



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA



TAVOLA

A

COMUNE DI URI (SS)

VARIANTE PUNTUALE RELATIVA AL CENTRO URBANO PIANO URBANISTICO COMUNALE

ELABORATO

RELAZIONE GENERALE

REVISIONE / EMISSIONE

DATA

FEBBRAIO 2017

DICEMBRE 2016

ALLEGATO n° ALLA DELIBERA CONSILIARE n° del / / 2017

IL SEGRETARIO COMUNALE :

RUP : GEOM. ANTONIO SIMULA

DOTT. ING.
FRANCESCO BOSINCU

VIA MANNO 7
07100 SASSARI - TEL. 079238513

COLLABORAZIONE : DOTT. ING. ELENA DEMARTIS

IL SINDACO
DOTT. LUCIA CIRRONI

IL PROGETTISTA

COMUNE DI URI
Provincia di Sassari

VARIANTE PUNTUALE
al Piano Urbanistico Comunale
per il solo centro abitato

RELAZIONE GENERALE

Febbraio 2017

IL PROFESSIONISTA INCARICATO

(Ing. Francesco Bosincu)

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

(Geom. Antonio Simula)

A – PREMESSE

Il territorio comunale di Uri è disciplinato dallo strumento urbanistico generale con i seguenti dati ufficiali:

	Adozione definitiva	Verifica coerenza	BURAS
PUC	D.C.C. n° 28 del 4.7.2000	CO.RE.CO. n° 2381/1 del 30.8.2000	N° 38 del 28.11.2000
Variante n° 1	D.C.C. n° 59 del 17.12.2003	Determ. D.G. n° 199/DG del 4.5.2004	N° 16 del 27.5.2004
Variante n° 2	D.C.C. n° 29 del 1.9.2005 (variante per distrib. carburanti)	Det. Dir. Gen. n° 117/DG del 17.2.2006	N° 8 del 17.3.2006
Variante n° 3	D.C.C. n° 8 del 7.4.2010 (variante per zona D extraurbana)	Det. Dir. Gen. N° 708/DG in data 17.5.2010	N° 20 del 3.7.2010

Per ciò che riguarda il centro storico, si ha:

- P.P. zona A: approvato con delibera di C.C. n° 29 del 09.07.2010;
- Riperimetrazione del centro matrice: assentita con D.D.G. n° 937 del 12.09.2007 e delibera di C.C. n° 29 del 20.06.2007;
- Verifica di coerenza (ex art. 9 della L.R. n° 28/98) del P.P. zona A (POS. 700/10) ha avuto esito positivo (determinazione del Direttore del Servizio U.T.P. SS n° 70698 del 24.11.2011).

B – MOTIVAZIONI DELLA VARIANTE PUNTUALE (AGGIORNAMENTO CARTOGRAFICO)

La variante in oggetto rientra tra quelle ammesse dall'art. 18, comma c, L.R. n° 8/2015 in quanto:

- 1) finalizzata al ripristino delle originarie destinazioni agricole o all'introduzione di aree di salvaguardia in alcune zone;
- 2) connessa alla realizzazione di opere pubbliche o dichiarate di pubblica utilità da disposizioni nazionali in attuazione di principi comunitari.

La variante di cui ai punti 1 e 2 è, comunque, da assoggettare alla verifica di coerenza di cui all'articolo 31 della legge regionale 22 aprile 2002, n. 7 (legge finanziaria 2002).

Le ragioni fondamentali della variante sono di seguito esposte e rappresentano la volontà dell'Amm/ne Comunale, in attesa del futuro nuovo P.U.C. in adeguamento al PPR e al PAI, di avere a disposizione un vero e proprio AGGIORNAMENTO CARTOGRAFICO, mediante:

a – implementazione dell'attuale zonizzazione dell'aggregato urbano su nuovo rilievo aerofotogrammetrico, senza modifiche se non quelle unicamente necessitate dalla diversa base cartografica.

L'attuale base grafica del P.U.C. vigente (un vecchio rilievo del 1995) appare ormai non corrispondente alla realtà e assai carente in quanto non tiene conto dell'odierno tessuto urbano che, specie in alcune zone di espansione, è ormai significativamente diverso da quello rappresentato nella carta del P.U.C. vigente.

Si tratta quindi, come detto, di un adeguamento cartografico ove – necessariamente – sono confluite anche altre informazioni derivanti, ad esempio, dalle numerose opere pubbliche eseguite negli ultimi 17 anni.

b – implementazione delle norme e delle carte relative al rischio e alla pericolosità geomorfologica derivante dal PAI nell'ambito urbano.

Si tratta di un semplice "trasferimento" dal momento che è stato approvato, da parte della R.A.S., il nuovo studio di dettaglio per le aree a rischio frana dei bacini dei fiumi Coghinas, Mannu e Temo.

Studio che, peraltro, ha evidenziato la mancaza di aree a rischio frana nell'ambito urbano.

Si sottolinea, inoltre, che sia il PSFF che il PGRA non indicano alcuna area a rischio idraulico nell'ambito urbano.

Il rio Carrabusu corre ben incassato, a distanza sempre di oltre 150 mt a sud ovest dall'abitato e a quote ben inferiori a quelle dell'aggregato urbano.

Tutte le problematiche relative al rischio idraulico e geomorfologico saranno oggetto di studi specialistici per l'intero territorio comunale nell'ambito del nuovo P.U.C.

c – eliminazione di tutti i refusi grafici.

d – implementazione di tutte le OO.UU.P. e S. e rimodellazione, ove possibile, delle aree di standard (in eccesso rispetto al fabbisogno) di proprietà privata, aree che potrebbero portare

alla apertura di onerosi contenziosi con i privati che si sono visti vincolare, da decenni, il proprio terreno senza alcun corrispettivo.

e – contenimento del consumo di territorio e controllo dell'invarianza idraulica.

In altre parole, l'A.C., con la presente variante puntuale, non ha inteso effettuare scelte di piano ma ha conservato integralmente la struttura del P.U.C. vigente.

Le "scelte" saranno oggetto del nuovo P.U.C. in adeguamento al PPR che è in procinto di iniziare ad essere redatto.

f – verifica di assoggettabilità alla VAS

Gli elaborati della presente variante puntuale sono stati già trasmessi alla Provincia di Sassari – Settore Ambiente.

C – ABITANTI INSEDIABILI SECONDO PUC VIGENTE

Per opportuna comprensione, pur non essendo presenti modifiche significative, si riportano i conteggi indicati nella relazione del P.U.C. vigente.

Si fa notare che la presente variante puntuale non ha inteso modificare l'entità delle aree A, B e C e che, quindi, non si effettua alcun nuovo dimensionamento, ma ci si limita a riportare dati aggiornati sulla popolazione.

Le superfici fondiarie sono state oggetto di un ricalcolo sulla base della nuova implementazione nel rilievo aerofotogrammetrico 2016.

	N° Abitanti		differenze
	Insedibili	Reali	
ZONA A	935	568	-367
ZONA B	Secondo valori esposti nel P.U.C. vigente Sf = 314552 mq V = 561158 mc		Secondo calcoli di verifica Sf = 327421 mq V = 564537 mc

V = 561158 mc: volume dichiarato realizzato nel P.U.C. al 2000.

Volume teorico realizzabile secondo PUC vigente (calcoli ufficiali)	Volume teorico secondo calcoli di verifica
Mq 314552 x 3 mc/mq = 943.656 mc volume massimo - 561.158 mc volume realizzato dichiarato 382.498 mc volume da realizzare ancora (al 2000)	327.421 x 3 = 982.263 mc volume massimo realizzabile -561.158 mc volume realizzato dichiarato 421.105 mc volume da realizzare ancora

Abitanti insediabili in base alla cubatura residua (mc 382.498) dichiarata.

Adottando i seguenti parametri si avrebbero:

Con il parametro 200 mc/ab = 1912 ab.

Con il parametro 250 mc/ab = 1530 ab.

Con il parametro 300 mc/ab = 1275 ab.

ZONA C (secondo PUC vigente)

Solo con i nuovi volumi previsti si avrebbero 123.300 mc con 100 mc/ab = 1233 ab.

In zona C il P.U.C. vigente prevede 1233 abitanti con:

St = 291.280 mq, le lottizzazioni convenzionate ammontano ora (2017) a 193.128 mq.

Ift = 1 mc/mq ; V = 291.280 mc previsti nel P.U.C. vigente.

Per il PUC vigente gli abitanti complessivi dichiarati previsti sono 5491.

Le previsioni, sulla base della verifica gli abitanti insediabili stimati, sono:

Zona A : 935 ab.

Zona B : 1912 ab.

Zona C : 2912 ab.

Totale 5759 ab. totale previsti nel territorio urbano.

D – PREVISIONI DEMOGRAFICHE DEL P.U.C. VIGENTE

ANNO	ABITANTI	
1962	2412	
1997	3100	+ 688 in 36 anni : 19,1 abitanti all'anno in più in media

ANNO	ABITANTI	
1988	2875	
1997	3100	+ 225 in 10 anni : 22,5 abitanti all'anno in più in media

	Abitanti previsti N°	Abitanti reali N°	Differenza
Proiezioni P.U.C. al 2000 =	3276	3049	-227
Proiezioni P.U.C. al 2005 =	3347	3045	-302
Proiezioni P.U.C. al 2010 =	3565	3053	-512
Proiezioni P.U.C. al 2011 =	3602	3015	-587
Proiezioni P.U.C. al 2020 =	3889	---	--

La curva di crescita, prevista nello studio per il P.U.C. vigente, si è rivelata, alla luce dei dati reali, troppo ottimistica: al 2011 vi era già una sovrastima di oltre il 19% in più.

Si vedano anche le successive tabelle ed, in particolare, la tabella n° 4.

A solo titolo informativo, riportiamo i dati sulla previsione della popolazione tratti dal Piano Regolatore Generale degli Acquedotti revisione 2006, dal quale si evince che per il 2016 erano previsti 3731 abitanti, per il 2021 n° 3836 e per il 2026 n° 3941, con una curva ormai improponibile visti i dati reali (vedi tab. n° 4).

PIANO REGOLATORE GENERALE DEGLI ACQUEDOTTI PER LA SARDEGNA - REVISIONE 2006

ALLEGATO 2/B - Previsione della popolazione residente e fluttuante - Tabulati

Provincia di SASSARI

Comune di Uri (ISTAT 90076)

Anno	1991	1996	2001	2006	2011	2016	2021	2026	2031	2036	2041
Territorio comunale											
Residenti	2.961	3.161	3.347	3.499	3.624	3.731	3.836	3.941	4.045	4.143	4.224
Fluttuanti	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOT.	2.961	3.161	3.347	3.499	3.624	3.731	3.836	3.941	4.045	4.143	4.224
Uri											
Residenti	2.956	3.156	3.341	3.493	3.618	3.725	3.830	3.934	4.038	4.136	4.217
Fluttuanti	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOT.	2.956	3.156	3.341	3.493	3.618	3.725	3.830	3.934	4.038	4.136	4.217
cs											
Residenti	5	5	6	6	6	6	6	7	7	7	7
Fluttuanti	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOT.	5	5	6	6	6	6	6	7	7	7	7

E – ANDAMENTO DEMOGRAFICO

Si riportano di seguito alcune tabelle relative all'andamento demografico che, dopo la crescita tra il 1951 ed il 1961 (molto forte e tra il 1981 ed il 1991), è sempre diminuita fino ad arrestarsi e a passare ad una sostanziale stabilità:

ab. 2001 n° 3049

ab. 2016 n° 3013

con un picco di 3090 abitanti nel 2006.

TAB. N° 2 - Andamento demografico della popolazione di Uri (fonte: ISTAT)

2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
3049	3044	3030	3040	3045	3090	3076	3072	3059	3053	3015	3034	3031	3017	2999	3013

Indice di senilità = 167,4% (anno 2015)

Indice di senilità = 98,4% (anno 2002)

Tabella n° 3

CENSIMENTI		CENSIMENTI	
Anno	Abitanti	Anno	Abitanti
1861	455	1951	2111
1871	1214	1961	2405
1881	1134	1971	2618
1901	1264	1981	2721
1911	1405	1991	2961
1921	1436	2001	3050
1931	1672	2011	3016
1936	1759	2016 (anagrafe)	3013

Con un indice di vecchiaia di 167,4, Uri si colloca, comunque, tra i comuni del Sassarese con la popolazione più giovane e con un'età media di 49 anni.

Al di là dei numeri (in decrescita o stabili), si deve rilevare un trend di sviluppo sociale ed economico positivo in atto con numerosi fattori ed eventi quali:

- fiera delle carciofo.
- feste tradizionali;
- la presenza di numerosi B e B;
- la centralità della posizione dell'abitato tra Sassari ed Alghero;
- i collegamenti veloci stradali verso le 2 città molto migliorati negli ultimi anni.

F - ANALISI DEL FABBISOGNO ABITATIVO

F.1 - DATI ISTAT CENSIMENTO 2011 SUL PATRIMONIO ABITATIVO

EDIFICI RESIDENZIALI

Occupati da residenti	Utilizzati	Non utilizzati	Totali utilizzati + non utilizzati
1149	1262	50	1312

Edifici residenziali per epoca di costruzione

Totali	Ante 1918	Da 1919 a 1945	Da 1946 a 1950	Da 1961 a 1970	Da 1971 a 1980	Da 1981 a 1990	Da 1991 a 2000	Da 2001 a 2005	> 2006
1094	3	47	210	216	216	123	169	63	47

Numero interni negli edifici residenziali

1	2	3-4	5-8	9-15	>16	Totali
949	109	26	8	--	2	1094

Dai dati sopra elencati si evince quanto segue:

- su 1094 edifici, 949 (pari all'86,7%) sono unifamiliari;
- su 1094 edifici, solo 51 (pari al 4,66%) hanno più di 70 anni;
- su 1094 edifici, 402 (pari al 36,7%) hanno meno di 25 anni di vita.

A solo titolo statistico si riporta una valutazione sull'andamento demografico reale e su quello ipotizzato dal P.U.C. 2000.

Si riportano nella 2^a colonna i valori calcolati nella relazione del P.U.C. 2000 vigente:

TAB. N° 4

ANNO	ABITANTI PREVISTI PUC VIGENTE 2000	VARIANTE AL PUC 2017 ABITANTI PREVISTI	SCARTO tra dati anagrafici reali e dati PUC 2000
1991	2957		
1992	3001		
1993	3037		
1994	3065		
1995	3096		
1996	3100		
1997	3103		
1998	3148		
1999	3189		
2000	3237		
2001	3276	3049 (1)	-227
2002	3303	3044 (1)	-262
2003	3339	3030 (1)	-309
2004	3344	3040 (1)	-304
2005	3347	3045 (1)	-302
2006	3396	3090 (1)	-306
2007	3440	3076 (1)	-364
2008	3491	3072 (1)	-419
2009	3533	3059 (1)	-474
2010	3565	3053 (1)	-512
2011	3602	3015 (1)	-587
2012	3606	3034 (1)	-572
2013	3610	3031 (1)	-579
2014	3662	3017 (1)	-645
2015	3710	2999 (1)	-711
2016	3765	3013 (1)	-752
2017	3810	3020 (2)	
2018	3846	3025 (2)	
2019	3884	3032 (2)	
2020	3889	3048 (2)	
2021	--	3060 (2)	
2022	--	3080 (2)	
2023	--	3102 (2)	
2024	--	3120 (2)	
2025	--	3150 (2)	
2026	--	3180 (2)	

(1) abitanti anagrafici reali

(2) abitanti prevedibili sulla base dei movimenti demografici 2001 – 2016.

F.2 – ANALISI DEGLI ABITANTI SUDDIVISI PER ZONE URBANE

Si riporta, dai dati anagrafici 2016, gli abitanti suddivisi secondo le zone A, B e C.

TAB. N° 5
ANALISI DEI RESIDENTI (2016) SUDDIVISI SECONDO LE ZONE DEL P.U.C.

ABITANTI IN ZONA A	N° persone	N° famiglie
Via Eleonora d' Arborea	10	5
Via G. Manno	16	7
Via G. Mazzini	22	12
Via Principe Umberto (stima)	14	6
Via Roma	32	15
Via S. Antonio	2	1
Largo A. Volta	3	1
Largo V. Veneto	5	4
Piazza F. Alisa	20	7
Piazza Funtana Manna	3	2
Via A. Diaz	32	20
Via C. Battisti	37	14
Via Dante	45	24
Via 11 Febbraio	20	10
Via Vitt. Emanuele	24	14
Vicolo Amsicora	5	2
Vicolo Nazario Sauro	11	5
Via Sassari (stima)	60	26
Via Matteo Fara	19	9
Totali in zona A	380	68

Si tratta di circa il 13% dei residenti dell'intero paese.

TAB. N° 6
ANALISI DEI RESIDENTI (2016) SUDDIVISI SECONDO LE ZONE DEL P.U.C.

ABITANTI IN ZONA B	N° persone	N° famiglie
Via E. Lussu	26	10
Via F. Coppi	3	1
Via F. Petrarca	18	7
Via F.lli Kennedy	31	13
Via Galileo Galilei	54	23
Via Asproni (stima)	17	8
Via La Pira	7	3
Via Angioy	25	9
Via Giovanni XXIII	82	31
Via Verdi	5	4
Via Mameli	28	14
Via Deledda	80	28
Via Marconi	393	165
Via Ittiri	108	41
Via Leonardo da Vinci	18	13
Via Tolstoj	33	11
Via Logudoro	21	8
Via Buonarrotti	18	7
Via Copernico (stima)	15	8
Via Nuoro	31	11
Via Togliatti	3	3
Via Partigiani	39	11
Via Principe Umberto (stima)	28	13
Via Risorgimento	11	3
Via Salvo D'Acquisto	52	15
Via S. Francesco	29	11
Via S. Caterina	33	13
Largo Cavour	15	5
Piazza della Libertà	8	2
Piazza Generale Dalla Chiesa	4	1
Piazza 1° Maggio	27	11
Via De Gasperi	5	2
Via Moro	10	2
Via Manzoni	27	10
Via Alghero	110	46
Via Gramsci	70	26
Via Meucci	47	16
Via Segni	19	7
Via Cagliari	68	25
Via canonico Porcu	12	3
Via cap. Luigi Satta	23	15
Via Civiltà Nuragica	2	1
Via Colombo	16	5
Via degli Ulivi	6	1
Via dei Mille	30	13
Via Sardegna (stima)	17	6
Via Sassari (stima)	239	107
Via XX Aprile	13	4
Via 28 Aprile	18	6
Viale Unità d'Italia	5	2
Totali in zona B	1999	800

TAB. N° 7
ANALISI DEI RESIDENTI (2016) SUDDIVISI SECONDO LE ZONE DEL P.U.C.

ABITANTI IN ZONA C	N° persone	N° famiglie
Via Berlinguer (nel PEEP)	85	25
Via Bellieni (nel PEEP)	48	19
Via Ciusa (nel PEEP)	16	4
Totale PEEP	149	48
Via E. Costa	25	10
Via E. Fermi	40	13
Via E. Majorana	23	7
Via Asproni (stima)	18	8
Via Falcone	6	2
Via Giusei	16	6
Via Gonario di Torres	31	9
Via Mattia Merella	3	1
Via Copernico (stima)	11	3
Via Borsellino	22	5
Via Quarto	31	10
Via S. Maria di Paulis	2	1
Via Adelasia di Torres	40	12
Via De Gasperi	5	2
Via Pigliaru	6	3
Via Banjos	27	9
Via Comita di Torres	32	11
Via E. Tola	42	13
Via Sardegna	18	8
Via Tempio	5	1
Via Tintas	18	6
Totale C private	421	140
Totali C	570	188

TAB. N° 8
RIEPILOGO ABITANTI E FAMIGLIE AL 2016 (maggio)

ZONE	N° ABITANTI RESIDENTI	N° FAMIGLIE
A	380	68
B	1999	800
C (PEEP)	149	48
C	421	140
TOTALE PAESE	2949	1056
AGRO	54	141
TOTALI	3003	1197

Il dato di 2,79 ab/famiglia è da ritenersi elevato a confronto con quello dei centri simili e testimonia una buona tenuta del tessuto sociale.

G – COMPARTI ZONA B PUC VIGENTE

Nel P.U.C. vigente si ha questa situazione (il numero dei comparti è quello indicato dal PUC stesso). Le superfici – senza modifiche – sono state rilevate dal nuovo rilievo aerofotogrammetrico.

TAB. N° 9

N° COMPARTI	SUPERFICIE FONDIARIA mq	VOLUME EDIFICATO (al 2000) mc	i.f.f. mc/mq
1	10253	9040	0,88
2	5623	6272	1,11
3	4369	9103	2,08
4	484	652	1,35
5	3571	10032	1,80
6	2068	4278	2,07
7	5893	11741	1,99
8	4114	7710	1,87
9	1425	2840	1,99
10	1637	4242	2,59
11	7132	14168	1,99
12	5429	12612	2,32
13	7286	12500	1,71
14	5089	5454	1,07
15	740	2583	3,49
16	3342	3421	1,03
17	8350	16582	1,98
18	6700	16150	2,41
19	7280	12838	3,96
20	2674	5860	2,19
21	3650	3815	1,04
22	2649	7295	2,75
23	23082	11295	0,49
24	6952	14112	2,03
25	2976	10466	3,52
26	4539	8527	1,88
27	3058	8527	2,79
28	4917	7420	1,51
29	6628	8491	1,28
30	6368	10217	1,60
31	6368	11854	1,86
32	6649	8603	1,29
33	1136	6842	6,02
34	100	270	2,7
35	1781	4837	2,71
36	1415	15672	11,07
37	13434	22258	1,66
38	10534	23429	2,22
39	7698	14686	1,91
40	3174	6211	1,96
41	5186	9171	1,77
A riportare	215753	382076	

N° COMPARTI	SUPERFICIE FONDIARIA mq	VOLUME EDIFICATO (al 2000) mc	i.f.f. mc/mq
Riporto	215753	382076	1,67
42	6824	11431	1,67
43	4704	4711	1,00
44	11501	8324	1,38
45	6897	12433	1,80
46	3319	2655	1,25
47	3153	4025	1,276
48	4562	8095	1,77
49	18402	26233	1,42
50	2525	3703	1,47
51	2305	6824	2,96
52	9815	20144	2,05
53	4105	9873	2,40
54	7007	21288	3,04
55	7472	17920	2,40
56	1087	1791	1,65
57	10002	19126	1,91
58	1297	3885	2,99
59	2859	8335	
60	3832	3982	
Totale complessivo	327.421	585.273	1,85 medio

La somma reale delle superfici fondiarie dei comparti dà 327.421 mq, mentre nel P.U.C. vigente si dichiarano 315.634 mq.

In definitiva, nel P.U.C. vigente, si ha per le zone B:

Sf (sup. fondiaria dichiarata)	= 315.634 mq
i.f.f.	= 3 mc/mq
Volume max realizzabile	= 946.902 mc
Volume considerato realizzato all'anno 2000	= 585.273 mc
% volume realizzato al 2000	= 61,8%

Nella proposta di variante la sup. fondiaria della zona B, calcolata sul nuovo rilievo, ammonta a 328.396 mq (vedere successiva tab. n° 9 bis), praticamente uguale ai 327.421 mq ricalcolati per il P.U.C. vigente.

Poiché gli abitanti in zona B sono circa 2000 e tali erano anche, in prima approssimazione all'epoca della verifica del P.U.C. vigente, si hanno le seguenti valutazioni:

- cubatura edificata = mc 585.273
- abitanti insediati = n° 2000
- dotazione mc/ab = mc/ab 292,6.

Poiché la cubatura, prevista dalla variante, è di:

$328.396 \times 3 \text{ mc/mq} = 985.188 \text{ mc}$, mantenendo la stessa dotazione attuale (evidentemente stratificata e verificabile), si avrebbe:

985.188 : 292,6 mc/ab = 3367 abitanti teorici complessivi (di cui 2000 già abitanti residenti reali).

G.1 – COMPARTI ZONA B PUC IN VARIANTE

Nel P.U.C. in variante si ha questa situazione (il numero dei comparti è quello indicato dal PUC stesso), calcolato sul nuovo rilievo aerofotogrammetrico:

TAB. N° 9 BIS

N° COMPARTI	SUPERFICIE FONDIARIA mq	N° COMPARTI	SUPERFICIE FONDIARIA mq
1	10253	39	7698
2	5623	40	3199
3	4369	41	5186
4	484	42	6824
5	3571	43	4704
6	2068	44	11501
7	5893	45	6897
8	4114	46	3319
9	1425	47	3153
10	1637	48	4562
11	7132	49	18402
12	5429	50	2525
13	7766	51	2305
14	5089	52	9879
15	740	53	4105
16	3342	54	6657
17	8350	55	7472
18	6700	56	1087
19	7280	57	10002
20	2674	58	1297
21	3650	59	2859
22	2649	60	3832
23	23082	62	281
24	6952	Totale complessivo	328.396
25	2976		
26	4539		
27	3058		
28	4917		
29	6628		
30	6368		
31	6368		
32	6649		
33	1136		
34	575		
35	1781		
36	1415		
37	13434		
38	10534		

N° COMPARTI	SUPERFICIE FONDIARIA mq	VOLUME EDIFICATO (al 2000) mc	i.f.f. mc/mq
Riporto	215753	382076	1,67
42	6824	11431	1,67
43	4704	4711	1,00
44	11501	8324	1,38
45	6897	12433	1,80
46	3319	2655	1,25
47	3153	4025	1,276
48	4562	8095	1,77
49	18402	26233	1,42
50	2525	3703	1,47
51	2305	6824	2,96
52	9815	20144	2,05
53	4105	9873	2,40
54	7007	21288	3,04
55	7472	17920	2,40
56	1087	1791	1,65
57	10002	19126	1,91
58	1297	3885	2,99
59	2859	8335	
60	3832	3982	
Totale complessivo	327.421	585.273	1,85 medio

H – LE ZONE C DI ESPANSIONE**TAB. N° 10
PIANI DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATI****Zone C con P. di L. convenzionati**

	Nome del piano	Proprietà	N° lotti	FGL	Mapp.	Superf. catastale mq	Volume edific. Privati mc	Sf mq	S standard mq	i.f.t. mc/mq	Convenzione
1	Pistidda	Alvau – Mannu	40	13	3-4	27.882	37.009	18.171	4.400	1,80	Rep. n° 108.8025 del 19.1.1977
2	S'Ulsciadu	Fara	97	14	30-42	74.071	111.404	54.164	13.368	1,50	Rep. n° 4.845 del 12.4.1978
3	Sa Maja		18	13	vari	22.225	20.288	12.017	6.150	0,91	Rep. n° 109.463 del 12.4.1978
4	Fascuzzu	Fara	31	13	vari	13.302	16.596			1,50	Rep. n° 7627/3053 del 6.2.1986
5		DELCO	57	13	vari	29.360	26.424	20.995	3.630	1,00	Rep. n° 82.398 del 22.6.1986
6	(P. di Utilizzo ex B2-comp. 01)	Canu	11	13	vari	1.580	14.650	7.580	4.360 (*)	1,93 (fondiaria)	Rep. n° 35357 del 9.9.1992
7	Vie Copernico (P. di Utilizzo ex B2 – comp. 04)	Testoni	6	13	vari	4.072	4.689	4.072	105x6 = 630 (*)	1,16 (media fondiaria)	Rep. n° 38.846 del 26.5.1993
8	Via Alghero	Vargiu e più	30	13	---	19.584	19.587	13.497,11	2.540,44	1,00	Rep. n° 335 del 25.11.2008
9	Fascuzzu	Masala	3	13	484 – 485	1.052	1.052	920	132	1,00	Rep. n° 379 del 15.10.2010
	TOTALI	--	293	13	--	193.128	251.699	131.418,11	30.810,44	1,30 medio	

(*) valori stimati

TAB. N° 11 - PIANO DI ZONA (PEEP)

	Nome del piano	Proprietà	N° lotti	FGL	Mapp.	Superf. catastale mq	Volume edific. Privati mc	Sf mq	S standard mq	i.f.t. mc/mq	Convenzione
0	PEEP	Comune	48	13	vari	37.583	22.572	15.048	10.542	1,50	--

TOTALI ZONE C PRIVATE + PIANO DI ZONA

			341	13	--	230.711	274.271	146.466,11	41.352,44	1,01 medio	--
--	--	--	-----	----	----	---------	---------	------------	-----------	------------	----

Tutti i 48 lotti del PEEP sono stati edificati e sono abitati da 48 famiglie.

ZONE DI ESPANSIONE C SECONDO VARIANTE AL PUC

Secondo la nuova cartografia, con le stesse zone C del P.U.C. vigente, si avrebbe:

TAB. N° 12

SOTTOZONA C1 (pubbliche o convenzionate)	i.f.t. mc/mq	Superf. territoriale (1) mq	Volume edificabile mc
P.E.E.P. (C1.0)	0,66	37.583	22.572
C1.1 – via Gramsci (Alvau-Mannu)	1,33	25.082 (27.822)	37.009 (*)
C1.2 – S'Ulsciadu (Fara)	1,50	66.714 (74.071)	111.404 (*)
C1.3 – Sa Maja	0,91	20.173 (2.225)	20.288 (*)
C1.4 – Fascuzzu	Var.	21.525	16.596 (*)
C1.5 – (società Delco)	1,00	29.692	26.424 (*)
C1.6 – via De Gasperi/Alghero (2)	1,06	13.872	14.650 (*) (2)
C1.7 – via Copernico (2)	1,16	3.968 (4.022)	4.689 (*) (2)
C1.8 – via Alghero (Vargiu e più)	1,00	20.915	19.587 (*)
C1.9 – via Adelasia (Masala)	1,00	924 (1.052)	1.052 (*)
TOTALE C1		240.448	274.271 (*)
TOTALE C1 senza PEEP		202.865	251.699
SOTTOZONA C3 (da attuare)	i.f.t.		
C3.1	1,00	21123	19011 (**)
C3.2	1,00	12465	11218 (**)
C3.3	1,00	4435	3992 (**)
C3.4	1,00	19585	17626 (**)
TOTALE C3		57.608	51.847
TOTALE C1 + C3		298.056	303.546

(1) Superficie territoriale così come misurata sul dato reale della nuova cartografia.

(2) Trattasi di vecchi piani di utilizzo (1992) in sottozona B2 del precedente P. di F., poi diventata C.

Gli i.f.t. sono indici medi, l'indice fondiario è variabile da lotto a lotto.

Le superfici indicate tra parentesi sono quelle dichiarate dal proprietario in sede di presentazione di P.L.

(*) Dati ricavati dal PUC vigente e non modificabili per i P. di L. già convenzionati.

(**) Calcolato con il 90% dell'indice f.t. = 1,00 mc/mq per valutare i soli volumi residenziali o a servizio delle residenze, tralasciando i volumi pubblici.

I – LA NUOVA ZONIZZAZIONE : ZONE A, B E C

ZONA A

Dall'esame delle carte, visto anche il P.P. regolarmente approvato e munito di autorizzazione paesaggistica, le modifiche sono assai modeste e si limitano, rispetto al P.U.C. vigente, a:

- indicazione con la retinatura solo delle unità urbanistiche (senza le opere di urbanizzazione).

Vengono “corretti” perché errori grafici:

- il perimetro della chiesa di N.S. della Pazienza;
- il perimetro della chiesa di S. Croce che includeva unità edilizie private;
- l'area fontana Manna;
- l'area della piazza della Libertà con il collegamento pedonale alla piazza Alisa, realizzato intorno al 2010.

La perimetrazione della zona A non è stata oggetto di variazione salvo per le 2 unità edilizie a metà di via Cesare Battisti (in B nel vecchio P.U.C. ma incluse nel centro matrice).

Si riportano integralmente i dati del P.P. per la zona A che sono validi anche per la presente variante:

TAB. N° 13 – P.P. ZONA A

Superficie totale territoriale	51.246,78	mq
Superficie fondiaria attuale	35.395,47	mq
Volumi esistenti	170.698,77	mc
Densità fondiaria esistente	3,30	mc/mq
Rapporto di copertura esistente	0,69	mq/mq
Superficie fondiaria di Piano	36.157,41	mq
Volumi aggiuntivi di Piano	16.427,80	mc
Volumi di Piano	187.126,57	mc
Densità fondiaria di Piano	3,65	mc/mq
Rapporto di copertura di Piano	0,71	mq/mq

Il P.P. prevede un incremento volumetrico, riferito all'edificato esistente, del 9,62% circa con 16.427,80 nuovi volumi.

I più recenti dati demografici indicano 380 abitanti residenti e 68 famiglie, con una dotazione di 449,2 mc/ab e in 2510,2 mc/famiglia, valori molto alti per la presenza di numerosi edifici non utilizzati e per volumi non adibiti a residenze, ma pertinenti spesso per le attività agricole storicamente sviluppate ad Uri.

Per tener conto della perimetrazione del centro matrice, viene inclusa in zona a una unità edilizia sita in via Matteo Fara avente una superficie fondiaria di 138 mq.

ZONA B

Le modifiche riguardano sempre l'aspetto cartografico, uniche vere variazioni sono:

- perimetrazione come “non zona B” di aree di standard urbanistici esistenti.

La realizzazione del prolungamento della via Alghero (che ha preso il nome di viale Unità d'Italia) ha prodotto una nuova situazione che, unita alla verifica della proprietà delle aree comunali, ha portato alla razionalizzazione delle aree comprese tra:

- vecchio lavatoio;
- via Garibaldi;
- viale Unità d'Italia.

Si è cercato di dare ai comparti di zona B dei limiti corrispondenti alle proprietà e di indicare le aree comunali come aree di standard.

Un intervento di adeguamento alla realtà esistente ha riguardato la ampia unità urbanistica compresa tra:

- piazza della Repubblica;
- via Salvo d'Acquisto;
- via F.lli Kennedy;
- via Capitano Luigi Satta.

In questo isolato si è provveduto ad indicare:

- la scalinata di collegamento tra la piazza Repubblica e la via Salvo d'Acquisto;
- l'esatta delimitazione dei giardini pubblici per la parte realmente esistente;
- l'inserimento dell'avvenuta realizzazione del nuovo complesso residenziale AREA (ex IACP);
- la perimetrazione del complesso del villaggio nuragico di S. Cadrina in H1;
- la modifica nei terreni con accesso dalla via Canonico Porcu per seguire la viabilità esistente di recente realizzazione;
- indicazione come zona H3 del verde (già S3 nel P.U.C. vigente) privato.

Una modifica ha riguardato la piccola area ex distributore carburanti via Sassari angolo via Giovanni XXIII.

A seguito della avvenuta dismissione dell'impianto, si prevede (onde evitare un vuoto urbano e un detrattore ambientale) un piccolo incremento alla zona B, non essendo possibile altra destinazione.

Le zone B indicate nella presente variante sono – comunque – di superficie praticamente uguale a quelle presenti (di fatto come riportate nella nuova cartografia) nel P.U.C. vigente (328.396 mq contro 327.421 mq), con una differenza non significativa.

ZONE C

La presente variante non intende effettuare scelte diverse da quelle indicate nel P.U.C. vigente per una serie di motivi ma, soprattutto, per lasciare, al futuro nuovo P.U.C. in adeguamento al PPR, la possibilità di nuove indicazioni supportate dagli studi sul territorio.

Oltre al PEEP (ormai totalmente realizzato), nel P.U.C. vigente si contano: 9 sottozone C1 regolarmente convenzionate (tra cui 2 zone ex B), oltre a 4 zone C non convenzionate.

Restano individuate dal P.U.C. altre zone di espansione residenziale:

- prolungamento via Alghero (ora classificabile C3.3);
- via XXV Aprile ovest (ora classificabile C3.2);

- via XXV Aprile – S.C. S’Ulsciadu (ora classificabile C3.1);
- area a confine con la S.S. 127 bis (ora classificabile C3.4), che potrebbe essere oggetto di un nuovo PEEP, essendo quello già indicato come C1.1, ormai completamente esaurito.

Le 9 zone C convenzionate hanno un grado di sfruttamento edilizio variabile.

Alcune zone sono pressochè esaurite, altre (es. C1.8 via Alghero sud) hanno numerosi lotti ancora liberi, come si evince dalla successiva tabella.

L’inerzia del mercato edilizio e la crisi economica degli ultimi anni, oltre al rallentamento del trend demografico, ha portato alla riduzione dei permessi di costruire.

Per le premesse fatte, la presente variante (puntuale e di aggiornamento cartografico) non modifica le zone C.

TAB. N° 14
RIEPILOGO SOTTOZONE C1

	N° lotti	N° lotti edificati	% lotti edificati	Cubatura iniziale prevista	Cubatura residua stimata da realizzare
	N°	N°	%	mc	mc
C.1.0	48	48	100	22.572	0
C.1.1	40	30	75	37.009	9.252
C.1.2	97	50	51,5	111.404	54.030
C.1.3	18	12	66,7	20.288	6.755
C.1.4	31	25	80,6	16.596	3.219
C.1.5	57	28	49,1	26.424	13.450
C.1.6	11	8	72,7	14.650	3.999
C.1.7	6	4	66,6	4.689	1.566
C.1.8	30	2	6,6	19.587	18.294
C.1.9	3	--	0	1.052	1.052
TOTALI	341	207	60,7	274.271	111.617

Gli attuali 570 abitanti nelle zone C attuate hanno a disposizione circa 162.654 mc con una dotazione pro capite di 285 mc/ab.

Ipotizzando lo stesso dato si avrebbe la residua possibilità di insediamento di $111.617 : 285 = 392$ abit., mentre considerando i 200 mc/ab (in genere accettati dalla RAS) si avrebbero 558 nuovi abitanti insediabili nelle zone C già convenzionate.

I 51.847 mc di volume, previsti nelle 4 sottozone C3 da convenzionare, “darebbero” $51.847 : 200$ mc/ab = 259 abitanti.

Poiché il PEEP (C.1.0) è da tempo esaurito, è evidente che l’A.C. potrebbe attuare un Piano di Zona 167 in una o in più sottozone C3.

In definitiva, le volumetrie ancora realizzabili in zona C ammonterebbero a $(111.617 + 51.847) = 163.464$ mc, valore importante e che consentirà un razionale sviluppo abitativo nei prossimi anni, calmierando anche il mercato delle aree, fatto evidentemente molto importante.

L – I CONFRONTI TRA P.U.C. VIGENTE E VARIANTE**TAB. N° 15 - CONFRONTO TRA P.U.C. VIGENTE E VARIANTE: SUP. E CUBATURE**

	PUC VIGENTE		VARIANTE AL PUC		DIFFERENZE	
	Sup. fondiaria mq	Volume edificabile mc	Sup. fondiaria mq	Volume edificabile mc	Superfici mq	Cubatura mc
Zona A	35.395 (1)	187.127 (2)	35.533	187.127	+138	--
Zona B	327.421	982.263	328.396	985.188	+975	+2.925
Zona C	291.280(*)	291.280 (3)	298.056(*)	303.546(4)	+6.776	+12.266
Totali	--	1.460.670	--	1.475.861	7.889	+15.191

(*) Superficie territoriale

(1) Non essendo stata dichiarata nel PUC vigente, è stata attribuita alla zona A la medesima superficie (salvo i 138 mq di rettifica) indicata nella variante e la medesima cubatura (2) proveniente dallo studio del P.P. della zona A, già approvato.

(3) Il valore di 291.280 mc edificabili complessivi in zona C non risulta verificabile in quanto viene applicato l'indice di 1 mc/mq su tutte le aree, mentre, a seguito dei riscontri sul PEEP e sui vari P. di L., è emerso che sono stati applicati (in passato ed in precedenza al P.U.C.) indici superiori a 1 mc/mq.

Applicando nel P.U.C. in variante lo stesso criterio si avrebbe un risparmio di 12.809 mc.

In altre parole il confronto tra (3) e (4) non è paritario.

TAB. N° 16
CONFRONTO TRA PUC VIGENTE E VARIANTE: ABITANTI

	PUC VIGENTE			VARIANTE AL PUC		
	Abitanti residenti	Nuovi abitanti teorici	Totali teorici	Abitanti residenti	Nuovi abitanti teorici	Totali teorici
	N°	N°	N°	N°	N°	N°
Zona A	568	367	935	380	37	417
Zona B	1871	1275	3146	1999	1668	3367
Zona C	614	1233	1847	570	817	1387
Totali paese	3103	2875	5928	2949	2522	5171
Agro	50	50	50	54	--	54
TOTALE	3103	2925	6028	3003	5044	5225

M – LA NUOVA ZONIZZAZIONE: ZONE D, G, H, S

ZONE D

Il P.U.C. vigente prevede una sola zona D in ambito urbano (ora denominato D1.1).

Si tratta di un'area (oleificio) con accesso diretto dalla S.S. 127 bis.

La variante prevede la ulteriore perimetrazione in sottozona D di due altre zone già urbanizzate lungo la strada del Cimitero (via IV Novembre).

La prima D1.3 (privata), in aderenza ad una cabina elettrica, è una “zona bianca” con edifici artigianali esistenti, la seconda (pubblica) D1.2 è l'ex mattatoio (più fuori del paese) ove si vorrebbe dare ospitalità ad iniziative artigianali anche start-up.

Si tratta di scelte obbligate e riparatrici rispetto al P.U.C. vigente che non dava alcuna indicazione.

La sottozona D3 è in ambito extraurbano (approvata nel 2010 con apposita variante) e non riguarda la presente variante delle sole zone urbane.

ZONE G

Il P.U.C. vigente indica graficamente come zone G solo:

- un serbatoio idrico;
- i 2 cimiteri esistenti;
- i 2 distributori di carburanti (oggi uno è dismesso).

Nelle N.T.A. del P.U.C. vigente sono indicate:

G1 – area serbatoio idrico

G2 – area cimiteriale

G3 e G4 – aree urbane per distributore di carburante

G5 – impianto di depurazione

G6 – aree extraurbane per stazioni di servizio e distributore di carburante

G7 – area destinata alla creazione dell'ecocentro comunale.

La variante prevede di perimetrare come G tutte le aree ove già esistono attrezzature, edifici e impianti così classificabili nel rispetto del decreto Floris:

G1.1 – i 2 cimiteri esistenti

G1.2 – l'unico distributore di carburanti in ambito urbano

(il secondo è in ambito extraurbano normato con la sottozona G6 delle N.T.A. del vigente P.U.C.)

G2 – attrezzature tempo libero (discoteca, attr. turistiche)

G4.1 – impianto di depurazione

G4.2 – serbatoi idrici, fontane

G4.3 – ecocentro

G4.4 – cabine elettriche / telefoniche

G4.5 – torri telefonia cellulare.

Nelle N.T.A. sono indicate apposite norme aggiornate nei limiti indispensabili e in riferimento alle sole variazioni effettuate. Restano, pertanto, in vigore le N.T.A. del PUC vigente per tutto ciò che non è previsto nelle nuove.

AREE PER GLI STANDARDS

Il P.U.C. prevedeva, oltre alle aree su cui insistevano già servizi pubblici, anche ulteriori standard per opere pubbliche con superfici ingenti da espropriare, in particolare per il verde pubblico, aree peraltro a distanza di oltre 15 anni, mai acquisite.

L'unica opera realizzata è stata il verde vicino al cimitero.

Il criterio che ha guidato alla redazione della variante è il seguente:

- ripermetrazione degli standard tenendo conto di quanto esistente e di quanto realizzato (scuole, zone S2, ecc.);
- declassificazione di aree S ritenute non necessarie, essendo il fabbisogno attuale ben più che "coperto" e quello futuro da soddisfare con gli standard delle zone C e con quelli già esistenti.

Pertanto, sono state declassate alcune aree vincolate nel P.U.C. vigente, onde evitare il costo dell'indennizzo che spetterebbe a partire dal quinto anno al proprietario in assenza di reale utilizzo da parte del Comune.

N - STANDARDS URBANISTICI

Riportiamo un quadro di raffronto tra PUC vigente e P.U.C. in variante.

TAB. N° 17

PUC VIGENTE			PUC IN VARIANTE S1	Superfici sul PUC vigente	Sup. reale calcolata mq
	S1	Superfici mq			
S1.1	Area (chiesa nuova) (per errore materiale in S1)	7.181	Indicata ora tra le S2	--	--
S1.2	Scuola materna	1.809	Scuola materna S1.2	1.809	1.798
S1.3	Scuola elementare	2.568	Scuola elementare S1.3	2.568	2.573
S1.4	Area a valle via Cap. Satta	5.783	Area a valle via Cap. Satta S1.4	5.783	4.470
S1.5	Area via Alghero	19.302	Ora declassata	19.302	--
--	Area scuola media	Indicata nelle S2	Area scuola media via Tempio (ora S1.1 già in S2)	13.108	9.430
	Totale S1	36.643	Totale S1	29.459	18.271
	S2		S2		
S2.1	Area via Tempio (scuola media e municipio)	13.108	Indicata ora tra le S1	--	
S2.2	Ufficio postale	846	Ufficio postale S2.2	846	817
S2.3	Area via S. D'Acquisto (poi ceduta per realizzazione edificio AREA)	1.869	Ufficio barracelli via Cap. Satta S2.3	--	1.552
S2.4	Area Caserma C.C.	2.184	Area Caserma Carab. S2.4	2.184	1.021
S2.5	Area lavatoio	416	Lavatoio S2.5	416	488
S2.6	Chiesa parrocchiale vecchia	1.457	Chiesa parrocchiale vecchia S2.6	1.457	1.145
S2.7	Chiesa S. Croce	270	Chiesa S. Croce S2.7	270	181
			Nuova chiesa S2.1		6.818
			S2.8 Biblioteca comunale e scolastica	--	663
			S2.9 Sede AVIS	--	365
			S2.10 Protezione civile via P. Umberto	--	331
	Indicata entro S2.1		S2.11 Municipio		663
	Totale S2	20.060	Totale S2		14.044

PUC VIGENTE			PUC IN VARIANTE S3	Superfici sul PUC vigente	Sup. reale calcolata mq
	S3	Superfici mq			
S3.1	Area S'Ulsciadu (privata da acquisire)	44.109	Declassificata ora S3.1 (via Sardegna)	--	875
S3.2	Area giardino pubblico piazza Repubblica	7.750	Giardino pubblico piazza Repubblica S.3.2	7.750	5.063
S3.3	Area villaggio nuragico S. Cadrina	2.956	S. Cadrina S.3.3	2.956	1.720
S3.4	Area a valle di via Roma	10.958	Nuova area comunale a valle di via Roma S3.4	--	8.042
S3.5	Parco cimitero	14.648	Parco cimitero S3.5	14.648	11.779
S3.6	Campo sportivo	29.370	Campo sportivo S3.6	29.370	29.350
	Calcolati entro area via Tempio	--	Giardini municipio S3.7	--	1.352
		--	Area a valle via Cap. Satta S3.8	--	38
		--	Area a valle di via Roma (ex S3.4) S3.9	--	11.148
		--	Area via Conte di Cavour S3.10	--	91
	Totale S3	109.791	Totale S3		69.458

PUC VIGENTE			PUC IN VARIANTE S4	Superfici sul PUC vigente mq	Sup. reale calcolata mq
	S4	Superfici mq			
S4.1	Via Sardegna/Adelasia	1.388	Via S. D'Acquisto S4.1	--	430
S4.2	Via Tempio	1.415	Via Tempio S4.2		479
S4.3	Piazza Repubblica	14.36	Piazza Repubblica S4.3	1.436	1060
S4.4	Piazza Generale Dalla Chiesa	643	Piazza Gen. Dalla Chiesa S4.4	63	623
S4.5	Via Sassari n° 1	118	Via Sassari n° 1 S4.5	118	113
S4.6	Via Sassari n° 2	160	Via Sassari n° 2 S4.6	160	151
S4.7	Piazza XXIV Maggio	886	Piazza 1° Maggio S4.7	--	607
S4.8	Retro Lavatoio	641	Retro lavatoio S4.8	--	341
S4.9	A valle via Alghero	2.785	Via Roma S4.9	--	434
S4.10	Via Roma	425	Viale Unità d'Italia S4.10		301
S4.11	Piazza della Libertà	2.901	Piazza della Libertà S4.11	2.901	2683
S4.12	Via Mameli (private da acquisire)	2.846	Cimitero S4.12	--	1850
S4.13	Piazza alla fine di via Manzoni	1.248	Piazza fine via Manzoni S4.13	1.248	940
S4.14	--	--	Via Alghero (scuola media) S4.14	--	316
	--	--	Via Marconi S4.15	--	291
	--	--	Municipio S4.16	--	170
	Totale S4	16.892	Totale S4		10.792

In sintesi, occorre notare:

- la previsione di un'area scolastica di 19.302 mq in via Alghero che viene eliminata;
- la perdita dell'area in via Salvo d'Acquisto S2.3 perché concessa ad AREA per la costruzione di alloggi già edificati da alcuni anni;
- una grande area (S3.1 = 44.109 mq) di verde pubblico interamente da acquisire che viene declassata a zona E.

e altre previsioni non più sostenibili che vengono eliminate.

TAB. N° 18 - RIEPILOGO STANDARD (mq)

	PUC VIGENTE	PUC IN VARIANTE	DIFFERENZE
S1	36.643	18.271	-18.372
S2	20.060	14.044	-6.016
S3	109.791	69.458	-40.333
S4	16.892	10.792	-6.467
Totali	183.383	112.565	-70.818

N.1 - DOTAZIONE DI STANDARD

Situazione in variante (con 5.171 ab. teorici previsti in centro urbano)

TAB. N° 19 – STANDARD VARIANTE P.U.C.

	Superficie mq	Dotazione mq/ab	Dotazione Decreto Floris mq/ab
S1	18.372	3,55	4,00
S2	14.044	2,72	2,00
S3	69.458	13,43	5,00
S4	10.792	2,09	1,00
Totali	112.565	21,77	12,00

L'unico standard, apparentemente sottodimensionato, è quello dei servizi scolastici, ma tale non è per 2 motivi:

- la biblioteca comunale (indicata come S2.8 per 663 mq) è in aderenza alla scuola elementare e potrebbe essere conteggiata come S1;
- in ogni caso, le aree per i servizi scolastici sono adeguate perché, nel P. di L. C1.8, è stata già ceduta al comune un'area per l'eventuale ampliamento della scuola media, lungo la via Alghero, per 2148,44 mq.

In definitiva, l'area S1, di fatto, passerebbe da 18.372 mq a 20.520,44 con una dotazione di 3,97 mq/ab.

Uri, comunque, è già dotato di tutti gli edifici e le aree scolastiche necessarie.

O – VARIAZIONI ALLE NORME TECNICHE

Le N.T.A. per P.U.C. vigente sono state integrate con un nuovo elaborato.

Ci si è limitati alle sole indicazioni necessarie per completare l'operazione di aggiornamento cartografico e l'introduzione di zone D ove prima vi erano delle aree bianche.

Il riordino delle sottozone G, secondo le indicazioni della RAS, ha comportato lo sviluppo delle norme relative.

Per quanto non indicato nell'elaborato: Integrazione delle N.T.A., valgono le norme del P.U.C. vigente.

P – TABELLE FINALI

Tabella n° 20
Vigente P.U.C. (2000)

Comune URI (SS)	Classe III	Unione dei Comuni del Coros	Superf. Territ. Com.le Ha 5.673	Popol. Resid. Anno 2001 (al 31.12.2001) 3050
--------------------	---------------	-----------------------------------	---------------------------------------	--

LOCALITA'	Zona	Superf. Sf mq	It mc/mq	If mc/mq	Abit. N°	AREE STANDARD (mq)					Volumetria teorica prevista mc(1)
						S1	S2	S3	S4	ΣS	
Centro storico	A	35.395	--	3,30 (medio)	380						170.699 (1)
Zona di completamento	B	320.730 (2)	--	3,00	3.336						962.190 (2)
Totale Σ A + B		356.125	--	--	3.616	36.643	20.060	109.791	16.892	133.386	1.132.889
Espansione C		St									
P. di Zona – 167	C	37.583		--	148						22.572
Zona C	C	253.698	1,00	--	1.268						253.697
Totale C	ΣC	291.280		--	1.416						291.280
Totale A+B+C		--	--	--	5.032						1.424.169

Abitanti complessivi previsti dal P.U.C. vigente = n° 5.978

- (1) La volumetria di 170.699 mc è quella rilevata come esistente in zona A nell'ambito della redazione del P.P. del centro storico.
- (2) La volumetria di 1.117.601 mc è calcolata applicando l'indice di 3 mc/mq alla superficie fondiaria delle zone B, dichiarata nel P.U.C. vigente in 320.730 mq, ma di fatto è di 327.421 mq come verificato sulla nuova cartografia.

Tabella n° 21
Variante P.U.C. (2016)

Comune URI (SS)	Classe III	Unione dei Comuni del Coros	Superf. Territ. Com.le Ha 5.673	Popol. Resid. Anno 2016 (al dic. 2016: 3013) Ab previsti: 5171 (area urbana) 5225 (con agro)
--------------------	---------------	-----------------------------------	---	--

LOCALITA'	Zona	Superf. Sf mq	It mc/mq	If mc/mq	Abit. N°	AREE STANDARD (mq)					Volumetria teorica prevista Mc
						S1	S2	S3	S4	ΣS	
Centro storico	A	35.396	--	5,28 (medio)	417 (3)						187.127 (1)
Vecchio centro	B	328.396	--	3,00	3.367						985.188
Totale Σ A + B		363.792	--	--	3.784	18.372	14.044	69.458	10.792	112.565	1.172.315
Espansione C		St									
P. di Zona – 167	C01	37.583		--	148 (2)						22.572
Zona C1 Convenzionate	C1	202.865		--	1.014						251.699
Zone C3	C3	57.326	--	1,00	171	--	--	--	--	--	51.847
Totale	ΣC	298.056	--	--	1.387						303.546
TOTALE A+B+C					5.171						1.427.861

(1) Abitanti complessivi previsti dal P.U.C. = n° 5.171 nell'abitato, 5225 in tutto il territorio comunale.

(1) Il volume di 187.127 mc è quello indicato negli elaborati del P.P. zona A regolarmente approvato (determinazione n° 5098 del 24.11.2011 del Servizio Tutela Paesaggistica SS).

(2) Abitanti residenti a edificazione ultimata.

Abitanti attuali in zona A = 380

Attuale dotazione 449,2 mc/ab.

(3) Abitanti insediabili in zona A

Nuova cubatura di P.P. = 16.428 mc, $16.428 : 449,2 = 37$ ab ulteriormente insediabili.

Totale abitanti in zona A = $380 + 37 = 417$.

INDICE

A – PREMESSE	PAG. 2
B – MOTIVAZIONI DELLA VARIANTE PUNTUALE (AGGIORNAMENTO CARTOGRAFICO)	PAG. 3
C – ABITANTI INSEDIABILI SECONDO PUC VIGENTE	PAG. 5
D – PREVISIONI DEMOGRAFICHE DEL P.U.C. VIGENTE	PAG. 6
E – ANDAMENTO DEMOGRAFICO	PAG. 8
F – ANALISI DEL FABBISOGNO ABITATIVO	PAG. 9
F.1 – Dati Istat censimento 2011 sul patrimonio abitativo	pag. 9
F.2 – Analisi degli abitanti suddivisi per zone urbane	pag. 11
G – COMPARTI ZONA B PUC VIGENTE	PAG. 14
G.1 – Comparti zona B PUC in variante	pag. 16
H – LE ZONE C DI ESPANSIONE	PAG. 18
I – LA NUOVA ZONIZZAZIONE : ZONE A, B E C	PAG. 20
Zona A	pag. 20
Zona B	pag. 20
Zona C	pag. 21
L – I CONFRONTI TRA P.U.C. VIGENTE E VARIANTE	PAG. 24
M – LA NUOVA ZONIZZAZIONE: ZONE D, G, H, S	PAG. 25
Zone D	pag. 25
Zone G	pag. 25
N – STANDARDS URBANISTICI	PAG. 27
N.1 – Dotazione di standard	pag. 30
O – VARIAZIONI ALLE NORME TECNICHE	PAG. 30
P – TABELLE FINALI	PAG. 31