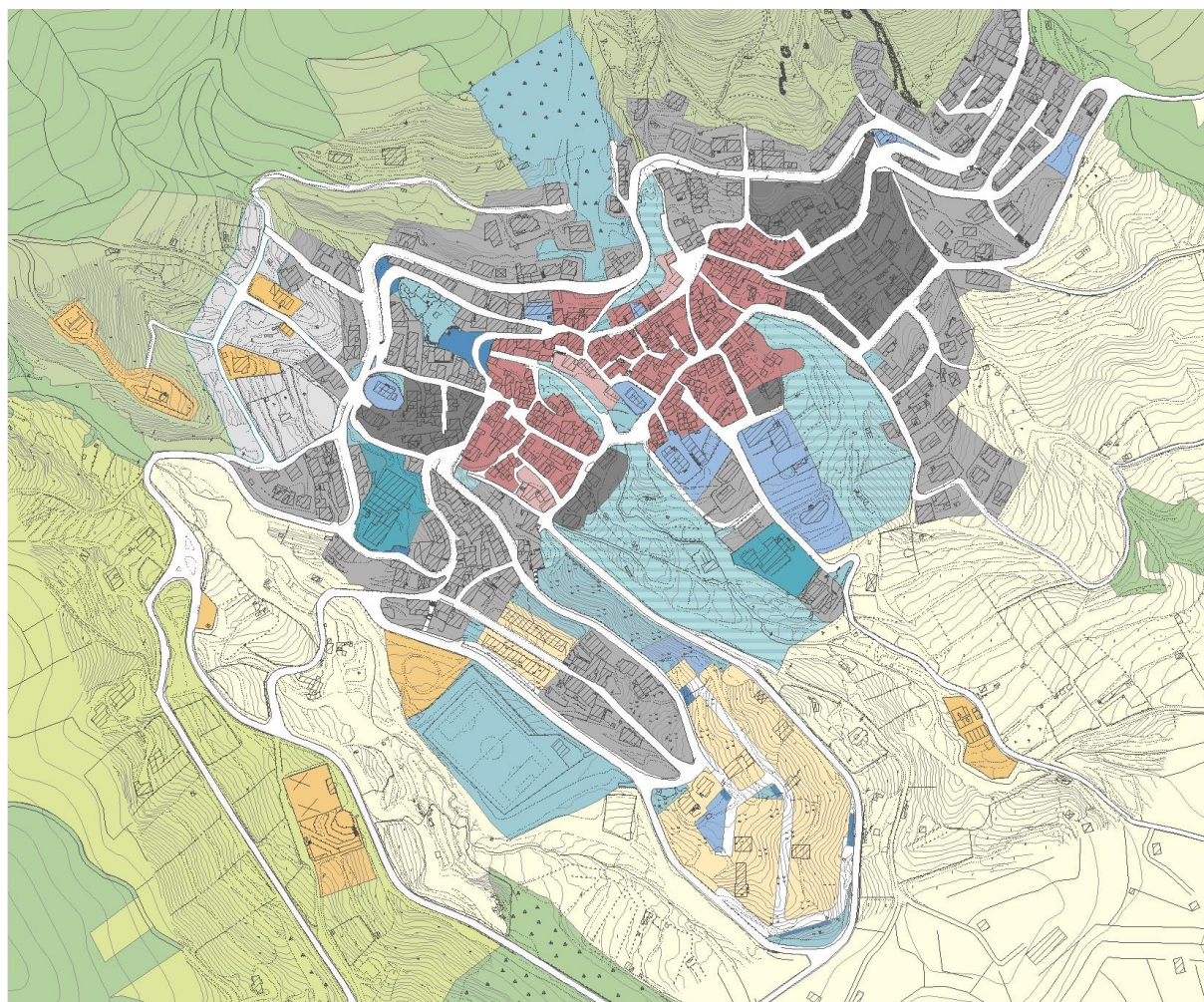


Figura 21 – Pianificazione urbanistica vigente – ambito urbano



**Disciplina urbanistica**

A1 - Tessuti urbani con impianto storico urbanistico e architettonico conservato	G2 - Parchi, strutture per lo sport e il tempo libero
A2 - Tessuti urbani originari alterati da riqualificare	G4 - Infrastrutture tecnologiche e d'area vasta
B1 - Tessuto urbano originario consolidato	H1.a - Aree di interesse archeologico
B2 - Tessuto urbano consolidato di recente formazione	H1.b - Emergenze architettoniche
C1 - Espansioni pianificate	H2.a - Beni di interesse paesaggistico ambientale (aree boscate)
C2 - Edificato spontaneo consolidato	H2.b - Beni di interesse geomorfologico
C3 - Espansioni in programma	H3 - Salvaguardia e ripristino ambientale
D2 - Insediamenti produttivi, artigianali e commerciali	S1 - Aree per l'istruzione
E2 - Aree agricole di primaria importanza per la funzione agricola produttiva	S2 - Aree per attrezzature di interesse comune
E5 - Aree marginali per l'attività agricola	S3 - Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport
F2 - Insediamenti turistici	(S3) - Aree con vincolo conformativo (verde urbano e orti urbani)
F3.a - Campeggio di Genna 'e mesu	S4 - Aree per parcheggi pubblici
F3.b - Area attrezzata di Teletotes	

**Figura 22 – Pianificazione urbanistica proposta – ambito urbano***Strategie e azioni del Piano*

Le parti del sistema insediativo che rivestono carattere storico e di particolare pregio ambientale o tradizionale, compresi i tessuti urbani originari, fanno parte del Centro di antica e prima formazione di Urzulei.

Al fine di garantire la salvaguardia e la tutela dei caratteri paesaggistici tutelati dal Piano Paesaggistico Regionale, il Piano propone l'identificazione e classificazione di parte del Centro di antica e prima formazione come Zona A - Centro Storico e Zona B1 - Tessuto urbano originario consolidato. La perimetrazione ha riguardato tutte le aree edificate del Centro di antica e prima formazione e le relative pertinenze

fondiarie inedificate, qualora esterne al perimetro di tutela del PPR. Questa scelta è dettata dall'esigenza di preservare le relazioni spaziali e funzionali fra edificio e spazio aperto di pertinenza.

Le parti di tessuto consolidato, totalmente edificate ma diverse dall'insediamento di interesse storico e paesaggistico, sono identificabili come aree di completamento residenziale, confermando l'attuale classificazione urbanistica di Zona B.

Nelle zone di Completamento ricadenti in aree a pericolosità da frana media, elevata o molto elevata, gli interventi edilizi sono subordinati al rispetto delle disposizioni previste dall'art. 33 delle Norme di Attuazione del PAI.

Il Piano propone di potenziare e qualificare la dotazione di servizi e aree pubbliche ad uso collettivo e introduce negli ambiti urbani caratterizzati da un'elevata pericolosità idrogeomorfologica un vincolo conformativo di destinazione a verde di rispetto o orto urbano, a scopo sociale e ricreativo.

Per il sistema insediativo il Piano sviluppa una strategia per la riqualificazione dell'abitato, l'aumento della qualità della vita e della sicurezza dal rischio idrogeologico, attraverso le seguenti azioni:

- Definizione di regole tipologico-costruttive e procedurali (Piano Particolareggiato) finalizzate a disciplinare gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, in coerenza con i caratteri del tessuto edificato locale;
- Previsione di una quota di cessione per aree verdi e servizi nelle aree di espansioni in programma (C3) superiore ai minimi di legge;
- Previsione di aree di cessione per interventi di completamento residenziale che interessano lotti con superficie maggiore di 2.000 mq (Sottozona B2);
- Definizione di indirizzi volti al risparmio energetico e all'utilizzo di fonti rinnovabili;
- Previsione di aree per l'implementazione delle dotazioni tecnologiche (Sottozona G4.b);
- Conferma delle zone di espansione già programmate senza ulteriori espansioni.

#### **5.1.4 Sistema economico produttivo**

Il sistema economico produttivo nel Piano riguarda due principali sfere di interesse:

- il sistema produttivo e dei servizi;
- il sistema agricolo.

##### ***Il sistema produttivo e dei servizi***

Urzulei, con altri 6 Comuni, appartiene al Sistema Locale di Lavoro di Tortolì, classificato dall'ISTAT sulla base dei flussi di pendolarismo rilevati con il Censimento generale della popolazione e delle abitazioni del 2011.

Al 9 ottobre 2011, data di riferimento dell'ultimo Censimento generale della popolazione e delle abitazioni, il centro in esame si distingue per un valore del tasso di disoccupazione, espresso come apporto percentuale avente al numeratore la popolazione di 15 anni e più in cerca di occupazione e al denominatore le forze di lavoro della stessa classe di età, pari a poco meno del 13%; alla stessa data tutti gli ambiti regionali di riferimento fanno rilevare valori sensibilmente superiori dell'indicatore.

Il "commercio all'ingrosso e al dettaglio; riparazione di autoveicoli e motocicli" è settore di attività economica che fa registrare il maggior numero di addetti e di unità locali, seguito dal settore delle costruzioni e da quello delle attività dei servizi di alloggio e di ristorazione.

Nel corso dell'ultimo decennio intercensuario a Urzulei mostra variazioni di segno negativo sia il numero di unità locali delle imprese (-14 UL) sia il numero complessivo di addetti, che passa da 90 a 68 unità. In particolare, contribuiscono al decremento del numero di addetti i settori delle costruzioni e delle attività manifatturiere, che mostrano saldi pari rispettivamente a -6, e -5 unità. Nello stesso periodo il numero di unità locali attive si riduce soprattutto nel settore del "commercio all'ingrosso e al dettaglio riparazione di autoveicoli e motocicli", passando da 19 a 15 unità locali.

Nel 2011 la dimensione media delle imprese, espressa attraverso il numero medio di addetti alle unità locali, per tutti i settori di attività economica risulta inferiore a Urzulei rispetto al dato medio provinciale, regionale e nazionale.

##### ***Il ruolo del turismo nel sistema economico produttivo di Urzulei***

La ricchezza di risorse ambientali del territorio comunale di Urzulei e la vicinanza con il settore costiero ogliastrino costituiscono senza dubbio un'opportunità che, se debitamente valorizzata, potrebbe attrarre un flusso crescente di visitatori.

Nel 2015, nel Comune di Urzulei gli unici esercizi ricettivi in attività sono 4 bed and breakfast, un alloggio in affitto e un albergo a 3 stelle, che garantiscono un'offerta complessivamente pari a 95 posti letto; nonostante l'esiguità di tali numeri, appare opportuno rilevare che l'offerta ricettiva comunale risulta raddoppiata rispetto al 2008, quando erano in esercizio solo un albergo a 2 stelle e 5 bed and breakfast, per complessivi 48 posti letto.

A questo proposito, il Piano propone di potenziare i servizi per la fruizione turistica del territorio e l'offerta ricettiva attraverso la riqualificazione del sistema di aree e edifici prevalentemente dismessi lungo l'Orientale Sarda, alcuni dei quali identificati come Beni paesaggistici dal PPR (case cantoniere), e della ricettività all'area aperta.



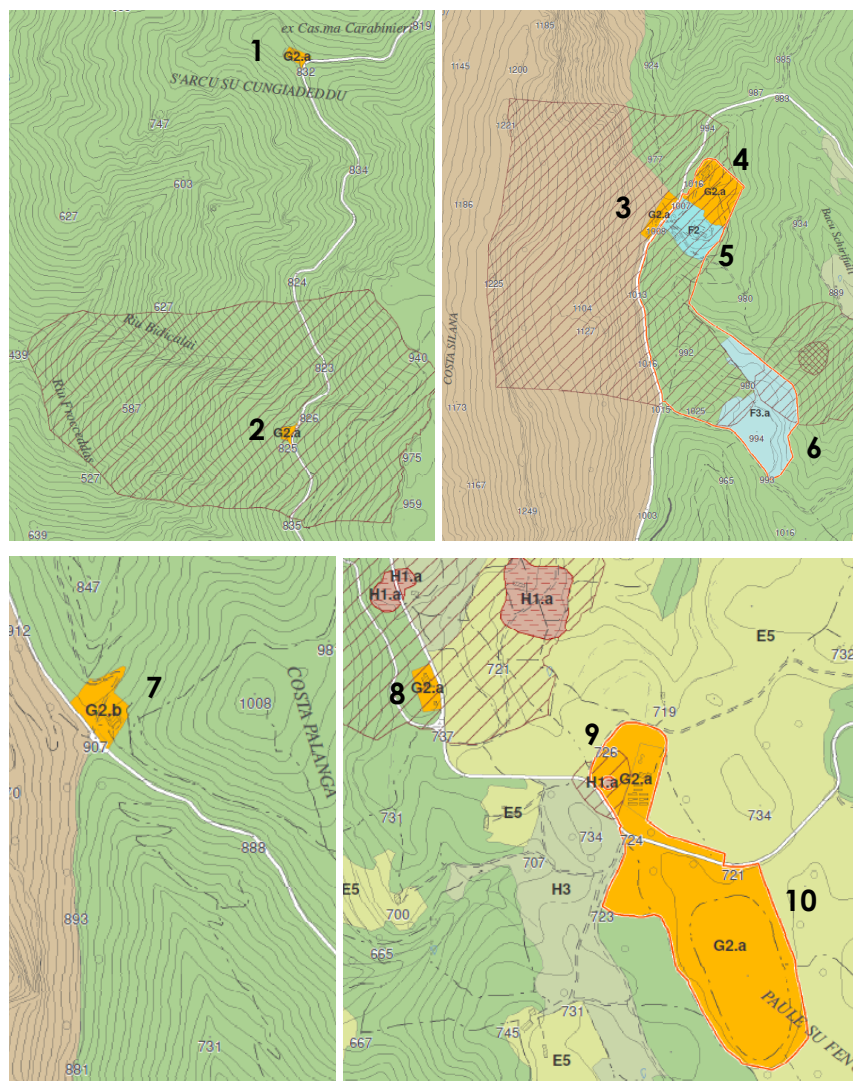


Figura 23 – Stralci della tavola 6.1 Disciplina urbanistica - Territorio comunale

Sistema di aree per la fruizione del territorio e la valorizzazione delle attività turistiche e produttive lungo la SS125 Orientale Sarda:

**Edifici e aree da riqualificare per la fruizione turistico ricreativa:**

- 1 - Casermetta Su Cungiadeddu
- 2 - Cantoniera Bidiculai
- 3 - Cantoniera Genna Silana
- 4 - Ex Caserma di Genna Silana
- 8 - Cantoniera Giustizieri
- 9 - Ex centrale del latte
- 10 - Galoppatoio

**Strutture per la valorizzazione delle eccellenze locali:**

- 7 - Edificio Ex I.S.O.L.A.

**Insedimenti turistici e campeggi:**

- 5 - Insediamento turistico di Genna Silana
- 6 - Campeggio di Genna 'e mesu

*Obiettivi del Piano*

Per quanto riguarda il sistema economico produttivo il Piano persegue l'obiettivo generale di:

- **Favorire lo sviluppo economico del territorio secondo una prospettiva di sostenibilità ambientale;**

L'obiettivo generale si articola nei seguenti obiettivi specifici riguardanti il sistema produttivo e dei servizi:

- Creare condizioni di sviluppo e consolidamento per i diversi settori produttivi;
- Promuovere un turismo sostenibile e adeguato, in termini di dimensioni e qualità dell'offerta;

*Strategie e azioni di Piano*

- Previsione di una zona destinata a insediamenti produttivi, artigianali e commerciali

- Individuazione di un insieme coordinato di interventi e attrezzature a servizio della fruizione sportiva e turistico-ricreativa del sistema naturalistico ambientale (Orientale sarda)
- Identificazione delle aree di sviluppo e valorizzazione turistica del territorio

### ***Il sistema agricolo produttivo***

L'importanza del comparto nel tessuto socio-economico locale è evidenziata dal dato relativo all'incidenza di occupati in agricoltura, silvicoltura e pesca al 9 ottobre 2011. Alla data di riferimento del 15° Censimento Generale della Popolazione e delle Abitazioni, nel Comune di Urzulei risulta occupata in agricoltura più del 18% della popolazione residente, valore superiore rispetto a tutti gli ambiti territoriali di riferimento.

L'andamento del numero di aziende con coltivazioni e con allevamenti nel Comune di Urzulei ai Censimenti dal 1982 al 2010 mostra però i segnali di ridimensionamento del comparto agricolo locale; sia il numero di aziende con coltivazioni sia il numero di aziende con allevamenti in esercizio in ambito comunale, dopo la crescita rilevata nel corso dei due decenni precedenti, dal 2000 in poi fanno registrare una forte variazione di segno negativo, rispettivamente pari al -78% e al -74%. Il dato di riduzione del numero di aziende è in parte imputabile ad una diversa metodologia di rilevazione censuaria che esclude dal campione del 2010 le aziende di piccolissime dimensioni, per altra parte l'effetto delle politiche comunitarie e l'andamento dei mercati hanno determinato l'uscita delle piccole aziende dal settore, favorendo la concentrazione dell'attività agricola e zootecnica in unità di maggiore dimensione.

Secondo le indicazioni stabilite dal D.P.G.R. 228/94, il Piano Urbanistico Comunale identifica le seguenti Sottozone urbanistiche:

- Sottozona E2: aree di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni;
- Sottozona E5: aree marginali per attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale.

Per ciascuna delle sottozone agricole il Piano individua i limiti ai possibili usi agricoli, le esigenze di tutela del territorio in termini di fertilità e di paesaggio, il grado di edificabilità dei suoli in funzione delle loro caratteristiche e delle utilizzazioni previste.

Il Piano consente la gestione delle attività agro-zootecniche nelle aree di salvaguardia ambientale e paesaggistica (H2 e H3), nel rispetto delle disposizioni per il corretto uso del territorio di cui agli artt. 10, 11 e 12 delle Norme di Attuazione del Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico.

### ***Obiettivi del Piano***

Per quanto riguarda il sistema agricolo produttivo il Piano persegue i seguenti obiettivi generali:

- **Salvaguardare e valorizzare le produzioni agricole e zootecniche locali.**

Gli obiettivi generali si articolano nei seguenti obiettivi specifici riguardanti il sistema produttivo e dei servizi:

- Valorizzare le vocazioni di sviluppo economico delle zone agropastorali;

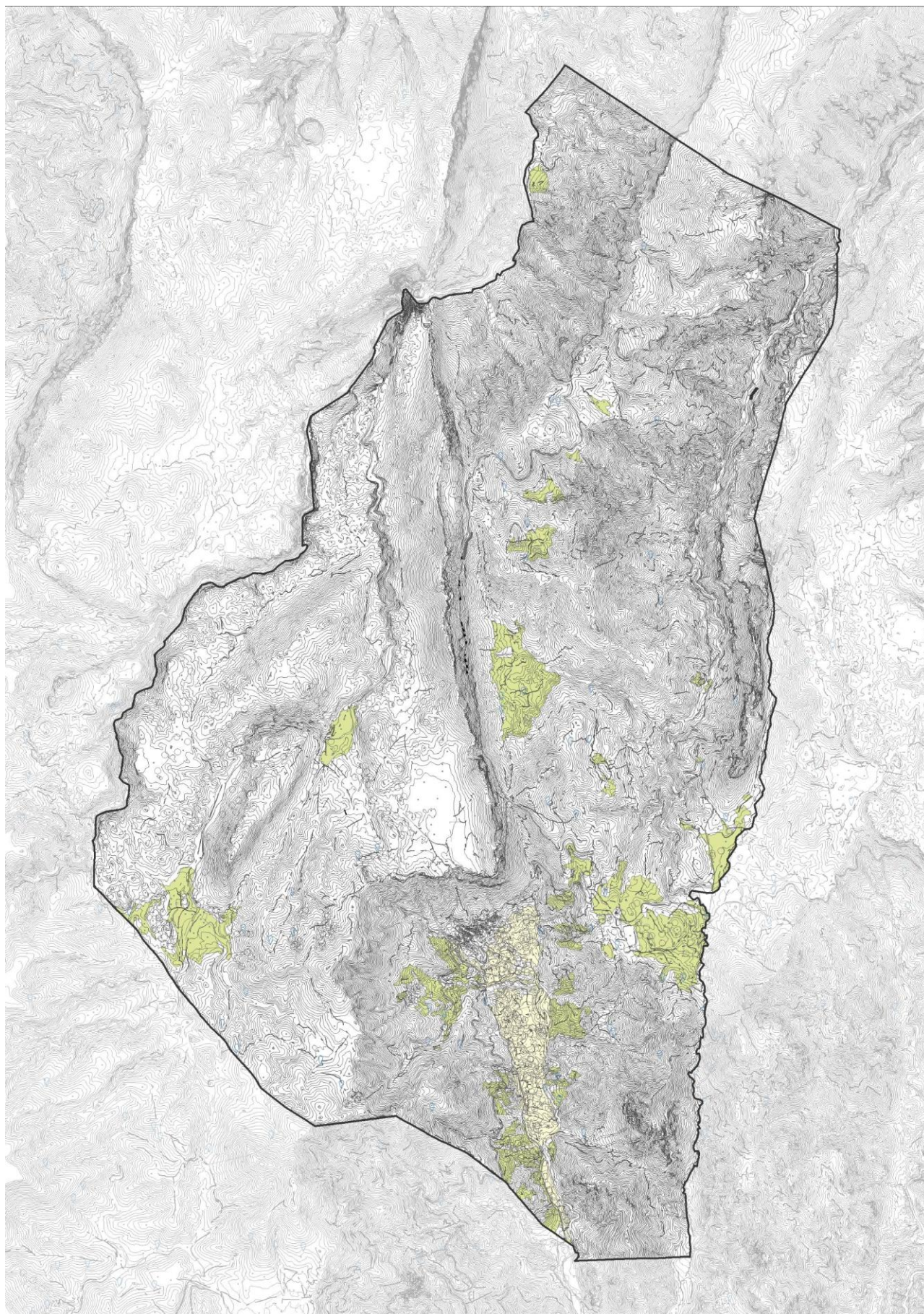
- Tutelare il sistema agricolo nelle sue specificità, evitando processi di sostituzione degli usi tradizionali

#### *Strategie e azioni di Piano*

Le strategie e le azioni che il Piano propone per le aree agricole del territorio sono orientate alla qualificazione e la sostenibilità delle attività agricole tradizionali, attraverso:

- Definizione di una disciplina d'uso e sviluppo delle aree agricole in funzione delle differenti vocazioni produttive
- Definizione di norme e indirizzi per la promozione delle attività multifunzionali delle imprese agricole
- Previsione di strumenti e procedure volti al coordinamento degli interventi in zona agricola (Piano Aziendale)
- Definizione di misure atte a contenere forme d'uso sostitutive di quelle tradizionali agropastorali
- Divieto di frazionamento di corpi catastali di superficie inferiore alla superficie minima di intervento di 1,00 Ha





**Figura 24 – Distribuzione delle zone agricole nel territorio**



### 5.1.5 Sistema socio demografico

Il sistema socio demografico riguarda due principali sfere di interesse:

- il fabbisogno abitativo;
- il fabbisogno di servizi della popolazione residente.

Il nuovo Piano deve quindi favorire il soddisfacimento del fabbisogno abitativo che si potrà determinare in un orizzonte temporale almeno decennale ed il fabbisogno di servizi pubblici, aree verdi, parcheggi della popolazione residente.

#### *Obiettivi del Piano*

L'obiettivo generale del Piano Urbanistico Comunale di Urzulei, per quanto riguarda il sistema socio demografico, consiste:

- **Favorire il soddisfacimento del fabbisogno abitativo e di servizi della popolazione residente**

L'obiettivo generale si articola nei seguenti obiettivi specifici:

- Favorire la realizzazione di edilizia abitativa e la riqualificazione del patrimonio esistente per il soddisfacimento del fabbisogno abitativo
- Favorire la permanenza della popolazione residente, in particolare giovani coppie e nuovi nuclei familiari

#### *Strategie e azioni di Piano*

Il piano considera le previsioni di crescita urbana e di sviluppo edilizio in modo proporzionale alle esigenze della popolazione attuale e futura ed alla evoluzione del fabbisogno abitativo correlato alla modificazione della struttura e composizione delle famiglie. Di conseguenza la superficie minima di aree destinate a servizi pubblici non dovrà essere inferiore a 12 mq/abitante.

Le strategie e le azioni che il Piano propone per rispondere al fabbisogno abitativo e di servizi della popolazione residente attuale e futura sono così articolate:

- Previsione di una edificabilità abitativa di Piano coerente con il fabbisogno attuale e futuro;
- Previsione di una quota volumetrica nelle zone C3 riservata a politiche di sostegno all'accesso all'abitazione per le fasce di popolazione più debole.

## 6 La classificazione e la disciplina del territorio

La disciplina del territorio del Piano Urbanistico Comunale di Urzulei risulta così articolata:

- disciplina urbanistica del territorio, articolata per Zone territoriali omogenee, così come previsto dal Decreto Floris, suddivise in Sottozone e Subzone omogenee;
- disciplina di attuazione del Piano;
- disciplina di salvaguardia, tutela e aree di rispetto.

### 6.1.1 Disciplina urbanistica

Il territorio comunale di Urzulei, in applicazione dell'articolo 3 del Decreto Assessoriale 20 dicembre 1983, n. 2266/U (Decreto Floris), è suddiviso nelle seguenti zone e sottozone territoriali omogenee, come rappresentato negli elaborati grafici del PUC:

- Zona A - Centro Storico:
- Zona B - Completamento residenziale:
- Zona C - Espansione residenziale:
- Zona D - Industriali, artigianali e commerciali:
- Zona E - Agricola:
- Zona F – Turistica;
- Zona G - Servizi generali:
- Zona H - Salvaguardia:
- Zona S - Spazi pubblici:

Le diverse Zone omogenee sono articolate secondo una classificazione in sottozone omogenee, secondo quanto proposto dalle Linee guida per l'adeguamento dei piani urbanistici comunali al PPR e al PAI e dalle Direttive per le zone agricole, di cui al DPGR 3 agosto 1994 n. 228.

Per quanto riguarda la Zona B di completamento residenziale è stata utilizzata una sottoarticolazione differente rispetto a quanto previsto dalle Linee guida regionali, in quanto tale classificazione non è risultata adeguata rispetto agli obiettivi di riqualificazione urbanistica proposti per il tessuto consolidato di Urzulei.

Le diverse sottozone urbanistiche, in relazione alle specificità del territorio e dell'abitato, possono essere ulteriormente suddivise in Subzone territoriali omogenee.

#### **Zona A - Centro Storico:**

Identifica le parti dell'insediamento interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico e di particolare pregio ambientale o tradizionale e comprende al suo interno il Centro di antica e prima formazione.

- Sottozona A1 - Tessuti urbani con impianto urbanistico e architettonico conservato: coincide con il perimetro del Centro Storico identificato dal previgente strumento urbanistico generale e interessa parte del Centro di antica e prima formazione.
- Sottozona A2 - Tessuti urbani originari alterati da riqualificare: identifica il tessuto urbano originario di urzulei, contiguo alla Sottozona A1, nel quale l'impianto

fondinario ed i caratteri tipologici e costruttivi sono stati alterati in tempi relativamente recenti.

### **Zona B - Completamento residenziale:**

È la parte del tessuto urbano totalmente o parzialmente edificato a prevalente destinazione residenziale. Costituisce la parte del tessuto urbano consolidato composto sia da edilizia tradizionale sia di recente formazione.

- Sottozona B1 - Tessuto urbano originario consolidato: identifica le parti del tessuto urbano di completamento residenziale, consolidate a partire da una matrice urbana originaria, all'interno del quale si registra la presenza di edificazione recente ed edificazione appartenente alla tradizione costruttiva locale.
- Sottozona B2 - Tessuto urbano consolidato di recente formazione: identifica le parti del tessuto urbano consolidato di recente formazione, realizzato prevalentemente mediante singoli interventi edilizi diretti, per le quali è prevista la razionalizzazione del tessuto edilizio e l'edificazione e il completamento dei lotti ineditati.

### **Zona C - Espansione residenziale:**

Identifica la parte di territorio urbano, totalmente o parzialmente edificato, destinata all'espansione degli insediamenti residenziali. In tali zone il PUC si attua esclusivamente a seguito di approvazione di strumenti urbanistici attuativi e loro convenzionamento.

- Sottozona C1 - Espansioni pianificate: identifica le parti del tessuto urbano interessate da strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata e si struttura in:
  - Subzona C1.a Piani di lottizzazione attuati o in corso di realizzazione: comprende le aree di espansione residenziale interessate da piani di lottizzazione di iniziativa privata, attuati o in corso di attuazione: "Lottizzazione Piccoli";
  - Subzona C1.b Insediamenti di edilizia residenziale pubblica o sociale: comprende le aree interessate dal Piano di Edilizia Economica Popolare – PEEP di via Antonio Gramsci.
- Sottozona C2 - Edificato spontaneo consolidato: identifica le aree edificate caratterizzate dalla presenza di insediamenti residenziali realizzati in assenza di pianificazione attuativa, prima dell'entrata in vigore della "Legge ponte", oggetto di sanatoria edilizia o realizzati in ambiti agricoli contigui al tessuto urbano ormai consolidato.
- Sottozona C3 - Espansioni in programma: identifica le aree di espansione a destinazione prevalentemente residenziale, individuate nelle tavole del Piano Urbanistico Comunale.

### **Zona D - Industriali, artigianali e commerciali:**

Identifica le aree del territorio comunale destinate a insediamenti per impianti industriali, artigianali, commerciali, di conservazione, trasformazione o commercializzazione di prodotti agricoli nonché le aree interessate da attività di coltivazione e lavorazione di minerali.

- Sottozona D2 - Insediamenti produttivi, artigianali e commerciali: Identifica le aree del territorio destinate agli insediamenti per impianti industriali, artigianali e commerciali, da realizzare mediante Piano di Lottizzazione convenzionato di iniziativa pubblica o privata, esteso all'intera unità cartografica. Comprende:

### **Zona E - Agricola:**

Identifica le parti del territorio comunale destinate all'agricoltura, alla pastorizia, alla zootecnia, alle attività di conservazione e di trasformazione dei prodotti aziendali, all'agriturismo, alla silvicoltura e alla coltivazione industriale del legno.

- Sottozona E2 - Aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva: identifica le aree del territorio comunale di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni.
- Sottozona E5 - Aree marginali per attività agricola: identifica le aree del territorio comunale che, per le attività svolte e per le caratteristiche geopedologiche ed agronomiche dei suoli, sono ritenute marginali per l'attività agricola e in cui viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale, in relazione ai caratteri morfologici e pedologici.

### **Zona F – Turistica:**

Identifica le parti del territorio comunale di interesse turistico, in cui sono presenti o sono previsti insediamenti ricettivi o residenziali a carattere prevalentemente stagionale.

- Sottozona F2 - Insediamenti turistici esistenti: Identifica le strutture turistico ricettive, realizzate mediante singoli interventi edilizi in assenza di strumenti di pianificazione attuativa o piani di lottizzazione convenzionata;
- Sottozona F3 - Campeggio: identifica le strutture ricettive all'aria aperta, campeggio mediante tende, caravan, roulotte o camper, e le aree attrezzate di pernottamento e di sosta temporanea e comprende:
  - Subzona F3.a - Campeggio di Genna 'e mesu,
  - Subzona F3.b - Area attrezzata di Teletotes, per la fruizione ambientale e naturalistica

### **Zona G - Servizi generali:**

Identifica le parti del territorio comunale destinate ad edifici, attrezzature ed impianti di interesse generale, pubblici e privati, a servizio della popolazione residente nel territorio comunale e d'area vasta.

- Sottozona G2 - Parchi urbani e territoriali e attrezzature per il tempo libero: identifica le le aree attrezzate destinate al tempo libero e al miglioramento della fruizione ambientale del territorio.
  - Subzona G2.a - Servizi per la fruizione turistico ricreativa: identifica il sistema di spazi e attrezzature destinate alla fruizione sportiva e turistico-ricreativa del sistema naturalistico ambientale, dislocate lungo il tracciato della SS 125 - Orientale Sarda;



- Subzona G2.b Strutture per la valorizzazione delle eccellenze locali: identifica l'area ed i fabbricati dell'edificio dell'ex ISOLA, destinata alla valorizzazione delle eccellenze produttive locali, attraverso attività di ricerca, promozione e vendita di servizi e prodotti.
- Subzona G2.c – Parchi di interesse storico culturale: Individua l'area in località Mannurri destinata ad attività ricreative e socio-culturali e alla valorizzazione della chiesa campestre di San Basilio di Mannurri.
- Sottozona G4 - Infrastrutture tecnologiche e d'area vasta: identifica le attrezzature e gli impianti tecnologici necessari per il funzionamento degli agglomerati urbani, quali le infrastrutture ed i servizio di valenza territoriale e d'area vasta, impianti trattamento rifiuti, impianti di potabilizzazione. Comprende:
  - Subzona G4.a - Cimitero: identifica le aree cimiteriali e quelle destinate al suo ampliamento.
  - Subzona G4.b - Impianti tecnologici: identifica le aree e gli impianti destinati ad attrezzature tecnologiche relative al ciclo integrato dell'acqua e dei rifiuti, in parte già esistenti e funzionanti.
  - Subzona G4.c - Stazioni di servizio e distribuzione carburanti: identifica le stazioni ed i distributori di carburanti, con le relative aree di pertinenza e accessorie, a servizio e assistenza degli automobilisti.

### **Zona H - Salvaguardia:**

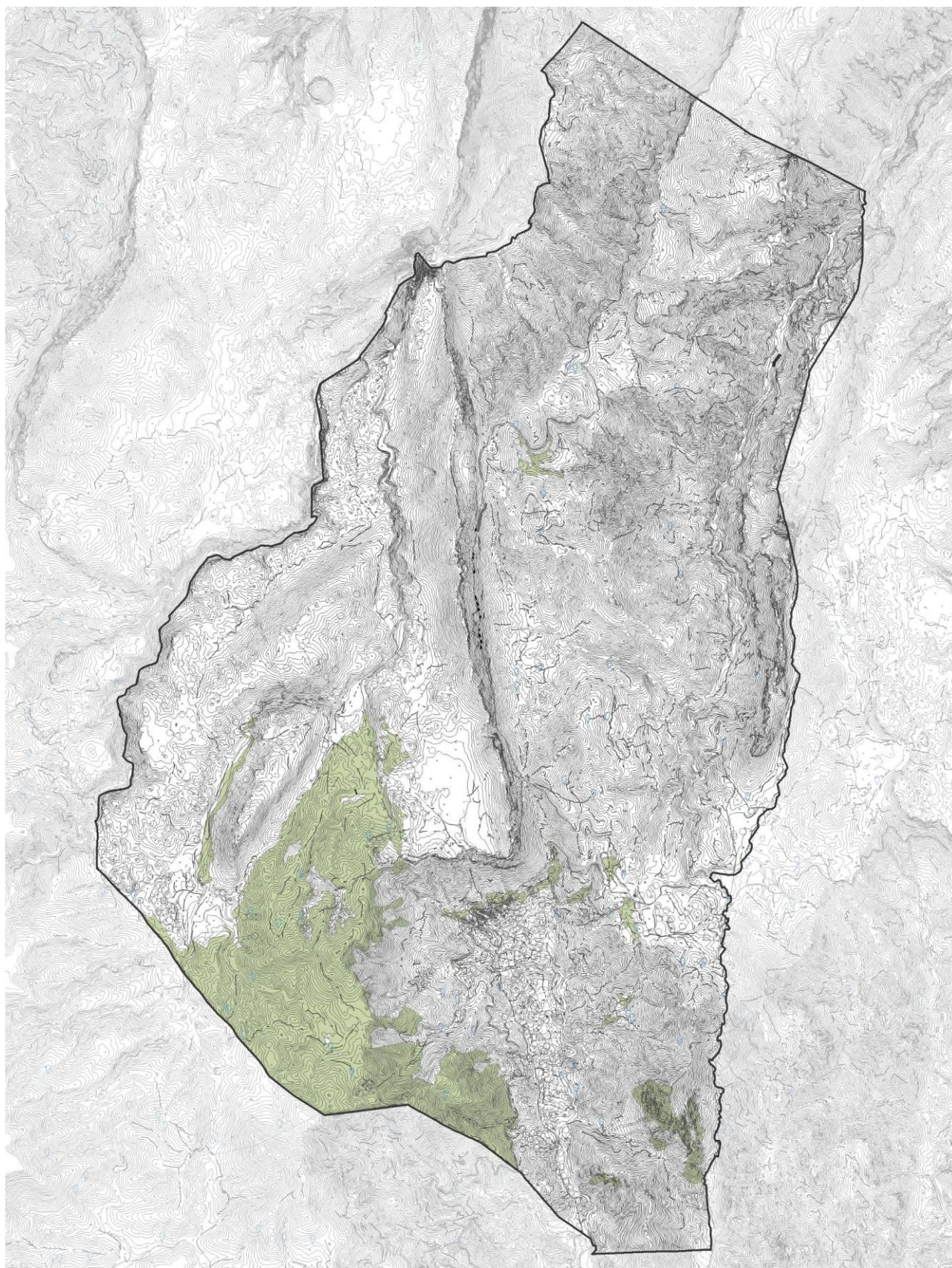
Identifica le parti del territorio che rivestono un particolare pregio ambientale, naturalistico, geomorfologico, storico culturale, paesaggistico o di specifico interesse per la collettività. Comprende:

- Sottozona H1 - Salvaguardia storico culturale: identifica le aree interessate dalla presenza di beni di interesse storico-culturale, costituiti dal patrimonio archeologico e dal patrimonio edilizio di interesse architettonico e storico-culturale. Comprende:
  - Sottozona H1.a - Aree di interesse archeologico: identifica le aree interessate dalla presenza di complessi archeologici o monumentali, compreso l'immediato contesto rilevante per la presenza di reperti, vestigia e manufatti ad esso correlato, e talvolta, coinvolge più beni monumentali.
  - Sottozona H1.b - Emergenze architettoniche: identifica manufatti e complessi edilizi di interesse artistico, storico, architettonico, culturale o che, per la loro configurazione compositiva, hanno valore etnografico o, comunque, testimoniano il processo evolutivo rappresentativo dell'epoca in cui furono realizzati.
- Sottozona H2 - Salvaguardia paesaggistico ambientale: identifica le parti del territorio che rivestono un particolare pregio ambientale, per la presenza di aree di salvaguardia paesaggistica fisico-ambientale e di interesse naturalistico. Comprendono:
  - Subzona H2.a - Aree di interesse naturalistico: connotate da specifici caratteri di interesse naturalistico ed ambientale per la presenza di aree boscate e foreste, in parte riconducibili a Beni paesaggistici;
  - Subzona H2.b - Aree di interesse geomorfologico: Identifica le porzioni del territorio comunale riconducibili a categorie fisico-ambientali caratterizzate da

specifici caratteri geomorfologici e pedologici, principalmente legati alla presenza di geositi e di formazioni carbonatiche.

- Sottozona H3 Salvaguardia e ripristino ambientale: Identifica le aree di salvaguardia ambientale e di interesse paesaggistico, che per caratteri biotici e abiotici rivestono uno specifico interesse per la funzionalità ecologica del sistema territoriale e per la presenza di una utilizzazione agricola residua.





**Figura 25 – Distribuzione delle Zone H3 nel territorio**



**Zona S - Spazi pubblici:**

Identificano le aree destinate ai servizi ed alle attrezzature pubbliche di quartiere complementari alla residenza e, più in generale, al sistema urbano, incluse le cessioni a standard per servizi delle zone C di espansione residenziale o dei Piani di Risanamento Urbanistico, identificate nella cartografia di Piano.

- Sottozona S1 - Aree per l'istruzione: comprende il complesso delle attrezzature scolastiche per l'infanzia e quelle relative alla scuola primaria e secondaria di primo grado dell'istruzione, nonché le attrezzature complementari e le relative aree verdi destinate al gioco ed allo sport.
- Sottozona S2 - Aree per attrezzature di interesse comune: identifica le aree destinate a servizi sociali (comprendenti le attrezzature pubbliche o private ad uso collettivo, a carattere socio-sanitario ed assistenziale), attrezzature religiose (, comprendenti gli edifici per il culto, le opere parrocchiali e gli istituti religiosi) e servizi civici (comprendenti le attrezzature pubbliche o private destinate alla vita collettiva, alle attività culturali e ricreative, alla partecipazione democratica ed all'esercizio dei diritti civili)
- Sottozona S3 - Aree per spazi pubblici: identifica le aree destinate a parchi pubblici e attrezzature per il verde urbano, il gioco e lo sport; comprende inoltre le fasce verdi lungo le infrastrutture viarie che tuttavia non possono essere computate come dotazione a Standard.
- Sottozona S4 - Aree per parcheggi pubblici: identifica le aree destinate a parcheggi pubblici attrezzati, realizzati in aggiunta alla superficie a parcheggio prevista dall'art.2, comma 2, della L. 122/89 (Legge Tognoli), e fanno parte delle opere di urbanizzazione primaria; tali aree, in casi speciali, potranno essere distribuite su diversi livelli, nel rispetto delle condizioni idrogeologiche del contesto.

### 6.1.2 La disciplina del territorio agricolo

La Legge Regionale n. 45 del 22/12/1989 ("Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale") prevede che, nell'ambito della disciplina dell'uso e tutela del territorio regionale, sia pianificato anche lo sfruttamento dei terreni agricoli. L'articolo 5 della predetta legge prevede che "Allo scopo di orientare e coordinare l'attività urbanistica la regione emani direttive per la formazione, l'adeguamento e la gestione degli strumenti urbanistici". Le direttive per le zone agricole, previste dall'articolo 8, sono state approvate dal Consiglio Regionale il 13/04/1994 e sono divenute esecutive con D.P.G.R. del 03/08/1994 n. 228. Esse contengono norme relative all'uso ed all'edificazione del territorio agricolo nei Comuni della Sardegna, al fine di:

1. valorizzare le vocazioni produttive delle zone agricole garantendo, al contempo, la tutela del suolo e delle emergenze di pregio;
2. incoraggiare la permanenza, nelle zone classificate agricole, della popolazione rurale in condizioni civili ed adeguate alle esigenze sociali attuali;
3. favorire il recupero funzionale ed estetico del patrimonio edilizio esistente sia per l'utilizzo aziendale che per quello abitativo.

A tal fine i Comuni suddividono il proprio territorio agricolo (Zona E) in sottozone aventi caratteristiche ben definite, sulla base dei seguenti criteri:

1. valutazione dello stato di fatto (fattori ambientali, uso prevalente del suolo, copertura vegetale),
2. studio delle caratteristiche pedologiche ed agronomiche dei suoli,
3. analisi dell'attitudine all'uso agricolo e della potenzialità colturale dei suoli, nonché la loro suscettività ad usi diversi.
4. compromissione dell'equilibrio naturale del territorio indotta dagli usi antropici.

La zonizzazione delle aree agricole comunali fa seguito alle indagini agronomiche eseguite con metodi speditivi, allo studio degli usi e coltivazioni esistenti o della copertura vegetale più o meno modificata dall'uomo; di tali aspetti si è tenuto conto, unitamente alle altre informazioni ottenibili dalla valutazione ai fini agronomici del territorio rurale, per cercare di definire i criteri ottimali per l'utilizzazione, la tutela e l'edificazione dei suoli agricoli.

La rappresentazione cartografica delle zone agricole (Carta delle Zone "E" Agricole) è realizzata sulla base delle caratteristiche del paesaggio così come evidenziate nella "Carta delle Unità di Paesaggio", con accorpamento di unità di paesaggio simili dal punto di vista ambientale e quindi di valutazione attitudinale.

Per ciascuna delle zone agricole si individuano gli eventuali limiti ai possibili usi agricoli, le esigenze di tutela del territorio in termini di fertilità e di paesaggio, il grado di edificabilità dei suoli in funzione delle loro caratteristiche e delle utilizzazioni previste, con l'obiettivo di:

1. valorizzare le vocazioni di sviluppo economico delle zone agricole;
2. individuare e porre in atto misure di tutela del suolo e delle aree particolarmente esposte a rischi di natura idrogeologica e pedologica;
3. incoraggiare la permanenza della popolazione rurale, nelle zone classificate agricole, in condizioni civili ed adeguate alle esigenze sociali attuali;



4. favorire il recupero funzionale ed estetico del patrimonio edilizio extraurbano esistente, sia per l'utilizzo aziendale che per quello abitativo;
5. tutelare le parti di territorio a vocazione produttiva agricola e salvaguardare l'integrità dell'azienda agricola e rurale;
6. orientare ad un corretto uso delle risorse presenti nell'agro;
7. valorizzare e tutelare le attitudini ambientali delle aree agricole che rivestono particolare rilievo dal punto di vista naturalistico, geomorfologico, paesaggistico, archeologico ecc.

Secondo le indicazioni del D.P.G.R. 228/94, nel Piano Urbanistico Comunale il territorio extraurbano o spazio rurale, può essere classificato come segue, ma non necessariamente devono essere individuate tutte le zone agricole sotto elencate:

- zone E1: aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata;
- zone E2: aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni;
- zone E3: aree caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo-produttivi e per attività ricreative e residenziali;
- zone E4: aree che, caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative, sono utilizzabili per l'organizzazione di centri rurali;
- zone E5: aree marginali per attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale.

La zonizzazione dello spazio rurale del Comune di Urzulei è stata effettuata sulla base dell'analisi delle caratteristiche pedo-agronomiche dei suoli e loro attitudine all'uso agricolo, degli usi prevalenti, dell'estensione territoriale dei lotti e della compromissione dell'equilibrio naturale del territorio indotta dagli usi antropici.

Complessivamente è stata riscontrata una netta distinzione tra le zone agricolo-produttive sub pianeggianti a sud del centro abitato (classificate come Zone E2) e quelle collinari principalmente agropastorali (classificate come Zone E5). Non sono state individuate zone E1, E3 ed E4.

### **Attività consentite nelle zone agricole**

Entro le zone agricole del Comune di Urzulei, sono consentite le seguenti attività agricole:

- a. colture erbacee annuali e poliennali;
- b. colture arboree:
  - I. vite,
  - II. olivo,
  - III. agrumi,
  - IV. drupacee,
  - V. pomacee;
- c. colture forestali:
  - VI. latifoglie locali (leccio, sughera, roverella...),

VII. conifere locali (pino domestico, pino d'Aleppo...),

VIII. specie da legno pregiato (ciliegio, noce, ...);

d. allevamenti:

IX. allevamento bovino,

X. allevamento ovino e caprino,

XI. allevamento suino

XII. allevamento equino,

XIII. elicicoltura,

XIV. lombricoltura,

XV. allevamento di selvaggina

### **Descrizione delle sottozone**

#### Sottozona E2

La sottozona E2 identifica il cuneo agricolo che si estende lungo la SP 37 a prevalenza di seminativi non irrigui e vigneti. I suoli sono in prevalenza di tipo alluvionale e detritico di tipo C9., C3 e L1, con classe di utilizzo che varia dalla II alla VII.

Attività compatibili sono:

- Frutticoltura e viticoltura da tavola
- Viticoltura da vino
- Colture erbacee, arboree ed industriali
- Colture erbacee a ciclo autunno-vernino
- Colture protette
- Colture ortive da pieno campo
- Colture arboree scarsamente esigenti d'acqua
- Arboricoltura da legno
- Allevamenti intensivi (previa adozione di cautele per evitare inquinamenti della falda)
- Allevamenti semi-estensivi

La destinazione di questi suoli all'agricoltura, risulta compatibile con le esigenze del paesaggio e con quelle economiche a livello locale. E' perciò da favorire la continuità dell'utilizzo primario in funzione delle residue attività agricole e della zootecnia.

Le trasformazioni aziendali devono, ove necessario, prevedere opere di difesa del suolo e le infrastrutture devono minimizzare il consumo di suolo e non devono essere in contrasto con il paesaggio.

#### Sottozona E5 - Ambito delle aree seminaturali

La sottozona E5 comprende le aree caratterizzate da una marginalità crescente per l'agricoltura, principalmente di estensione limitata e inserite in un contesto naturale o

seminaturale, per le quali si auspica il mantenimento dell'equilibrio ambientale e la conservazione della vegetazione esistente.

Tali aree sono concentrate in particolare ai margini delle aree agricole di primaria importanza e del settore sud occidentale dell'abitato, lungo la SS125 e in località Fennau.

La sottozona è costituita da Unità di Terre quali principalmente C3 (per il 53% della superficie classificata come E5), C2 (Paesaggi su rocce intrusive) e A5 (Paesaggi su depositi di versante di calcari, dolomie e calcari dolomitici). Le classi di capacità d'uso variano principalmente dalla VI all'VIII, localmente IV e III. Le limitazioni più severe sono imputabili alla scarsa profondità del suolo e alle pendenze elevate.

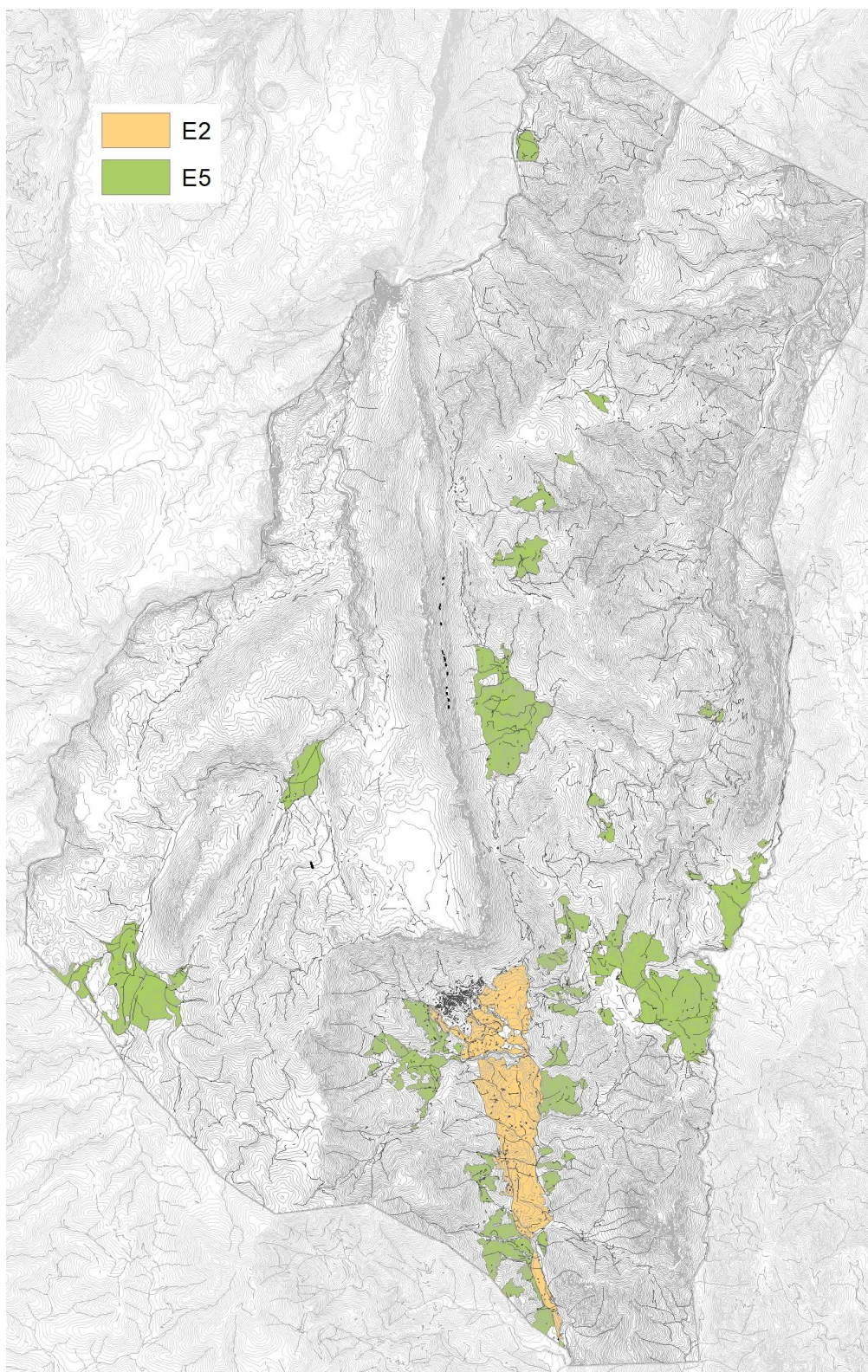
La sottozona è attualmente caratterizzata dalla presenza di aree a pascolo e gariga, seguite da colture temporanee e prati stabili.

Prevalgono le esigenze di tutela e salvaguardia, di eliminazione graduale del pascolo nelle zone più vulnerabili e di stretta regolamentazione del carico di bestiame nelle zone rimanenti, di forte limitazione alla trasformazione edilizia; tuttavia potrà essere possibile l'inserimento programmato di attività compatibili finalizzate ad un uso sostenibile della risorsa "ambiente": manutenzione selvicolturale, osservatori naturalistici con percorsi a piedi o a cavallo, sviluppo del turismo archeologico.

Potrà essere possibile l'inserimento programmato di attività agroforestali finalizzate alla valorizzazione delle risorse naturalistiche e agricole tradizionali: aziende agrituristiche, apicoltura, eventuali allevamenti faunistici estensivi di ripopolamento nei limiti di compatibilità degli aspetti produttivi e con le esigenze della stabilità ambientale. Nelle zone a morfologia più dolce, i suoli possono essere sottoposti a colture legnose (vite, olivo, fruttiferi), purché siano garantiti gli interventi per la conservazione del suolo. Nelle aree a pendenze moderate (<35%) i suoli possono essere utilizzati per il pascolo e la ricostituzione boschiva con specie idonee all'ambiente pedoclimatico, ma sempre con interventi conservativi per la risorsa pedologica.

Non è quindi precluso l'utilizzo produttivo delle aree ricadenti in tale ambito, che anzi nasce con lo scopo di favorirlo nella sua dimensione "compatibile".





**Figura 26 – Distribuzione delle Zone agricole nel territorio di Urzulei**



### **6.1.3 Disciplina di attuazione**

Il Piano Urbanistico Comunale di Urzulei troverà attuazione attraverso differenti modalità, in considerazione delle differenti complessità del contesto urbano e territoriale di riferimento.

Ove non diversamente disposto dalla disciplina urbanistica delle singole zone omogenee, il Piano si attua attraverso interventi edilizi diretti, di iniziativa pubblica o privata; in alcuni contesti specifici il Piano identifica unità minime di intervento, le quali costituiscono gli ambiti entro cui l'intervento edilizio deve essere realizzato in modo unitario da uno o più aventi titolo.

Il Piano Urbanistico Comunale identifica inoltre le Zone e Sottozone omogenee, per le quali l'intervento urbanistico ed edilizio di conservazione e recupero, riqualificazione o trasformazione, può essere realizzato previa redazione, approvazione ed eventuale convenzionamento di specifico Strumento Urbanistico Attuativo (Piano Particolareggiato, Piano di Lottizzazione, ecc.). La Disciplina di attuazione del Piano identifica gli ambiti urbani e del territorio comunale, la cui trasformazione urbanistica ed edilizia è realizzabile unitariamente attraverso uno specifico Strumento Urbanistico Attuativo, esteso all'intero ambito identificato graficamente nelle tavole di zonizzazione.

Il Comparto edificatorio coordinato potrà essere proposto laddove risulti necessario prevedere che la trasformazione di determinate aree, anche non contigue e a destinazione urbanistica differente, avvenga in modo unitario e contestuale.

Il Comparto si attua attraverso l'approvazione e il convenzionamento di uno Strumento Urbanistico Attuativo, definito Piano di Comparto, che segue le stesse procedure di formazione ed approvazione di un Piano di Lottizzazione o Piano Particolareggiato. Il Comparto può comprendere uno o più zone urbanistiche, anche non contigue e aventi differente classificazione urbanistica, e si realizza attraverso la costituzione di un consorzio e la presentazione di un'unica Istanza.

### **6.1.4 Vincoli, tutele e aree di rispetto**

La disciplina del territorio contiene inoltre la disciplina di tutela e le aree di rispetto che, pur non modificando la specifica destinazione urbanistica omogenea, condizionano le modalità di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio.

La disciplina di salvaguardia risulta così articolata:

- Salvaguardia paesaggistica
- Salvaguardia tecnico amministrativa
- Salvaguardia idrogeologica

#### **Salvaguardia paesaggistica**

La salvaguardia paesaggistica delle risorse del territorio avviene mediante un insieme articolato di dispositivi spaziali e normativi.

Il Piano Paesaggistico Regionale, nel rispetto delle indicazioni del "Codice dei beni culturali e del paesaggio", ha identificato e tipizzato i Beni paesaggistici del territorio regionale. Inoltre ha identificato e disciplinato le componenti di paesaggio con valenza ambientale, previste all'art. 21 delle NTA del PPR.

Il PUC in adeguamento al PPR ha individuato puntualmente, nell'ambito delle attività di Riordino delle conoscenze, e disciplinato nella normativa di attuazione, sia i Beni paesaggistici sia le componenti di paesaggio con valenza ambientale.

Il Piano ha inoltre identificato e disciplinato le aree di rispetto paesaggistico, limitrofe alla Zona H1 di Salvaguardia storico culturale, e le aree a rischio archeologico interessate da modesti ritrovamenti. Il Piano identifica due distinte aree di rispetto:

- Area di rispetto archeologico
- Area di rispetto architettonico

In tali aree non viene modificata la destinazione di Zona ed è assentibile l'edificazione, nel rispetto della disciplina del Piano e subordinatamente a specifici accorgimenti e procedure di autorizzazione.

### **Salvaguardia tecnico amministrativa**

Gli ambiti di Salvaguardia tecnico amministrativa identificano le seguenti aree:

- Area di rispetto cimiteriale.
- Area di rispetto stradale e ferroviario
- Aree di rispetto degli impianti tecnologici.

L'Area di rispetto cimiteriale identifica le aree limitrofe al perimetro del cimitero, soggette a vincolo di inedificabilità previsto dall'art. 338 del Testo Unico delle leggi sanitarie, approvato con R.D. 28 luglio 1934, n. 1265. In tali aree è preclusa l'edificazione ma non viene modificata la destinazione di zona.

L'Area di rispetto stradale identifica gli ambiti limitrofe al confine stradale, così come definito dal codice della strada (D.Lgs. 285/1992 e ss. mm. ii), dove è preclusa l'edificazione ma non viene modificata la destinazione di zona. La larghezza delle aree di rispetto stradale è stabilita dalle vigenti leggi nazionali e regionali in riferimento alle differenti tipologie di infrastrutture viarie, strade statali, provinciali o comunale, ed al contesto che attraversano, interno o esterno ai centri abitati.

Le Aree di rispetto degli impianti tecnologici sono quelle limitrofe agli impianti tecnologici, quali depuratori, potabilizzatori o impianti per il trattamento dei rifiuti, dove è preclusa l'edificazione ma non viene modificata la destinazione di zona.

### **Salvaguardia idrogeologica**

Le aree di Salvaguardia e tutela idrogeologica, sono le aree caratterizzate da pericolosità idraulica, o da frana, identificate dallo Studio di Compatibilità Idraulica, e geologica e geotecnica, in adeguamento del PUC al Piano di Assetto Idrogeologico- PAI.

In tali aree sono consentiti unicamente gli interventi previsti dalle Norme Tecniche del PAI per i diversi livelli di pericolosità idraulica e di frana.

Nelle aree perimetrate dallo Studio di Compatibilità Idraulica come aree di pericolosità idraulica di qualunque, classe il PUC istituisce fasce di tutela dei corpi idrici superficiali, secondo quanto previsto dal comma 8 dell'art. 8 delle NTA del PAI.

Le fasce di tutela dei corpi idrici superficiali, dove è preclusa l'edificazione e ogni opera suscettibile di trasformare lo stato dei luoghi ad eccezione degli interventi atti a ridurre il rischio idraulico, hanno la finalità di conservare la naturalità e la biodiversità dei corsi d'acqua, favorire la creazione di fasce tampone e mantenere

libero l'accesso ai corsi d'acqua per il migliore svolgimento dei servizi di polizia idraulica e di protezione civile.