

COMUNE DI BIRORI

(PROVINCIA DI NUORO)

Piano Urbanistico Comunale

PROGETTISTA :

Dott. Ing. Giovanni Mura

COLLABORATORI:

Dott. ssa Elena Brotzu
Dott. Paolo M. Callioni
Dott. Arch. Fabrizio Fancello
Dott. Alberto Moravetti
Dott. Giorgio Schintu
Geom. Alberto Betterelli

IL SINDACO

Gavino Faedda

Allegato alla Delibera del Consiglio Comunale n. del

1

RELAZIONE URBANISTICA GENERALE



STUDIO ASSOCIATO MURA - TOMASELLO

STUDIO ASSOCIATO DI ARCHITETTURA - INGEGNERIA - URBANISTICA - VIA C. BATTISTINI TRAV. - 08015 MACOMER - TEL. 0785/70840 FAX 0785/708408

| | | | |
|-----------------|--------------------|--------------------------|------------|
| Data: | 22.02.2002 | Elab.grafica: F. Schintu | Agg. 3: .. |
| Archivio: | MT 0613 | Verifica: G. Mura | Agg. 4: .. |
| File: | RL_Urbanistica.doc | Agg. 1: .. | Agg. 5: .. |
| Resp. progetto: | A. Betterelli | Agg. 2: .. | Agg. 6: .. |

1. PREMESSA

1.1 Il programma di lavoro per l'elaborazione del PUC

Con la presente relazione si illustra il progetto definitivo del PUC - Piano Urbanistico Comunale di Birori (NU).

Il PUC di Birori è stato definito attraverso una attività progettuale articolata in tre distinte fasi:

- la **fase conoscitiva**, finalizzata alla ricerca, catalogazione e analisi di tutti gli elementi conoscitivi riferiti al territorio ed alla popolazione di Birori, finalizzata alla costruzione di un complessivo quadro dei problemi socio - territoriali ai quali il PUC punta a dare una organica risposta progettuale;
- la **fase del progetto di massima**, nella quale vennero indicate le linee progettuali di fondo alle quali il PUC è riferito, finalizzata alla attivazione di un confronto fra gruppo di progettazione, amministrazione comunale e comunità locale, con l'obiettivo di individuare un risultato complessivo di pianificazione caratterizzato da condivisione amministrativa e sociale;
- la **fase definitiva** del progetto di PUC, nella quale le proposte progettuali di governo del territorio comunale trovano una conclusiva articolazione, sia con riferimento all'ambito urbano che al territorio agricolo ed extra - urbano.

Il programma di lavoro (a suo tempo concordato con l'Amministrazione Comunale di Birori) prevedeva che sia la fase preliminare conoscitiva che il progetto di massima fossero oggetto di una illustrazione ed esame da parte del Consiglio Comunale, in cui sottoporre a verifica l'attività di pianificazione sviluppata in queste prime due fasi, esaminare nel dettaglio le soluzioni progettuali proposte in ambito urbano ed extraurbano e definire le indicazioni e le prescrizioni di natura urbanistica da recepire nella successiva fase del progetto definitivo.

Il progetto di massima venne pertanto sottoposto in due distinte occasioni alla discussione del Consiglio Comunale di Birori con riferimento particolare alle questioni di fondo indicate dal progetto stesso, spostando nella attuale fase conclusiva quegli elementi di "dettaglio urbanistico", la cui precisazione presupponeva approfondimenti di prevalente natura tecnica, mentre gli indirizzi di natura politico/amministrativa dovevano necessariamente riguardare gli elementi di struttura del Piano, le sue indicazioni di strategia urbana e territoriale, gli obiettivi di orga-

nizzazione urbanistica del territorio in rapporto alle strategie generali di sviluppo assunte dal Comune di Birori.

Sulla base di questo percorso progettuale la fase del progetto di massima si è configurata come momento di particolare rilevanza nella costruzione del più generale progetto del piano: da una parte ha consentito di orientare l'attenzione verso i problemi di natura generale evitando di porre eccessiva attenzione sugli elementi di dettaglio, dall'altra si è collocata in un momento di particolare flessibilità della procedura di pianificazione, consentendo di costruire e valutare scenari contrapposti, soluzioni alternative, simulazioni progettuali differenti.

Sulla base degli elementi che il progetto di massima ha posto in evidenza e, in particolare, in rapporto alle valutazioni e indicazioni che sono scaturite nella fase di esame del progetto da parte del Consiglio Comunale si è proceduto alla stesura del progetto definitivo del PUC.

I contenuti del PUC trovano precisa individuazione nell'articolo 19 della L.R. 22.12.1989, n. 45 avente per titolo *“Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale”*. I suddetti contenuti sono di seguito indicati, così come previsti nel citato art. 19 della L.R. 45/89:

- *una analisi della popolazione con l'indicazione delle possibili soluzioni assunte a base della pianificazione;*
- *le attività produttive insediate nel territorio comunale con la relativa dotazione di servizi;*
- *la prospettiva del fabbisogno abitativo;*
- *la rete delle infrastrutture e delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria;*
- *la normativa d'uso del territorio per le diverse destinazioni di zona;*
- *l'individuazione delle unità territoriali minime da assoggettare unitariamente alla pianificazione attuativa;*
- *l'individuazione delle porzioni di territorio comunale da sottoporre a speciali norme di tutela e salvaguardia;*
- *l'individuazione degli ambiti territoriali ove si renda opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistenti, nonché dei manufatti e dei complessi di importanza storica, artistica ed ambientale;*

- *le norme e le procedure per misurare la compatibilità ambientale dei progetti di trasformazione urbanistica e territoriale.*

La norma regionale prevede infine che il Piano debba assumere a riferimento l'intero territorio comunale, ponendo sullo stesso livello di attenzione sia le parti edificate del territorio che quelle extraurbane ed agricole non interessate da attività di edificazione, urbanizzazione e infrastrutturazione.

1.2 Il gruppo di lavoro

Per l'elaborazione del PUC di Birori è stato costituito un gruppo di lavoro interdisciplinare costituito da:

- *progettista incaricato e coordinatore del progetto:*

DR. ING. GIOVANNI MURA

- *collaboratori e consulenti:*

ELENA BROTZU, urbanista

FABRIZIO FANCELLO, architetto

GIORGIO SCHINTU, geologo

PAOLO M. CALLIONI, agronomo

ALBERTO BETTERELLI, geometra

SERVIZI GENERALI s.r.l., cartografia informatizzata

Il gruppo di lavoro si è inoltre avvalso della collaborazione dell'Ufficio Tecnico del Comune di Birori, in particolare per l'attività di ricognizione e catalogazione dei piani e progetti esistenti, riguardanti sia l'ambito urbano che il territorio comunale.

1.3 Gli elaborati del P.U.C.

Il PUC è costituito dai seguenti elaborati di analisi, di indirizzo e di progetto, da assumersi unitariamente ed in modo untagrato per una comprensione piena del progetto:

1. RELAZIONE URBANISTICA GENERALE

La relazione urbanistica generale contiene una sintesi degli elementi conoscitivi acquisiti per la redazione del PUC, con riferimento agli aspetti edilizi, urbani e territoriali e agli elementi di natura economica e sociale. La relazione contiene inoltre i criteri ispiratori posti a base della elaborazione del PUC e la metodologia urbanistica seguita.

2. RELAZIONE GEOLOGICO - AMBIENTALE

La relazione geologico - ambientale costituisce il quadro conoscitivo di riferimento sulle caratteristiche fisiche del territorio comunale, posto a base delle previsioni urbanistiche del PUC. La relazione geologico - ambientale è stata elaborata dal Dr. Geol. Giorgio Schintu, consulente di settore.

3. RELAZIONE AGRONOMICA

La relazione agronomica costituisce il quadro conoscitivo di riferimento sulle caratteristiche pedologiche del suolo agricolo, con riferimento alle possibilità e compatibilità d'uso agricolo e pastorale, posto a base delle previsioni urbanistiche del PUC, in particolare con riferimento allo schema di zonizzazione del territorio agricolo e al relativo sistema delle infrastrutture. La relazione agronomica è stata elaborata dal Dr. Agr. Paolo M. Callioni, consulente di settore.

4. RELAZIONE E SCHEDATURA DEL PATRIMONIO ARCHEOLOGICO E CULTURALE

L'elaborato contiene la schedatura del patrimonio archeologico presente nel territorio comunale, con riferimento alle caratteristiche storiche, tipologiche e costruttive dei singoli monumenti, classificati con numerazione analoga a quella utilizzata per la individuazione cartografica negli elaborati del PUC. Il documento di schedatura del patrimonio archeologico costituisce la base conoscitiva e documentale per la individuazione delle aree di tutela e protezione dei monumenti ed è stato estratto dalle ricerche del Dr. Prof. Alberto Moravetti, con particolare riferimento al contenuto del vigente Piano Particolareggiato di salvaguardia, valorizzazione e fruizione del patrimonio archeologico presente nel territorio del Comune di Birori.

5. NORME DI ATTUAZIONE

L'elaborato contiene le norme tecniche di attuazione del PUC che, unitamente a tutti gli altri elaborati analitici e grafici che costituiscono il progetto del PUC, rappresenta il documento base di regolamentazione dell'attività di tutela del territorio e di trasformazione edilizia ed urbanistica programmate dal Piano.

6. REGOLAMENTO EDILIZIO

Il Regolamento Edilizio costituisce il quadro delle norme regolamentari con riferimento alla attività di trasformazione edilizia ed urbanistica previste dal PUC; la sua applicazione è strettamente connessa con il contenuto delle Norme Tecniche di Attuazione del PUC.

7. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

scala 1 : 25.000

La planimetria di inquadramento territoriale individua il quadro di riferimento territoriale di livello sub - regionale in cui risulta collocato il territorio del Comune di Birori e punta a porre in diretta evidenza il sistema territoriale con riferimento ai nuclei urbani, alla rete dei trasporti, all'organizzazione delle aree destinate alle attività produttive, alle aree protette di rilevanza regionale.

8. LA CONOSCENZA DEL TERRITORIO COMUNALE:

la carta geologica

scala 1 : 10.000

La carta geologica del territorio comunale indica le caratteristiche geologiche del territorio, classificate secondo 7 distinte categorie, fra sedimenti continentali del quaternario, vulcaniti del plio – quaternario, vulcaniti dell'oligo - miocene. L'elaborato contiene inoltre la localizzazione dei centri di emissione di lave basaltiche, le linee di faglia, gli ambiti classificabili come monumenti geologici e di paesaggio e una sezione geologica del territorio realizzata indicativamente nella direzione nord - sud

9. LA CONOSCENZA DEL TERRITORIO COMUNALE:

la carta idrogeologica

scala 1 : 10.000

La carta idrogeologica del territorio comunale individua le principali aste fluviali presenti, le sorgenti, i bacini idrografici, lo schema presumibile di deflusso sotterraneo e la permeabilità dei suoli.

10. LA CONOSCENZA DEL TERRITORIO COMUNALE:

la carta dell'acclività

scala 1 : 10.000

La carta dell'acclività del territorio comunale classifica le aree in relazione alla pendenza, secondo 6 distinte classi di pendenza.

11. LA CONOSCENZA DEL TERRITORIO COMUNALE:

la carta geomorfologica

scala 1 : 10.000

La carta geomorfologica del territorio comunale classifica il territorio stesso con riferimento al rischio geologico e di evoluzione del paesaggio, individuando le forme, i processi e i depositi di versante e le forme, i processi e i depositi dovuti alle acque superficiali.

12. LA CONOSCENZA DEL TERRITORIO COMUNALE:

la carta delle unità di paesaggio e dei suoli

scala 1 : 10.000

La carta dei suoli e delle unità paesaggistico - ambientali classifica il territorio in relazione a 5 distinte unità cartografiche

13. LA CONOSCENZA DEL TERRITORIO COMUNALE:

la carta della capacità d'uso dei suoli

scala 1 : 10.000

La carta della capacità d'uso dei suoli classifica il territorio comunale sulla base della compatibilità dei suoli rispetto alle trasformazioni agrarie, suddividendo i suoli nei due ambiti arabili e non arabili, secondo 8 distinte categorie di classificazione.

14. LA CONOSCENZA DEL TERRITORIO COMUNALE:

la carta dell'uso del suolo agrario

scala 1 : 10.000

La carta dell'uso del suolo agrario riporta i risultati dell'indagine diretta sull'utilizzo delle superfici extraurbane, con una classificazione del territorio in relazione a 10 distinte tipologie d'uso.

15. LA CONOSCENZA DEL TERRITORIO COMUNALE:

la carta archeologica

scala 1 : 10.000

Nella carta archeologica del territorio comunale sono stati localizzati i 56 monumenti archeologici censiti nel vigente Piano Particolareggiato di salvaguardia, valorizzazione e fruizione del patrimonio archeologico presente nel territorio di Birori, sulla base dell'attività svolta dal Prof. A. Moravetti.

16. LA CONOSCENZA DEL TERRITORIO COMUNALE:

il sistema della mobilità e delle reti tecnologiche

scala 1 : 10.000

L'elaborato relativo al sistema della mobilità e delle reti tecnologiche classifica il sistema ferroviario e della viabilità attuale in relazione alla loro utilizzazione e funzione e individua il sistema territoriale delle attrezzature tecnologiche.

17. LO STRUMENTO URBANISTICO ESISTENTE:

la zonizzazione urbana del P.R.G.

scala 1 : 1.000

L'elaborato riporta, in modo essenziale, lo schema di zonizzazione del vigente P.R.G., allo scopo di rendere immediatamente riconoscibili le variazioni di previsione urbanistica che il PUC propone di introdurre nell'ambito urbano di Birori.

18. LO STRUMENTO URBANISTICO ESISTENTE:

il planovolumetrico del P.P. del vecchio centro

scala 1 : 500

L'elaborato riporta lo schema di planovolumetrico del Piano Particolareggiato del vecchio centro urbano di Birori, comprendente ambiti urbani diversi, classificati nel PUC come aree di interesse storico – ambientale, aree di riqualificazione urbana e aree di completamento edilizio.

19. LA CONOSCENZA DEL CAMPO URBANO:

le fasi della evoluzione edilizia

scala 1 : 1.000

La planimetria, relativa all'ambito urbano di Birori, classifica le unità edilizie esistenti in relazione al periodo di edificazione, rappresentando in modo unitario le fasi dell'evoluzione edilizia urbana a partire dal 1850.

20. LA CONOSCENZA DEL CAMPO URBANO:

l'uso del suolo urbano

scala 1 : 1.000

La carta dell'uso del suolo urbano indica le tipologie d'uso del patrimonio edilizio esistente, secondo una classificazione articolata in 13 distinte tipologie d'uso.

21. LA CONOSCENZA DEL CAMPO URBANO:

lo stato di conservazione degli edifici

scala 1 : 1.000

La carta sullo stato di conservazione del patrimonio edilizio esistente in ambito urbano classifica le unità edilizie in relazione al loro stato di conservazione ed efficienza strutturale, secondo 6 distinte classi

22. LA CONOSCENZA DEL CAMPO URBANO:

le altezze degli edifici

scala 1 : 1.000

La carta sulla struttura del patrimonio edilizio urbano classifica le unità edilizie in relazione alla loro altezza, classificata secondo i numeri dei piani.

23. IL PROGETTO DEL P.U.C.:

la zonizzazione del territorio comunale

scala 1 : 10.000

La planimetria di zonizzazione del territorio comunale indica la suddivisione del territorio extra urbano in zone omogenee, con destinazione agricola o con altra destinazione, a cui sono riferite le Norme Tecniche di Attuazione del PUC.

24. IL PROGETTO DEL P.U.C.:

il modello del progetto urbano - i "progetti guida"

scala 1 : 4.000

L'elaborato propone una rappresentazione grafica del modello del progetto urbano risultante dalle previsioni complessivamente contenute nel PUC e la localizzazione dei "progetti guida" riguardanti altrettante situazioni urbane e territoriali.

25. IL PROGETTO DEL P.U.C.:

la zonizzazione urbana

scala 1 : 2.000

L'elaborato contiene lo schema generale della zonizzazione urbana, rappresentato in forma unitaria, e relativo al centro edificato. Lo schema di zonizzazione trova diretto riscontro normativo e regolamentare nell'elaborato "Norme Tecniche di Attuazione" e nel Regolamento Edilizio Comunale.

26a IL PROGETTO DEL P.U.C.:

zonizzazione urbana - parte nord

scala 1 : 1.000

L'elaborato contiene la zonizzazione di dettaglio del comparto nord del centro urbano consolidato e rappresenta un approfondimento dell'elaborato generale di zonizzazione urbana, con riferimento ad elementi di maggiore precisazione quali i fili stradali, la definizione della viabilità di piano, la separazione esecutiva fra le aree a destinazione privata e quelle destinate a funzioni pubbliche.

26b IL PROGETTO DEL P.U.C.:

zonizzazione urbana – parte sud

scala 1 : 1.000

L'elaborato contiene la zonizzazione di dettaglio del comparto sud del centro urbano consolidato e rappresenta un approfondimento dell'elaborato generale di zonizzazione urbana, con riferimento ad elementi di maggiore precisazione quali i fili stradali, la definizione della viabilità di piano, la separazione esecutiva fra le aree a destinazione privata e quelle destinate a funzioni pubbliche.

27. IL PROGETTO DEL P.U.C.:

la viabilità e i servizi principali

scala 1 : 2.000

La planimetria riporta lo schema di viabilità principale urbana e le aree e attrezzature destinate a servizi di uso pubblico e collettivo nel centro abitato.

28. IL PROGETTO GUIDA:

la sistemazione delle S.S. 131 Carlo Felice e 129 Macomer - Nuoro

scala 1 : 4.000

L'elaborato prende in considerazione il complesso delle previsioni relative al nuovo tracciato della S.S. 131 Carlo Felice e di riclassificazione tipologica della S.S. 129 Macomer – Nuoro, unitamente al sistema degli svincoli fra i suddetti itinerari stradali.

29. IL PROGETTO GUIDA:

le aree verdi sud di Funtana Maggiore e Funtana Idda

scala 1 : 500

L'elaborato riguarda il sistema delle aree verdi poste a sud dell'abitato e le relazioni funzionali e paesaggistiche fra le stesse aree verdi e l'ambito agrario ed urbano circostanti.

30. IL SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE PRIMARIE URBANE:

il sistema principale di raccolta e smaltimento delle condotte fognarie **scala 1 : 1.000**

31. IL SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE PRIMARIE URBANE:

i servizi in B.T., M.T. e telefonici

scala 1 : 1.000

32. IL SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE PRIMARIE URBANE:

la rete di distribuzione idrica

scala 1 : 1.000

2. GLI OBIETTIVI GENERALI DEL PUC

L'attività di elaborazione del nuovo Piano Urbanistico Comunale di Birori costituisce un momento di particolare rilevanza per il paese di Birori, sia dal punto di vista amministrativo che dal punto di vista economico, sociale e culturale: l'importanza riguarda in primo luogo i contenuti progettuali che il Piano definisce al proprio interno e le politiche di governo del territorio che il piano sarà caoace di attivare, ma anche il più generale significato che un atto di programmazione territoriale ed economica di questa importanza ordinariamente determina in un Comune, a distanza di circa 25 anni dalla approvazione del vigente Piano Regolatore Generale.

L'attività progettuale e di verifica amministrativa del piano rappresentano, infatti, una fase particolare, di generale riflessione sulla struttura economica e sociale di Birori: attraverso la procedura tecnica di elaborazione del PUC è stata compiuta una attenta ricognizione sui progetti di livello urbanistico che hanno governato l'espansione urbana nei passati decenni e, insieme, è stata fatta una riflessione generale sui dinamismi e sui processi di natura sociale e territoriale che oggi caratterizzano il paese.

Come per la generalità dei Comuni della Sardegna, anche nel caso di Birori l'occasione del PUC diventa inevitabilmente un momento nel quale si realizzano bilanci e verifiche sulla gestione dell'urbanistica nel passato e si progettano strategie di trasformazione, con riferimento ai valori urbani e territoriali e agli elementi di natura fisica e materiale, ma anche in rapporto ai processi di natura economica e di rilevanza sociale. Il progetto del PUC contiene, alla fine del percorso progettuale, solo una parte delle riflessioni e delle verifiche che l'attività di pianificazione ha reso necessarie, ma tuttavia il PUC fornisce orientamenti ed indirizzi di particolare utilità anche in quei settori della vita sociale ed amministrativa non direttamente legati ai processi urbani e territoriali: si tratta di cogliere appieno queste possibilità e potenzialità, assumendo il PUC come fatto non strettamente "tecnico", ma anche per le indicazioni che esso indirettamente fornisce rispetto alle questioni e alle esigenze di natura più generale.

Le caratteristiche economiche, sociali e territoriali poste in evidenza dall'insieme degli elementi di conoscenza su Birori e sulla sua struttura economica, sociale ed urbanistica consentono di definire il quadro degli obiettivi generali a cui il PUC di Birori è stato riferito. Si tratta in parte di obiettivi non molto dissidiversi

da quelli di altri centri urbani del Marghine e, per altri aspetti, di obiettivi più strettamente riferiti alla realtà di questo Comune, alle sue caratteristiche urbane e territoriali, ai suoi elementi caratterizzanti sul versante economico, sociale e culturale e alle sue relazioni con il sistema economico e territoriale circostante.

L'insieme degli obiettivi assunti come punti principali della strategia urbanistica contenuta nel PUC di Birori può essere individuato secondo il seguente schema, in cui obiettivi e strategie di natura urbanistica e territoriale si integrano con aspetti di natura economica, sociale e culturale.

- a)** Il Comune di Birori presenta, anche rispetto agli altri Comuni del Marghine, la specifica caratteristica di una modesta dimensione demografica e, insieme, di uno stretto rapporto con il centro urbano di Macomer che, come è noto, costituisce il centro di riferimento della parte centro – occidentale della provincia di Nuoro, sia per la sua dimensione demografica che per la sua funzione nel settore dei servizi e delle attività produttive. La popolazione di Birori al 2001 è di 599 abitanti ed il valore massimo dei residenti è sempre stato intorno alle 600 unità, con valori che hanno superato i 500 abitanti solo a partire dalla fine degli anni '80: nel periodo compreso fra il 1861 e il 1981, infatti, la popolazione residente risulta sempre contenuta fra circa 380 e 480 unità.

Diversamente dalla generalità degli altri Comuni del Marghine, Birori presenta, in particolare nell'ultimo ventennio, una dinamica positiva di variazione demografica, con incrementi modesti in valore assoluto ma particolarmente rilevanti in rapporto alla dimensione del paese: il PUC punta a sostenere la positiva dinamica di incremento demografico di Birori in un quadro di integrazione residenziale con gli altri Comuni contigui, in particolare con Macomer.

Un primo obiettivo generale del PUC può essere pertanto indicato nel mantenimento della dinamica di crescita della popolazione consolidatasi negli ultimi 20 anni, riorganizzando il centro urbano in rapporto alla nuova dimensione demografica prevista nel PUC, indicativamente stimata in circa 800 abitanti nel periodo corrispondente con l'orizzonte temporale del 2015.

- b)** Un secondo obiettivo, strettamente connesso con il precedente, è quello riferito all'esigenza di un significativo miglioramento della qualità urbana del centro abitato di Birori e della sua immagine e caratterizzazione urbana, sia per la parte direttamente legata al sistema edilizio e residenziale che in rapporto agli spazi collettivi e al sistema delle infrastrutture. Il perseguimento di questo obiettivo è

certamente dipendente da fattori molteplici ed in molti casi esterni allo stasso PUC come la disponibilità di risorse pubbliche da destinare alla complessiva attività di riqualificazione urbana, ma riguarda anche questioni e procedure legate alla qualità degli interventi, alla scelta delle priorità, alla individuazione dei bisogni sociali di una comunità comunque caratterizzata da una fase di sostanziale stabilità della dimensione demografica, da una struttura sociale in primo luogo segnata dalla progressiva elevazione dell'età media dei suoi abitanti e dalla ricerca di una propria specifica posizione nel più generale sistema territoriale del Marghine.

- c) Il terzo obiettivo è da indicarsi nell'insieme degli atti e delle proposte che riportano il Comune di Birori con l'insieme dei problemi e dei processi aventi dimensione sovracomunale, sia di livello provinciale che anche in rapporto al livello regionale. A questo obiettivo sono da riferirsi le questioni legate alle previsioni di espansione e rafforzamento produttivo dell'area industriale di Tossilo, alla possibile istituzione del Parco Regionale del Marghine - Goceano, al sistema della infrastrutturazione trasportistica che interessa il corridoio centrale trasversale sardo Bosa - Macomer - Nuoro - Siniscola, al nuovo tracciato della S.S. 131 Carlo Felice, alla possibilità di un rafforzamento del ruolo di Birori nel settore delle attività produttive artigianali e dei servizi, al sistema della organizzazione economico - territoriale legata al comparto agro - pastorale.
- d) Il quarto obiettivo è da riferirsi alla evoluzione del sistema insediativo che oggi caratterizza il Marghine e più in generale il centro Sardegna, necessariamente interessato alla costruzione di un maggior livello di interazione tra centri urbani contigui, alla indicazione dell'esigenza di una nuova organizzazione amministrativa che privilegi la dimensione intercomunale e sovracomunale, ad un sistema di servizi territoriali che trasformi in organismo positivo l'attuale debole maglia insediativa, sempre più sottoposta a decisioni e prescrizioni che ne abbassano il livello di qualità residenziale. Si tratta, come è facile comprendere, di un obiettivo insieme complesso e innovativo sul piano culturale e amministrativo, che si scontra con un'esperienza passata totalmente articolata su un modello amministrativo di tipo "monocomunale" e che trova una strutturale difficoltà nel forte livello di connotazione sociale e culturale che caratterizza peraltro quasi tutti i paesi della Sardegna.

L'assunzione di questo obiettivo di cooperazione e associazione sovracomunale deve necessariamente basarsi sull'esigenza di una forte difesa degli elementi di identificazione culturale ed urbana di Birori, indicandone i modelli organizzativi e gestionali e gli ambiti di iniziativa a cui il PUC deve fare riferimento. Nel caso specifico questo tema può essere sviluppato in particolare sul versante delle attrezzature territoriali a supporto del progetto di sviluppo produttivo dell'area industriale di Tossilo e del progetto turistico - ambientale legato al Parco del Marghine - Goceano oltre che alla specificazione delle funzioni e delle potenzialità che il sistema dei Comuni del Marghine (da Macomer a Bolotana) può organizzare sull'asse della S.S. 129 e della linea ferroviaria Macomer - Nuoro.

Uno specifico aspetto, di natura prevalentemente urbanistica, è costituito dall'esigenza di definire un quadro programmatico e di fattibilità progettuale legato al sistema della accessibilità trasportistica al centro abitato di Birori dal complesso della viabilità regionale costituito dalla S.S. 131 Carlo Felice e dalla S.S. 129 Macomer - Nuoro. Nel caso di Birori questo elemento assume particolare rilevanza, in considerazione della posizione del centro urbano rispetto al nodo viario fra i due itinerari regionali, con le modificazioni che verranno introdotte nei prossimi anni in questo nodo trasportistico a seguito della ridefinizione della tipologia e del tracciato della S.S. 131 Carlo Felice.

Il PUC ha pertanto ridisegnato il nuovo sistema dell'accessibilità urbana dalla S.S. 129 ed il nuovo svincolo con la S.S. 131, assumendo orizzonti temporali di medio e lungo periodo che prevedono il significativo rafforzamento tipologico dell'attuale strada S.S. 129, con la sua trasformazione in asse viario di primaria valenza regionale, in quanto facente parte dell'itinerario fondamentale regionale Nuoro - S.S. 131 D.C.N. - S.S. 129 - S.S. 131 - Sassari - Porto Torres.

- e) Quinto, ma non ultimo per importanza e valore, degli obiettivi strutturali a cui il PUC è riferito è l'esigenza di ridefinire la "forma urbana" di Birori, introducendo nel contempo alcune funzioni a scala comunale finora non programmate e puntando alla necessità di ridisegnare e di concludere il sistema costituito dal centro abitato e dalle aree immediatamente adiacenti. La ridefinizione della forma urbana di Birori è un obiettivo tanto più significativo e necessario in presenza di una prospettiva demografica in cui non sono comunque ipotizzabili straordinari incrementi di popolazione ed anche in considerazione della forte espansione edilizia realizzatasi negli ultimi 20 anni. Si tratta di ridefinire in questa di-

rezione l'impianto della viabilità principale a livello urbano, il sistema dei servizi e della residenza, gli ambiti da destinare ad attività produttive o a funzioni speciali e le aree attualmente agricole poste il centro urbano e il Piano per gli Insediamenti Produttivi.

Il PUC si configura come uno strumento di governo dei processi urbanistici di breve e medio periodo (10 - 15 anni), ma anche come strumento di lungo periodo per i fatti urbani che presumibilmente si manifesteranno in un periodo di tempo più ampio e che, però, necessitano di essere da subito orientati verso una strategia programmata e coerente. In questa direzione assumono particolare rilevanza tutte le aree adiacenti al centro urbano e alle direttrici di trasformazione, a prescindere dalla loro ravvicinata utilizzazione, ma in rapporto alla specifica funzione che queste aree comunque hanno per la realizzazione di un disegno urbano di medio - lungo periodo. Il PUC di Birori si configura come "progetto concluso", specularmente opposto a quella tipologia di piani che hanno caratterizzato una lunga fase dell'urbanistica regionale (negli anni '70 - '90) e che si sono caratterizzati per un disegno "aperto", "a seguire" e che hanno accompagnato la tumultuosa fase dell'espansione edilizia generalizzata degli ultimi 30 anni.

Come è evidente, i cinque obiettivi strutturali assunti come riferimento primario del PUC di Birori racchiudono in se un sistema di esigenze e di aspirazioni molto complesso e, per certi versi, di difficile raggiungimento nelle procedure tecniche e operative del Piano. Questo fatto è del tutto normale e ordinario, in quanto il Piano Urbanistico Comunale costituisce non l'unico, ma uno degli strumenti di governo dei fatti urbani e territoriali: il PUC rappresenta però lo strumento "direttore" per eccellenza, lo strumento guida dell'insieme delle politiche urbanistiche che poi vengono sviluppate in una molteplicità di atti: progettuali, amministrativi, economici, fiscali e così via.

Il Piano deve essere pertanto assunto come uno strumento complessivo e dinamico, flessibile e di orientamento delle trasformazioni urbane ma, come è naturale, presuppone un sistema articolato di strumenti e di procedure tecnico - amministrative capaci di interpretarlo, gestirlo ed aggiornarlo in modo continuo. Da questa considerazione discende l'esigenza di pensare all'attività di pianificazione comunale come ad una procedura articolata e processuale, nella quale siano presenti

strumenti urbanistici generali e strumenti e progetti attuativi, affinamenti territoriali e di tipo specifico e tematico.

In questo contesto di problemi e opportunità, particolare significato assume la capacità interna del Comune nell'attività di gestione ed aggiornamento del Piano Urbanistico Comunale: la struttura e l'operatività dell'Ufficio Tecnico diventano così elementi decisivi per il conseguimento dei risultati a cui il Piano è riferito e a questa struttura occorre in primo luogo riferirsi per garantire il massimo livello di produttività di un nuovo Piano Generale ed il minimo valore di scarto fra gli obiettivi che il Piano ha assunto e le trasformazioni che negli anni si determineranno nel territorio urbano e agrario di Birori.

3. LA CONOSCENZA DEL TERRITORIO E DEL SISTEMA SOCIALE

3.1 Il Paese e il territorio: cenni di inquadramento generale

Birori è un Comune della regione del Marghine, distante alcuni chilometri da Macomer e circa 50 chilometri da Nuoro, capoluogo di provincia. Attualmente (il dato è di ottobre 2001) ha una popolazione di 599 abitanti.

Contrariamente agli altri Comuni collinari del Marghine (Bortigali, Silanus, Lei, Bolotana), il paese è posizionato (ad una quota di circa mt. 460 s.l.m.), a sud del tracciato della vecchia “strada reale” trasversale sarda, la ex S.S. 129 Nuoro – Macomer realizzata a metà dell’800. L’abitato sorge su un pianoro basaltico ed occupa una superficie di circa 200 ha. Il territorio comunale si estende prevalentemente a sud dell’abitato ed ha una superficie di 1.736 ettari.

La realizzazione, a metà degli anni ’70, del nuovo tracciato della S.S. 131 Carlo Felice (con aggiramento verso est del centro urbano di Macomer) ha determinato l’attuale caratteristica di “centralità” di Birori rispetto al più generale sistema stradale regionale: il paese risulta posizionato in uno dei quadranti determinati dall’intersezione fra la nuova S.S. 131 e la S.S. 129 Macomer – Nuoro, immediatamente accessibile da entrambe le due arterie della viabilità fondamentale regionale. Tale situazione ha determinato problemi urbanistici e territoriali in considerazione della immediata contiguità del centro abitato di Birori con il sistema viario prima descritto, ma ha certamente realizzato una condizione di particolare centralità trasportistica e accessibilità territoriale del Comune stesso che costituisce un significativo fattore posizionale, sia sul versante della residenza che su quello delle attività produttive e dei servizi.

Il centro abitato è lambito dalla variante sud della vecchia “trasversale sarda”, che ha modificato il tracciato originario ottocentesco a partire dall’attuale zona di svincolo con la S.S. 131 e fino all’ingresso est di Silanu: l’accesso territoriale del Comune è totalmente basato sul nuovo tracciato della S.S. 129 Macomer - Nuoro, con due distinti accessi a raso, a ovest e ad est dell’abitato stesso.

Birori è inoltre servito dalla rete delle Ferrovie Complementari sarde, il cui tracciato (Macomer - Nuoro) è stato di recente razionalizzato e sono in previsione ulteriori interventi di variante del percorso. Diffusa e interessata da numerosi interventi di potenziamento, la viabilità rurale comunale assume particolare importanza

in relazione alle attività economiche agro - pastorali e alla necessità di protezione ambientale del territorio.

Il territorio rurale è prevalentemente sfruttato per il pascolo con diffusi episodi di coltivazioni agrarie specializzate, in genere di modeste dimensioni, soprattutto nel territorio agricolo posto a sud e ad ovest dell'abitato. L'economia zootecnica, principalmente orientata verso gli allevamenti ovini, costituisce il settore prevalente in campo agro – pastorale.

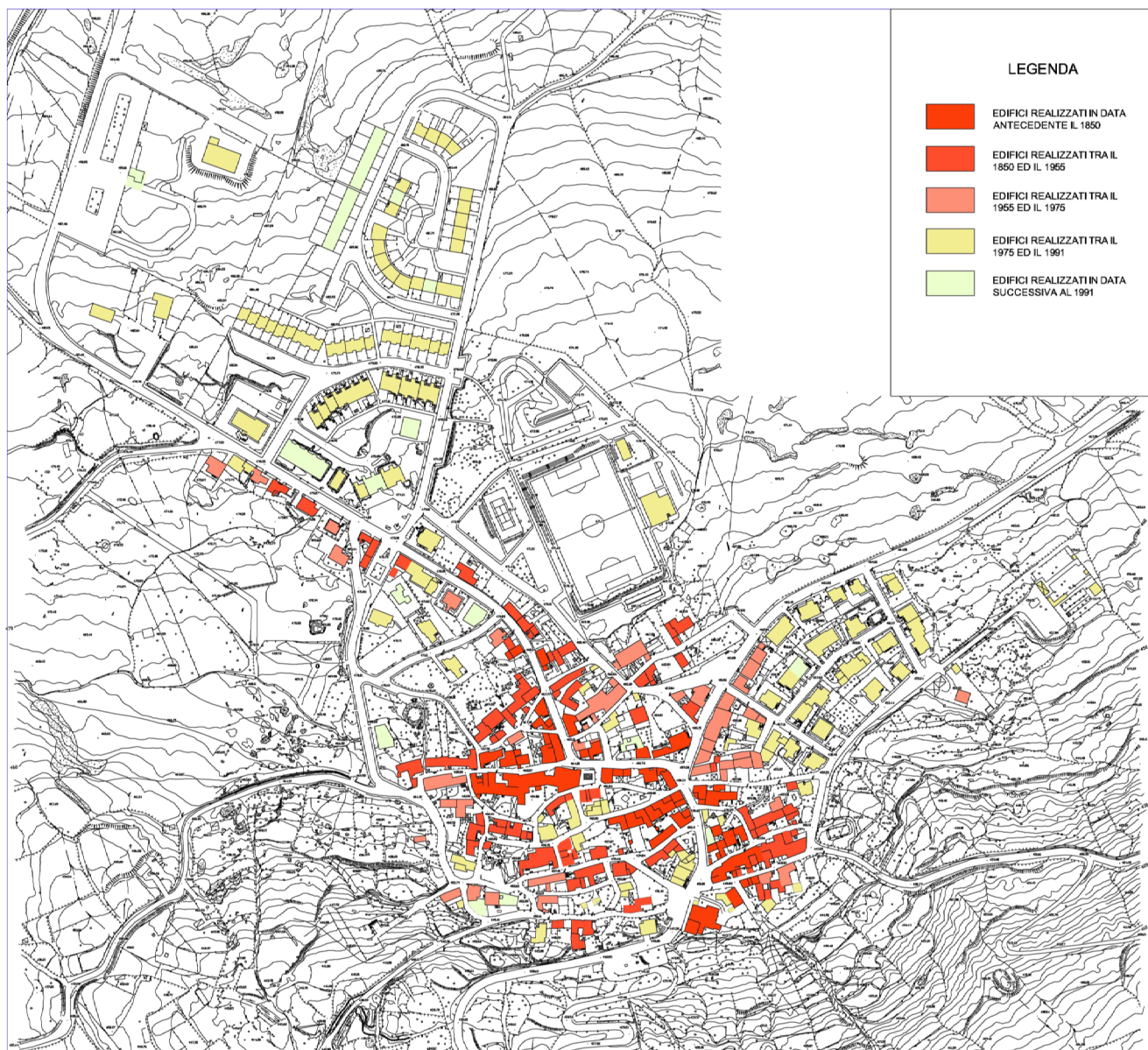
Anche Birori, come molti centri della Sardegna centrale, è stato influenzato positivamente, soprattutto in termini di occupazione, dal generale processo di industrializzazione della Sardegna centrale (poli produttivi di Ottana e Macomer), anche se la sua gravitazione naturale è storicamente orientata sul versante occidentale della Sardegna centrale, in particolare sul polo di Macomer, centro al quale si riferisce per le attività lavorative, i servizi e le attrezzature di livello sub regionale.

Nel territorio comunale, soprattutto nella parte a valle, sono presenti numerosi monumenti archeologici, oggetto negli ultimi decenni di una attenzione particolare, sia sul versante della ricerca e catalogazione scientifica che su quello della valorizzazione e fruizione tutistico - culturale. Il patrimonio archeologico presente nel territorio comunale è stato oggetto, negli anni 1982 –1984, di uno specifico “Piano Particolareggiato di conoscenza, valorizzazione e fruizione”, primo esempio in Sardegna di procedura urbanistica attuativa applicata all'intero patrimonio archeologico presente nel territorio comunale.

3.2. Il Centro Abitato

L'evoluzione storica

Come per la gran parte dei centri urbani della Sardegna, la prima immagine urbana di Birori è quella sinteticamente indicata nelle planimetrie del catasto De Candia di metà dell'ottocento: un piccolo agglomerato urbano, di forma compatta, strutturato al centro del sistema della viabilità agricola verso valle e verso monte, con una popolazione intorno ai 450 abitanti.



LA CONOSCENZA DEL CAMPO URBANO:
Le fasi dell'evoluzione edilizia

La dimensione demografica di Birori classifica il Comune stesso fra i più piccoli di questa parte del Marghine, in rapporto alla dimensione demografica: fino al 1985 la popolazione comunale risulta mediamente contenuta fra i 400 e i 500 abitanti, rimanendo di fatto invariata per tutto l'800 e la quasi totalità del '900. Solo negli ultimi 15 anni si consolida un sensibile incremento della dimensione demografica del paese, principalmente a seguito di una positiva politica di insediabilità residenziale, attuata con un importante intervento di edilizia economica e popolare che ha determinato un forte livello di immigrazione, in particolare dal vicino centro di Macomer.

La struttura urbana del paese rimane sostanzialmente inalterata per tutta la seconda parte dell'800 e fino al 1960, con modeste integrazioni del tessuto urbano antico, secondo uno schema del tutto analogo a gran parte dei piccoli Comuni della Sardegna. A partire dalla metà degli anni '70 si determina nel paese un forte impulso edilizio, con la realizzazione di due distinti quartieri, posti rispettivamente a est dell'abitato (verso il comparto del cimitero) e a nord del vecchio centro urbano (il comparto PEEP): l'originaria forma compatta del paese si articola significativamente, realizzando in pochi decenni un nuovo insediamento urbano di dimensione pari a quello presente fino a quel momento.

La struttura urbana attuale

L'attuale struttura urbana di Birori è profondamente diversa da quella che caratterizzava il paese fino a metà degli anni '70. Schematicamente si possono individuare quattro distinte porzioni dell'impianto edilizio urbano oggi realizzato:

- il vecchio centro, corrispondente all'agglomerato urbano antico;
- l'espansione urbana "lineare" attestatasi sulla via S. Andrea, a ovest del centro antico, lungo il percorso di collegamento con Macomer;
- l'episodio edilizio "pianificato" costruito a ovest dell'abitato a partire dai primi anni '70, secondo uno schema di scontinuità edilizia con tipologie isolate e unifamiliari;

- il comparto PEEP, realizzato in attuazione della ex legge 167/1962 a partire da metà degli anni '70, a nord della via S. Andrea nella periferia del paese, parallelamente al contiguo comparto PIP destinato alle attività artigianali.

La struttura urbana che si è andata definendo negli ultimi decenni ha costituito, per un Comune di modeste dimensioni come Birori, un fatto di straordinaria trasformazione urbanistica e tipologica: ciò ha comportato radicali trasformazioni anche nell'impianto edilizio originario, ma ha sicuramente realizzato anche un forte dinamismo del mercato edilizio, con un conseguente rafforzamento della struttura demografica del paese, evitando in questo modo un progressivo impoverimento sociale strettamente legato alla modesta dimensione demografica e alla vicinanza con un centro urbano di maggiore forza come Macomer.

Le modificazioni cui si è fatto riferimento costituiscono uno degli obiettivi principali dell'intero progetto del PUC: il Piano punta il primo luogo ad attivare un generale processo di riqualificazione urbana e di ridefinizione della "forma" e della organizzazione interna del paese, attuando quelle ricuciture interne che la tumultuosa crescita edilizia recente rende indispensabili.

3.3. La popolazione

Attraverso l'esame dei rilevamenti censuari e di dati di prevalente fonte comunale si è cercato di analizzare le principali caratteristiche della struttura sociale di Birori, al fine di conoscerne i cambiamenti e le esigenze principali. Con questa finalità sono state quindi analizzate la struttura della popolazione e le sue vicende demografiche. Le tabelle e i dati di seguito riportati ne illustrano le caratteristiche con osservazioni annuali e decennali, in base agli aspetti da evidenziare e alla disponibilità di dati.

L'attenzione maggiore è stata riservata alle dinamiche degli ultimi anni, per definire un quadro più puntuale della situazione attuale, che consenta di verificare valide ipotesi di sviluppo.

Osservando i valori e analizzando i dati si nota come nella seconda metà dell'800 Birori presenta un'economia stabile e non si avvantaggia, al pari dei piccoli centri del comprensorio, delle mutazioni di carattere infrastrutturale e conseguentemente economico, che avvengono nell'isola.

Naturalmente sfrutta l'effetto trainante, provocato dall'apertura ai mercati nordamericani, del settore lattiero-caseario di fine secolo e mantiene una certa stabilità sino alla fine degli anni '20 quando, al pari dell'intera isola, risente inevitabilmente della "grande crisi". (fig.1 e tab. 1).

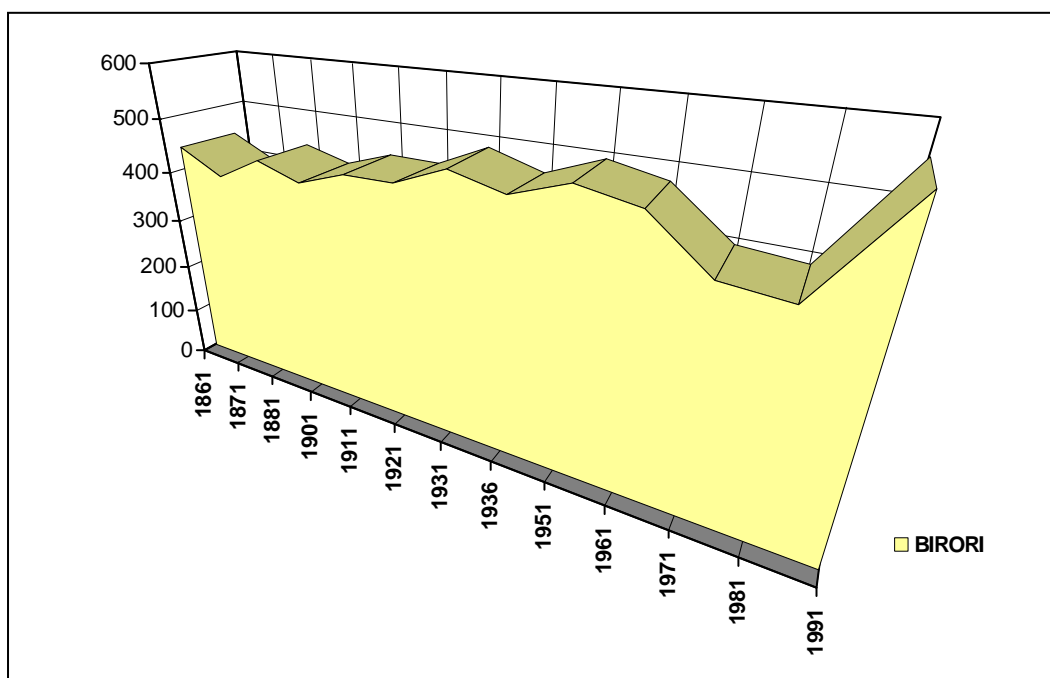


FIGURA 1: LA POPOLAZIONE RESIDENTE DAL 1861 AL 1991

| TABELLA N. 1 - Dati censuari 1861-1991 | | |
|--|----------------|---------------|
| Anno | Pop. Residente | Pop. Presente |
| 1861 | 442 | 405 |
| 1871 | 398 | 364 |
| 1881 | 441 | 426 |
| 1901 | 419 | 386 |
| 1911 | 449 | 415 |
| 1921 | 450 | 438 |
| 1931 | 489 | 442 |
| 1936 | 463 | 446 |
| 1951 | 498 | 478 |
| 1961 | 479 | 429 |
| 1971 | 401 | 365 |
| 1981 | 392 | 359 |
| 1991 | 553 | 512 |
| 2001 | (599) | - |

L'analisi dell'andamento demografico segnala un momento veramente critico nel ventennio 1951-1971, sicuramente riconducibile al crollo dei prezzi delle produzioni agricole, unico mezzo di sussistenza praticamente, del circondario; questo causerà un grosso calo demografico con il conseguente innesco di fenomeni migratori.

La situazione migliorerà nettamente a partire dal 1981 con un "ripopolamento" del comune dettato anche dall'opportunità di lavoro nel campo dell'industria e dell'agricoltura.

La popolazione di Birori, a partire dal 1861 per arrivare ai giorni nostri, presenta una certa stabilità; l'evidente controtendenza è ravvisabile a partire dal 1981, nell'arco di un decennio infatti, la popolazione cresce passando da 392 a 557 unità nel 1991. (fig.2).

La popolazione al 1991 rappresenta il valore più alto del periodo analizzato e la crescita tendenziale sino al 2000 rafforza l'idea di un consolidamento demografico del Comune sino ai giorni nostri. Un'analisi particolareggiata dei movimenti demografici evidenzia tre periodi caratterizzanti:

- Il primo periodo, sicuramente il più lungo, dal 1881 al 1951, è il più stabile; si registra un incremento della popolazione del 12.90 %.

- A partire dal 1951 per arrivare al 1971 si ravvisa un forte calo della popolazione nell'ordine del 19.48% frutto, del già accennato crollo dei prezzi della produzione agricola che innescava un processo migratorio senza precedenti.
- Ma è sicuramente il terzo periodo che fa registrare la più evidente variazione percentuale della popolazione; il saldo positivo è del 38.90 %, i residenti passano da 401 a 557 unità. Il dato è sicuramente in controtendenza con quelli dell'intero comprensorio, dove, a partire dal 1981 la situazione è relativamente stagnante.

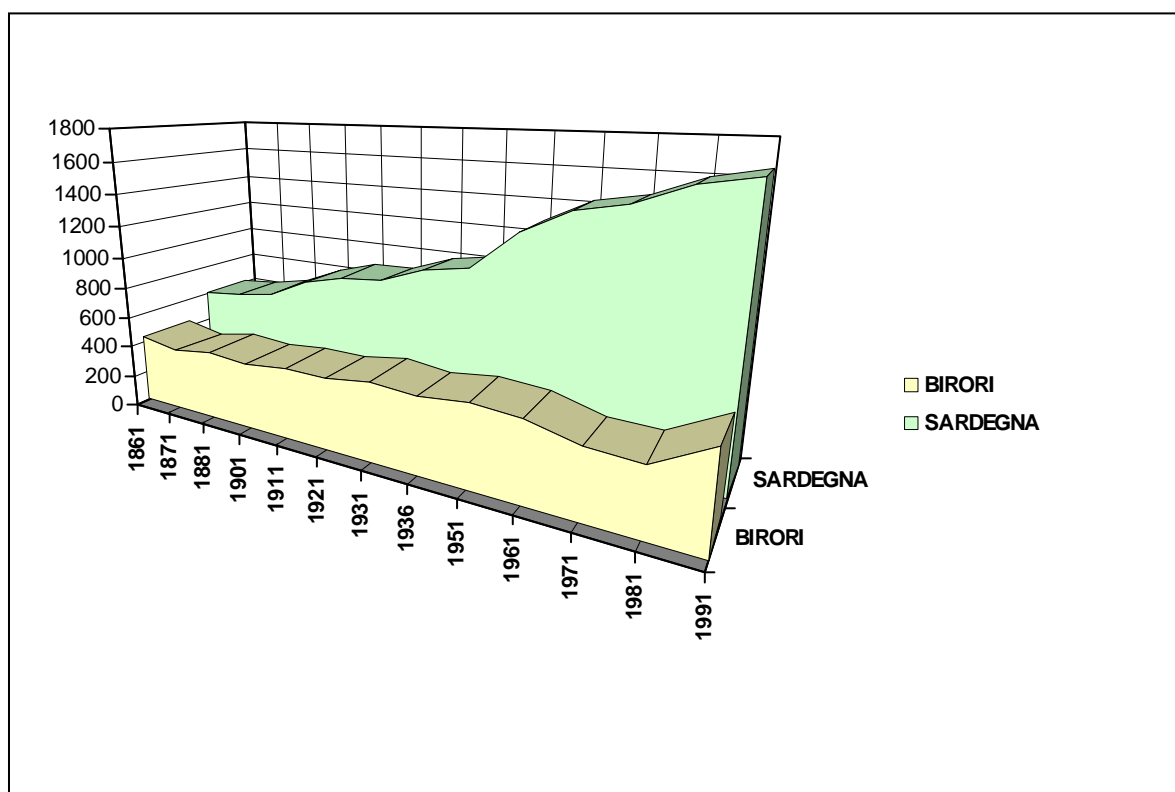


FIGURA 2: ANDAMENTO DELLA POPOLAZIONE SU BASE REGIONALE

| TABELLA N. 2 – Variazione demografica del Comune di Birori dal 1991 al 2001 | | | |
|--|--------|---------|-----------------------|
| Anno | Maschi | Femmine | Totale Pop. Residente |
| 1991 | 272 | 281 | 553 |
| 1992 | 272 | 278 | 550 |
| 1993 | 272 | 291 | 563 |
| 1994 | 270 | 295 | 565 |
| 1995 | 286 | 311 | 597 |
| 1996 | 287 | 310 | 597 |
| 1997 | 298 | 307 | 605 |
| 1998 | 293 | 304 | 597 |
| 1999 | 285 | 301 | 586 |
| 2000 | 292 | 306 | 598 |
| 2001 | 293 | 306 | 599 |

**TABELLA N. 3 – Il movimento naturale
dal 1969 al 1999**

| anni | NATI | MORTI | SALDO |
|-------------|-------------|--------------|--------------|
| 1962 | 5 | 5 | 0 |
| 1963 | 12 | 7 | 5 |
| 1964 | 9 | 4 | 5 |
| 1965 | 6 | 3 | 3 |
| 1966 | 6 | 3 | 3 |
| 1967 | 1 | 6 | -5 |
| 1968 | 8 | 4 | 4 |
| 1969 | 2 | 2 | 0 |
| 1970 | 8 | 2 | 6 |
| 1971 | 3 | 7 | -4 |
| 1972 | 5 | 3 | 2 |
| 1973 | 9 | 5 | 4 |
| 1974 | 5 | 5 | 0 |
| 1975 | 3 | 7 | -4 |
| 1976 | 8 | 7 | 1 |
| 1977 | 4 | 6 | -2 |
| 1978 | 9 | 6 | 3 |
| 1979 | 5 | 5 | 0 |
| 1980 | 4 | 4 | 0 |
| 1981 | 2 | 3 | -1 |
| 1982 | 6 | 2 | 4 |
| 1983 | 7 | 2 | 5 |
| 1984 | 9 | 2 | 7 |
| 1985 | 5 | 3 | 2 |
| 1986 | 4 | 4 | 0 |
| 1987 | 8 | 4 | 4 |
| 1988 | 3 | 4 | -1 |
| 1989 | 6 | 3 | 3 |
| 1990 | 3 | 6 | -3 |
| 1991 | 3 | 6 | -3 |
| 1992 | 2 | 3 | -1 |
| 1993 | 4 | 8 | -4 |
| 1994 | 4 | 8 | -4 |
| 1995 | 3 | 7 | -4 |
| 1996 | 4 | 8 | -4 |
| 1997 | 3 | 8 | -5 |
| 1998 | 4 | 9 | -5 |
| 1999 | 3 | 9 | -6 |

FIGURA 3: ANDAMENTO FLUSSI DEMOGRAFICI DAL 1962 AL 1998

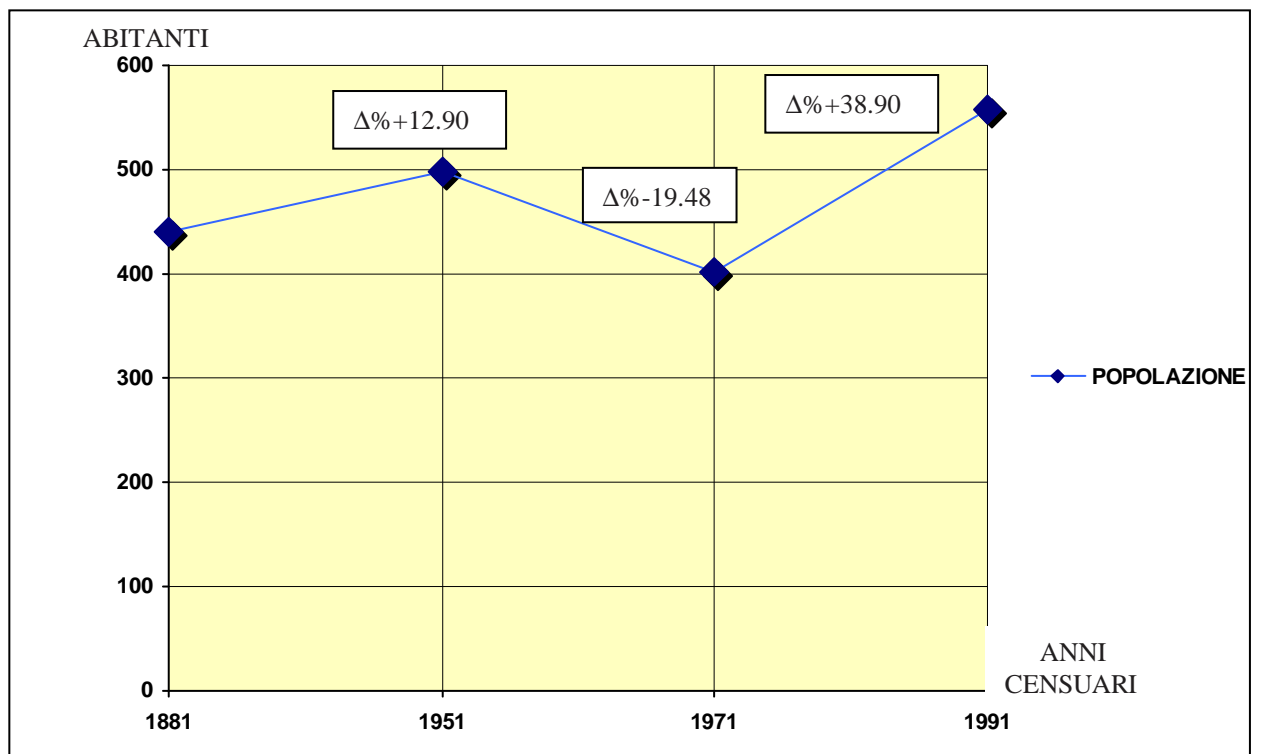
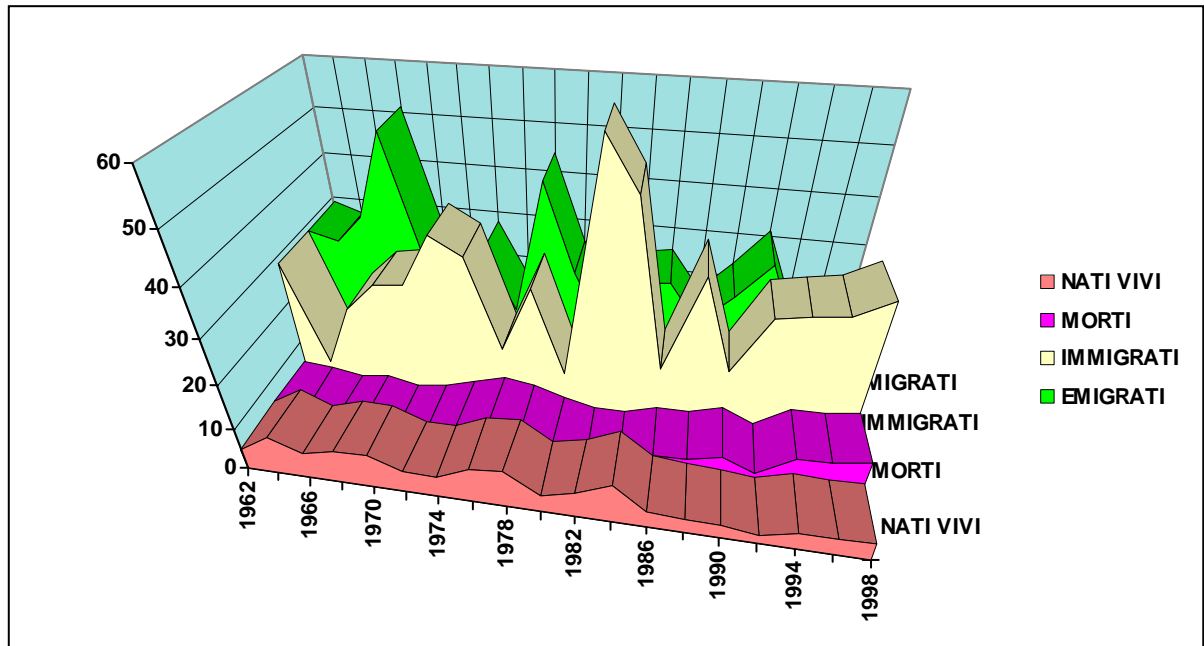


FIGURA 4: VARIAZIONI PERCENTUALI DELLA POPOLAZIONE DI BIRORI

Birori nel contesto territoriale

Il raffronto con la crescita della popolazione su base regionale denota che il comprensorio dei comuni al quale appartiene Birori segna il passo, non riuscendo a sostenere i livelli di crescita regionali, che, nell'analogo periodo, fanno registrare un deciso incremento passando da 609.000 a 1.664.000 unità.

Il dato è di ragguardevole importanza e di per sé denota un ritardato sviluppo della zona, sicuramente decentrata rispetto alle dinamiche di progresso post-belliche di scala regionale.

L'analisi specifica dei comuni del comprensorio fa emergere comunque un dato significativo : Birori, unico centro insieme con Macomer, registra un saldo attivo della popolazione nel trentennio 1961-1991.

Visibilmente contraddittorio risulta essere invece il saldo migratorio a partire dal 1962 con oscillazioni considerevoli particolarmente nel ventennio 1970-1990, mentre un inversione di tendenza è registrabile dal 1992 sino ai giorni nostri; l'incremento della popolazione a partire da tale anno è costante mentre i fenomeni migratori tendono a stabilizzarsi.

Concludendo è possibile osservare che il trend di crescita demografico del comune di Birori è sicuramente riconducibile alla stretta vicinanza e dipendenza a Macomer e l'analisi della succitata dinamica non può prescindere dalla considerazione che il mercato dei fitti e delle aree immobili esercita una notevole influenza nella scelta della residenza o della dimora.

A partire dai primi anni 80 il costo delle aree fabbricabili a Macomer è cresciuto considerevolmente "costringendo" molte persone ad optare per la scelta di risiedere nei comuni limitrofi, in particolare verso Birori, la cui distanza dal capoluogo del Marghine è estremamente ridotta (6 KM circa) e diminuirà, in un futuro prossimo grazie alla realizzazione del viadotto sul Rio Sadde.

| ANNI CENSUARI | BIRORI | BORORE | BORTIGALI | MACOMER | INTERCOMUNE |
|---------------|--------|--------|-----------|---------|-------------|
| 1961 | 479 | 2699 | 2491 | 8125 | 16671 |
| 1971 | 401 | 2225 | 1904 | 9531 | 16395 |
| 1981 | 392 | 2508 | 1780 | 11083 | 18125 |
| 1991 | 557 | 2531 | 1723 | 11424 | 18468 |

TABELLA 4: LA POPOLAZIONE RESIDENTE NELL'INTERCOMUNE

In questo modo aumenterà sicuramente l'appetibilità del piccolo centro, consentendo, nel caso in cui il comune adotti una politica "aggressiva", un incremento ulteriore della popolazione con tutto quello che ne consegue.

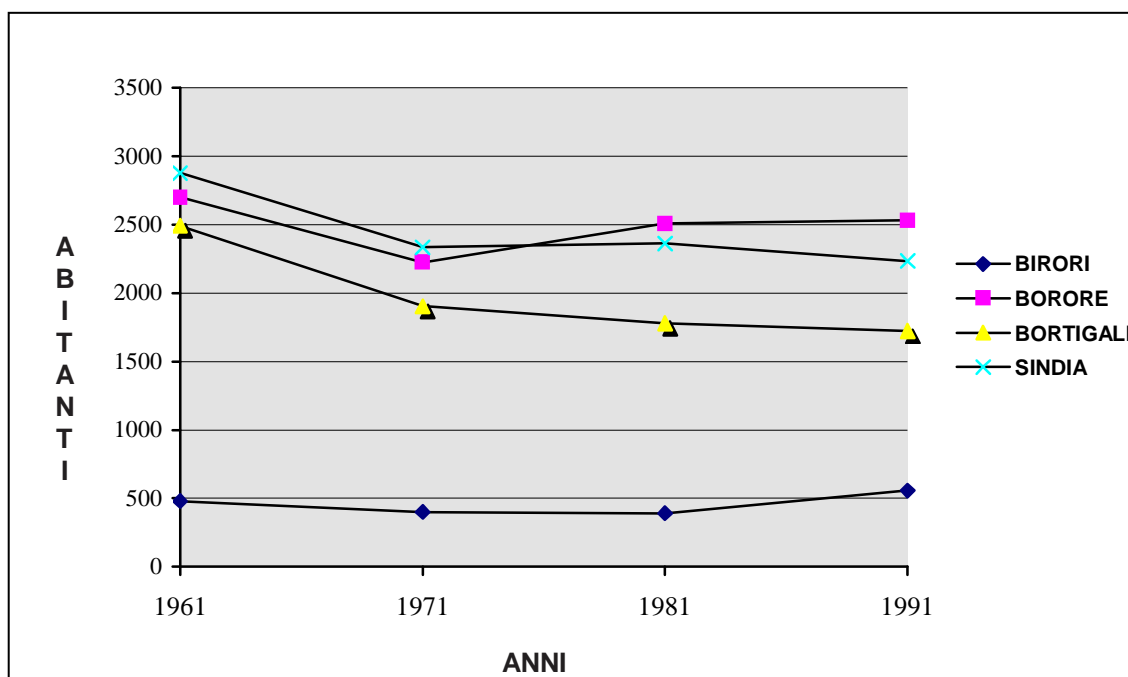


FIGURA 5: ANDAMENTO DELLA POPOLAZIONE SU BASE INTERCOMUNALE

La struttura della popolazione

Comunemente a quasi tutti i centri della Sardegna centrale, uno degli indicatori demografici che meglio evidenzia l'esistenza di condizioni critiche è l'indice di vecchiaia, cioè il rapporto tra popolazione anziana (più di 65 anni) e giovane (meno di 14 anni).

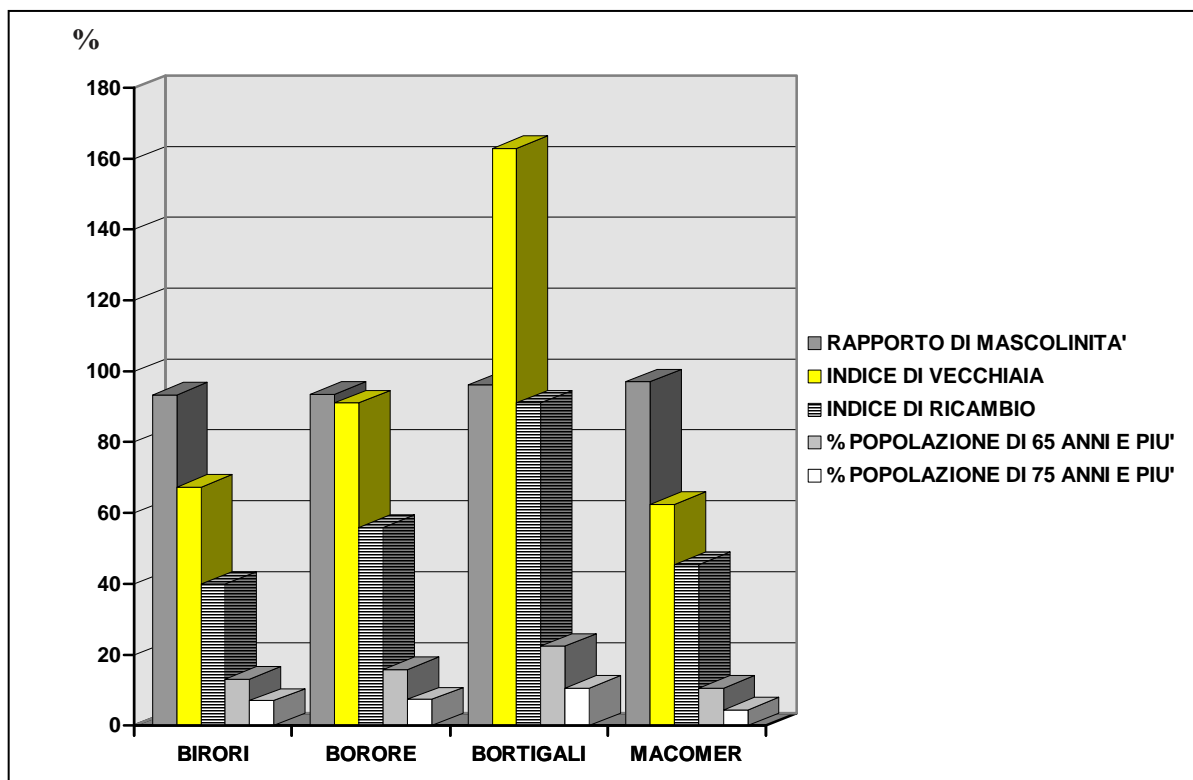


FIGURA 6: STRUTTURA DELLA POPOLAZIONE ANZIANA

Il valore di tale indice, per quanto riguarda Birori, è di 67.5, questo indica indubbiamente una situazione di buona vitalità demografica, soprattutto se raffrontiamo il dato con quello analogo a livello provinciale che si aggira intorno a 80.9 e con quelli dei centri a forte sviluppo (generalmente quelli costieri) i cui valori sono inferiori a 50. (Fig.7)

Un discorso analogo si può fare per l'indice di Ricambio, il cui valore è vicino a 40 e rappresenta uno dei dati più bassi dell'intera provincia; basti pensare che Tortolì con 31.5 detiene il valore più basso mentre il più alto spetta a Modolo con 191.7, dato che indica come il piccolo centro della Planargia sia ormai a rischio di totale spopolamento.

Molto bassa risulta essere la percentuale di popolazione oltre i 65 anni, pari al 13.3 (la più bassa che quelle relative ai paesi del comprensorio); Altrettanto bassa risulta essere quella della popolazione oltre i 75 anni (7%) seconda alla sola Macomer.

Nel complesso Birori presenta delle incidenze decisamente inferiori a quelle medie provinciali denotando una situazione di discreta vitalità.

Il livello di istruzione

Gli indicatori relativi all'istruzione denotano valori sensibilmente inferiori alla media provinciale .

Il tasso di conseguimento della scuola dell'obbligo per la popolazione compresa fra i 15 e i 42 anni è di 12.7 contro il 17.2 su base provinciale .

Altrettanto si può dire per quanto riguarda il conseguimento del diploma di scuola media superiore per la popolazione il giovane (tra i 19 e i 34 anni) il cui indice è di 19.2 contro il 22.8 su base regionale .

In controtendenza con i dati precedenti l'indice di conseguimento del diploma di scuola media superiore, per un età compresa tra i 35 e i 44 anni, che si attesta intorno al 28% contro il 22.5% su base provinciale.

Per quanto riguarda la percentuale di laureati è utile ricordare come, nonostante in valore assoluto l'indice sia più basso di tutti i comuni del comprensorio, essa sia pressochè raddoppiata nel ventennio 1971-1991.

Infine l'incidenza percentuale degli analfabeti che, in valore assoluto, risulta decisamente inferiore a quella degli altri paesi del comprensorio attestandosi nella misura dello 0.79% al 1991.

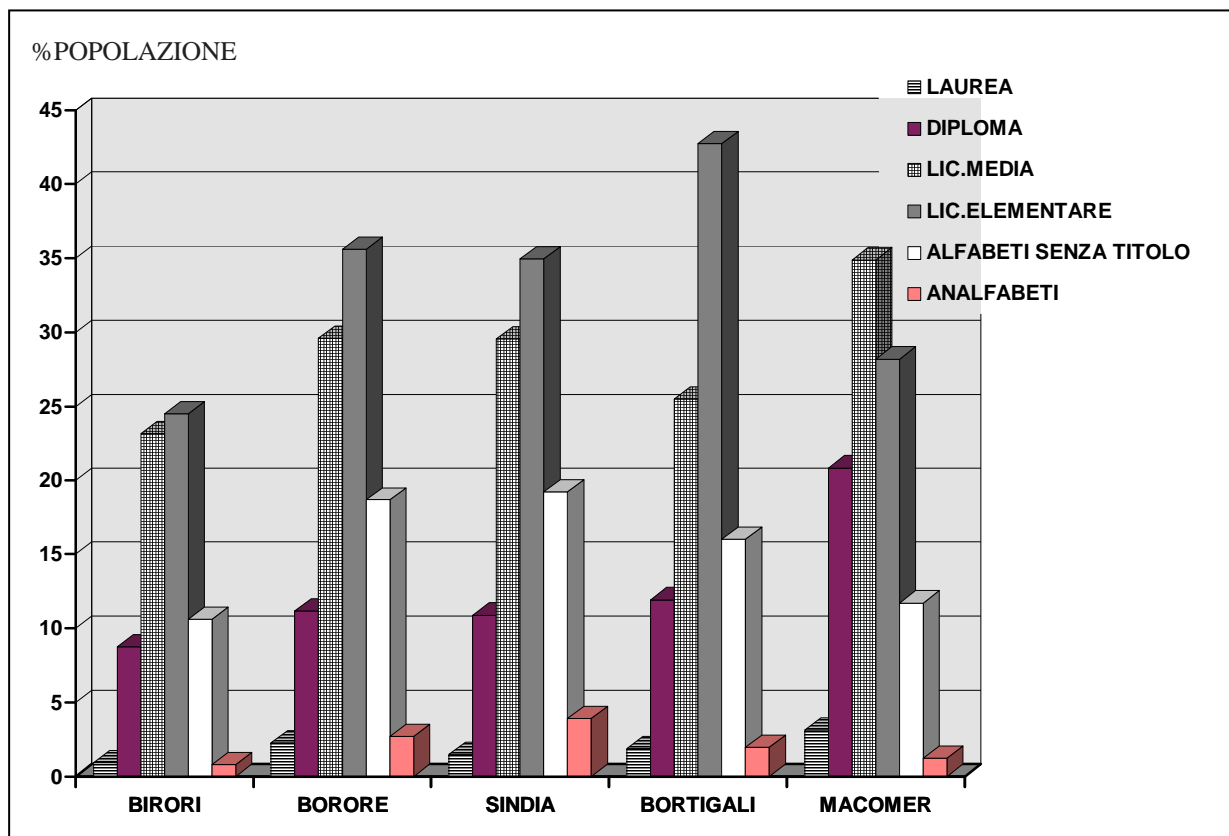


FIGURA 7: TASSI DI SCOLARITA' NEL COMPENSORIO AL 1991

| COMUNI | ANNI | LAUREA | DIPLOMA | LIC.MEDIA | LIC.ELEM. | ALFABETI SENZA TITOLO | ANALFA BETI |
|-----------|------|--------|---------|-----------|-----------|-----------------------|-------------|
| BIRORI | 1971 | 0.54 | 3.76 | 9.95 | 41.13 | 41.13 | 3.49 |
| | 1981 | 0.55 | 6.28 | 24.59 | 41.80 | 26.23 | 0.55 |
| | 1991 | 0.93 | 8.74 | 23.18 | 24.50 | 10.60 | 0.79 |
| BORORE | 1971 | 0.64 | 4.42 | 11.29 | 36.56 | 38.57 | 8.54 |
| | 1981 | 1.80 | 6.59 | 20.21 | 41.92 | 24.78 | 4.70 |
| | 1991 | 2.26 | 11.18 | 29.59 | 35.62 | 18.67 | 2.68 |
| SINDIA | 1971 | 0.69 | 4.26 | 11.99 | 36.71 | 37.36 | 8.98 |
| | 1981 | 1.46 | 7.27 | 20.62 | 36.90 | 26.84 | 6.90 |
| | 1991 | 1.47 | 10.88 | 29.55 | 34.96 | 19.24 | 3.90 |
| BORTIGALI | 1971 | 0.61 | 5.03 | 10.00 | 41.17 | 34.97 | 8.21 |
| | 1981 | 0.95 | 7.40 | 16.92 | 48.11 | 22.84 | 3.79 |
| | 1991 | 1.89 | 11.92 | 25.49 | 42.73 | 16.01 | 1.96 |
| MACOMER | 1971 | 1.40 | 8.58 | 18.94 | 38.68 | 28.37 | 4.04 |
| | 1981 | 2.24 | 14.20 | 27.38 | 36.78 | 17.57 | 1.82 |
| | 1991 | 3.12 | 20.86 | 34.90 | 28.20 | 11.70 | 1.22 |

TABELLA 5: TASSI DI SCOLARITA' NEL COMPENSORIO AL 1991

3.4 L'occupazione

Dal punto di vista occupazionale il quadro generale, di per sé critico a livello regionale, presenta delle particolarità; Il tasso di disoccupazione generale è decisamente inferiore a quello provinciale ma superiore rispetto ai comuni limitrofi. (fig.9)

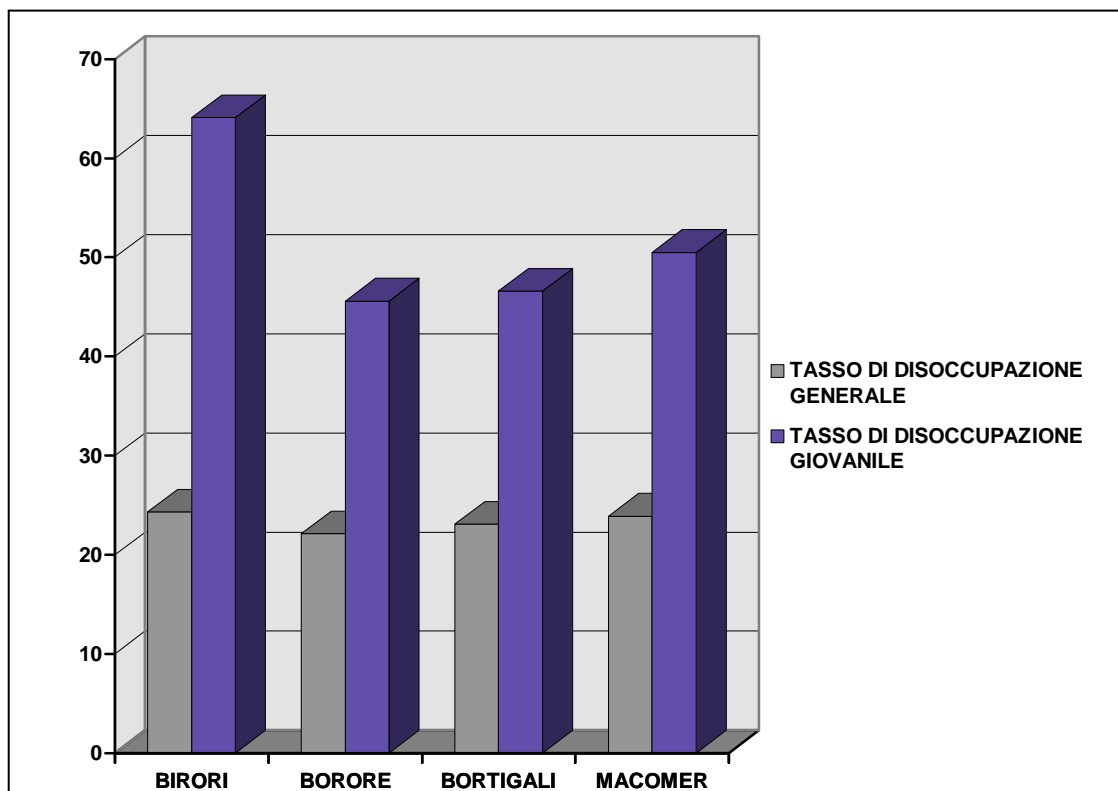


FIGURA 8: TASSI DI DISOCCUPAZIONE AL 1991

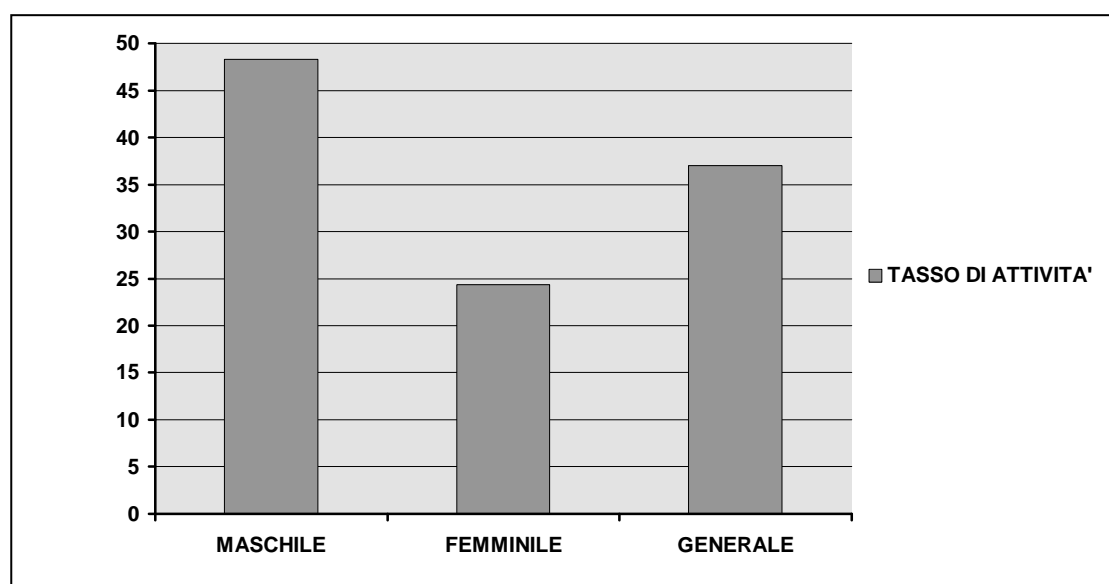


FIGURA 9: BIRORI TASSO DI ATTIVITA' DELLA POPOLAZIONE NEL 1991

I tassi di disoccupazione femminile e in particolare quello giovanile sono elevatissimi e nettamente superiori a quelli regionale e provinciale.

Una delle possibili chiavi di lettura potrebbe essere che Birori presenta una struttura sociale nella quale le donne lavorano relativamente meno rispetto agli uomini facendo prevalere un modello di organizzazione familiare di tipo più tradizionale .

Basti pensare che il tasso di disoccupazione generale nel comune è pari al 24.3% contro il 28.2% su base provinciale ma mentre il tasso maschile è del 17.7% contro il 24.7 provinciale, quello femminile è del 35.5% contro il 34.9 provinciale .

Il divario cresce nel tasso di attività generale che si attesta sul 37.0% contro 39.5% provinciale.

Le unità aziendali

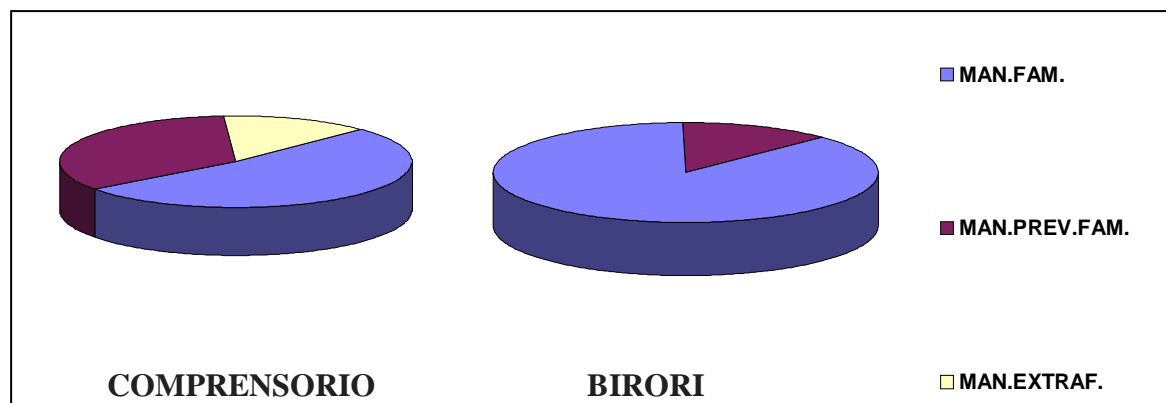
Dal punto di vista produttivo, le aziende operanti nel comune di Birori, sono concentrate nel settore dell'agricoltura e dell'allevamento

| | MANODOPERA FAMILIARE | MANODOPERA PREV.FAMIL. | MANODOPERA EXTRAFAMILIARE | MANODOPERA TOTALE |
|--------------------------|-------------------------|---------------------------|------------------------------|----------------------|
| BIRORI | 301 HA | 81 HA | ---- | 552 HA |
| INTERCO- MUNE | 10326 HA | 6769 HA | 2713 HA | 19802 HA |

TABELLA 6: CONDUZIONE E TIPO DI MANODOPERA

Su un totale di 107 aziende solamente due si avvalgono di manodopera prevalentemente familiare e nessuna di manodopera extrafamiliare.

FIGURA 10: CONDUZIONE PER SUPERFICIE TOTALE OCCUPATA IN ETTARI



Le colture principali sono la vite, coltivata in 89 aziende viticole occupanti una superficie totale di 27 Ha e l'olivo, coltivato in 30 aziende per un totale di 9.28 Ha. Sono adibite a seminativo, prati permanenti, pascoli e boschi piccole superfici fondiarie.

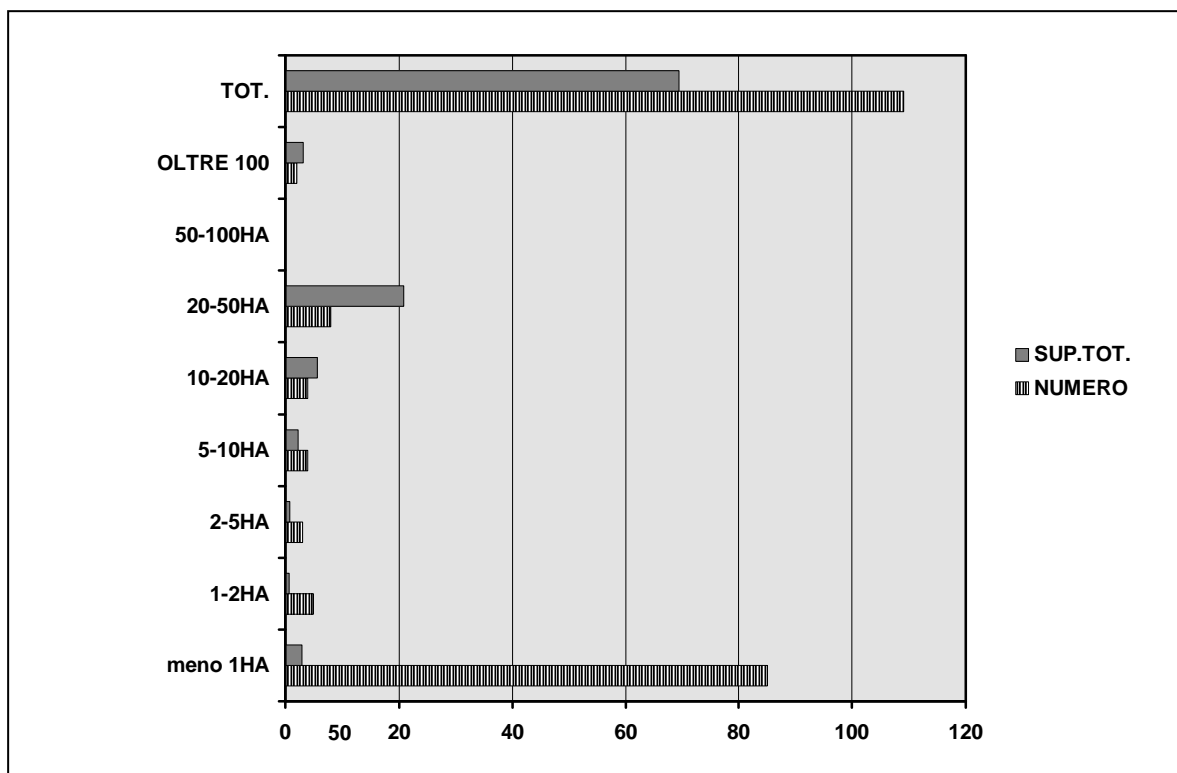


FIGURA 11: AZIENDE PER CLASSE E SUPERFICIE TOTALE

L'analisi dei dati statistici mette in evidenza come la forma di conduzione si avvalga di manodopera essenzialmente familiare.

I grafici mettono altresì in evidenza come siano grande maggioranza le aziende di piccola dimensione con superficie media che si aggira intorno a un ettaro, in numero di 85 per una superficie totale di 29 Ha. Il secondo tipo di azienda per classe di superficie totale è quello avente dimensione compresa tra 20 e 50 Ha, al quale appartengono 8 aziende aventi superficie complessiva di 208.15 Ha.

Le analisi mettono in evidenza come, nel settore dell'allevamento, prevalgano le aziende dedite all'allevamento di capi suini, in numero di 17 (164 capi totali) seguono 14 aziende per l'allevamento di capi ovini (1610 capi), 9 aziende allevanti capi bovini e bufalini (170 capi) e infine 3 aziende di capi equini.

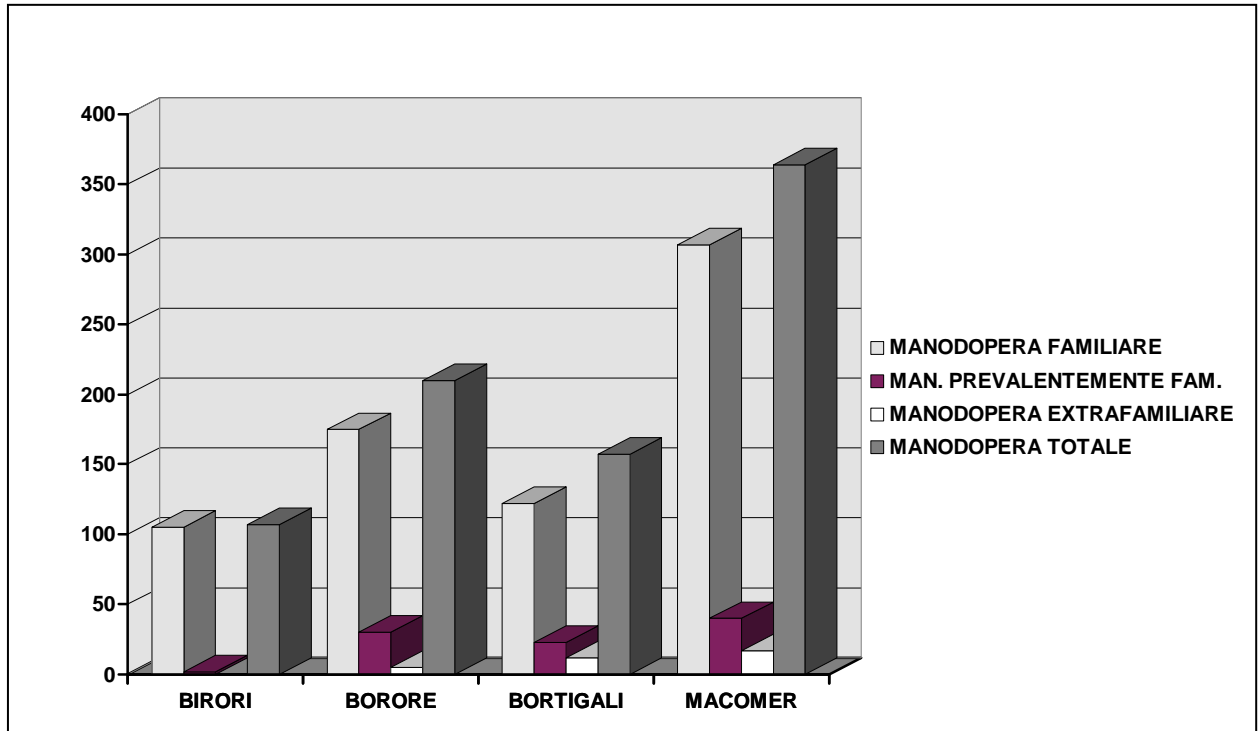


FIGURA 12: LE AZIENDE PER FORMA DI CONDUZIONE E COMUNE

3.5 Le abitazioni

Come accennato in precedenza circa i movimenti demografici, nel corso degli anni, Birori ha fatto registrare una lenta ma costante crescita che è divenuta esponenziale a partire dal 1981 per arrivare al 1991 quando, nell'arco di un decennio, la popolazione passò da 392 a 557 unità.

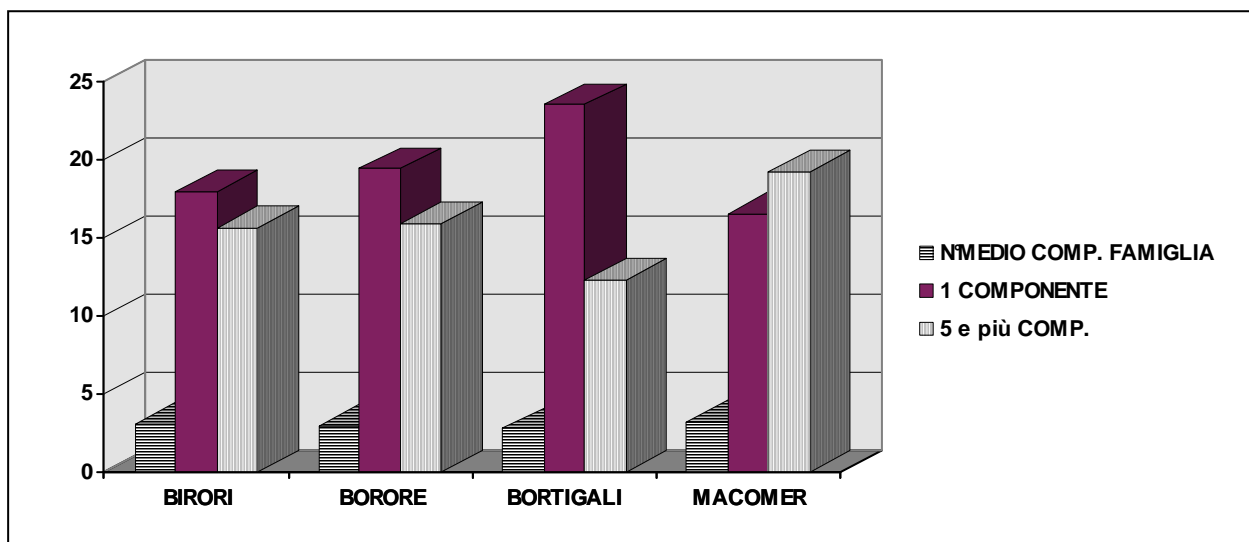


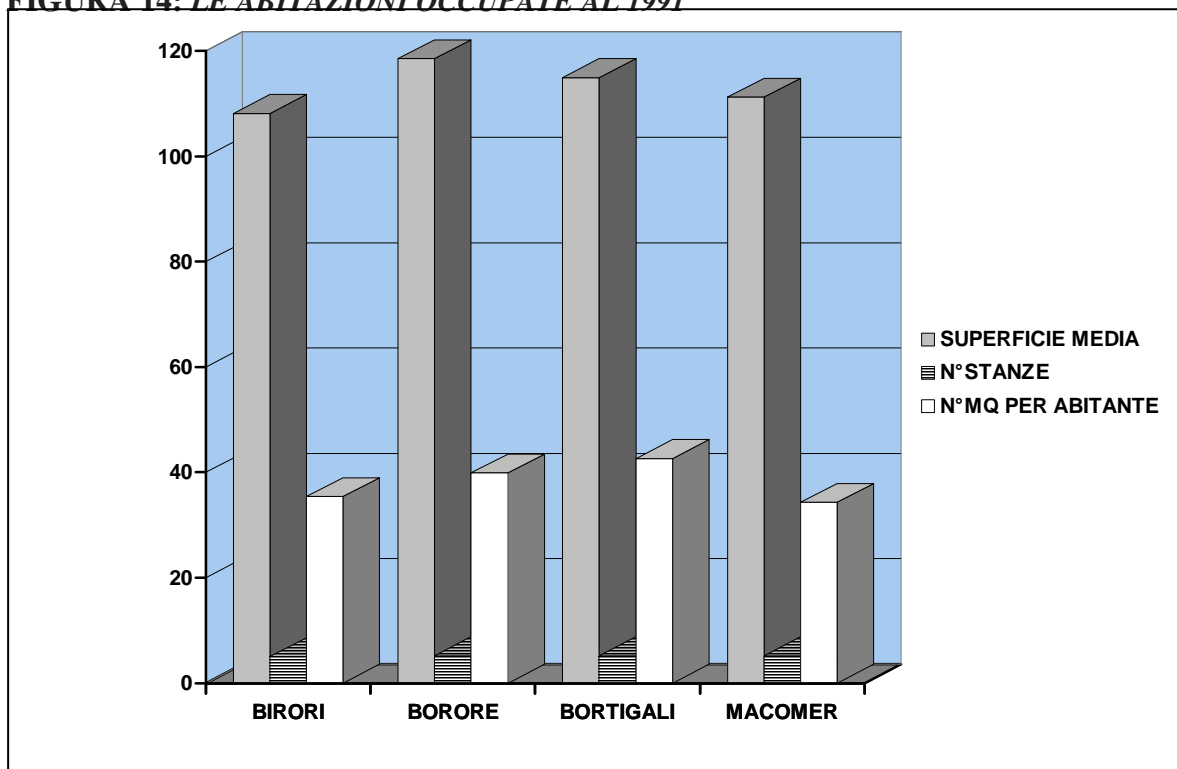
FIGURA 13: COMPOSIZIONE DELLE FAMIGLIE

Proprio nello scorso decennio e in misura più contenuta in quello attuale, Birori ha avuto il problema dell'abitazione e ciò ha condotto alla realizzazione di un nuovo stock di abitazioni che si differenzia come tipologia da quello più tradizionale.

In generale il dato medio di superficie dell'alloggio si aggira intorno ai 108.1 MQ, dato allineato al valore medio dell'intercomune, ma nettamente superiore rispetto alla media della provincia di Nuoro (98.4 MQ).

Analogamente il numero di stanze per abitazione risulta pari a 5.0 più alto del dato medio provinciale (4.6).

FIGURA 14: LE ABITAZIONI OCCUPATE AL 1991



Sufficientemente consistente la fascia di abitazioni che, sovente in discreto stato di conservazione, risultano non utilizzate e in molti casi indisponibili alla compravendita.

Nella dinamica demografica di molti piccoli centri della Sardegna sono infatti frequenti i casi di flussi di rientro per famiglie composte da coppia di genitori anziani e perlopiù pensionati che al termine della vita lavorativa in città scelgono di ritornare a vivere nel paese di provenienza sia per ragioni affettive che per i costi più contenuti associati a una migliore qualità di vita dei piccoli centri.

3.6 L'Ambiente urbano

Il patrimonio edilizio

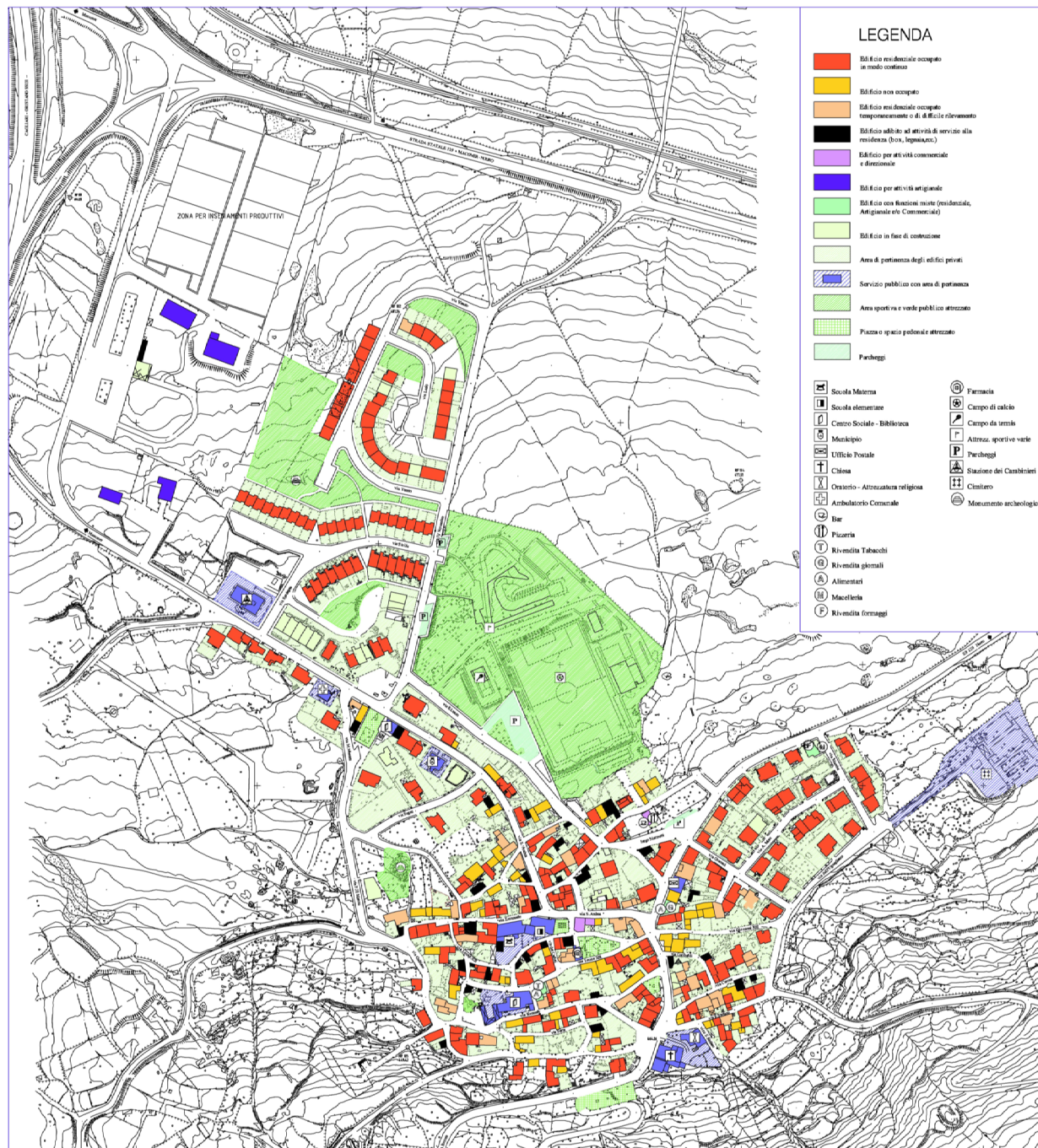
Il patrimonio edilizio esistente nel centro urbano di Birori è stato oggetto di un'indagine diretta, individuando le singole unità edilizie che lo costituiscono e raccogliendo per ognuna di esse informazioni puntuali, riguardanti sia le caratteristiche strutturali e architettoniche delle unità edilizie stesse, che la loro utilizzazione e stato di conservazione.

Il complesso dei dati raccolti ha consentito di definire un quadro sufficientemente chiaro della situazione attuale, individuando peculiarità e caratteri principali della struttura edilizia del paese. I risultati di tale lavoro sono stati evidenziati in alcuni elaborati cartografici di analisi che fanno parte del P.U.C. (Uso del suolo urbano; Stato di conservazione degli edifici; Altezze degli edifici).

In generale si può comunque affermare che una buona parte del patrimonio edilizio del paese è di vecchia edificazione (in prevalenza costruito prima del 1850). Il suo stato di conservazione è nel complesso sufficiente, ma, se si escludono le Chiese e qualche altro edificio del vecchio nucleo urbano, non sono presenti particolari emergenze architettoniche, anche se alcuni edifici a vecchia tipologia residenziale meritano una particolare attenzione per il loro valore ambientale e alcuni pregevoli particolari costruttivi e decorativi che li caratterizzano.

La maggior parte delle costruzioni non supera i due piani e hanno, per lo più, una destinazione residenziale.

Il Centro Storico è caratterizzato da costruzioni con paramenti murari in



LA CONOSCENZA DEL CAMPO URBANO:

Luogo del cuore urbano

pietra basaltica a vista oppure intonacata, con tetto a due falde coperti con un manti di coppi. Le tipologie sono semplici e gli edifici, contigui, formano per lo più piccoli isolati.

Non ci sono situazioni di degrado significative e nel complesso lo stato di conservazione degli edifici occupati è sufficiente, mentre risulta mediocre quello dei numerosi fabbricati disabitati o utilizzati come locali di servizio.

I nuovi quartieri realizzati negli anni '80/ '90 è diffusa la tipologia a schiera su due piani con area di pertinenza sul davanti e sul retro. Gli edifici, quasi esclusivamente residenziali, non presentano caratteri costruttivi particolari e in generale la qualità degli interventi e lo stato di conservazione è sufficiente.

Valutando in sintesi i risultati dell'indagine sul patrimonio edilizio e confrontandola con i dati relativi alle dinamiche demografiche si può affermare che il patrimonio edilizio è cresciuto al pari della popolazione.

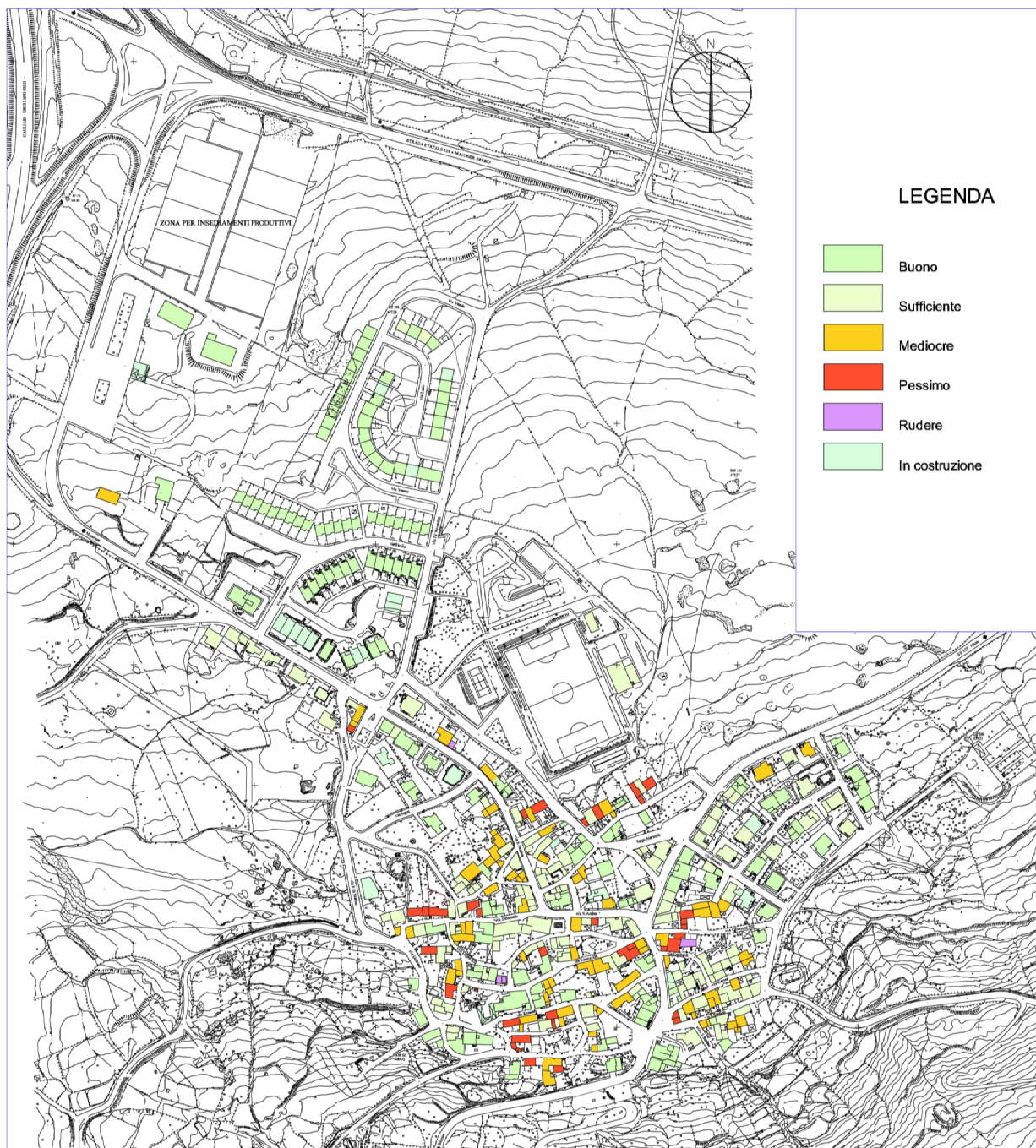
Il sistema dei servizi

Nel paese ci sono attualmente diversi servizi di base, localizzati soprattutto lungo la via S. Andrea. Le strutture pubbliche sono quelle scolastiche, alcune Chiese, la Biblioteca, il Municipio e le strutture amministrative, gli impianti e le attrezzature sportive. Vi sono inoltre alcuni servizi privati classificati come servizi di interesse pubblico quali la farmacia,.

I servizi scolastici. Le attrezzature scolastiche presenti sono: la scuola materna pubblica, quella elementare.

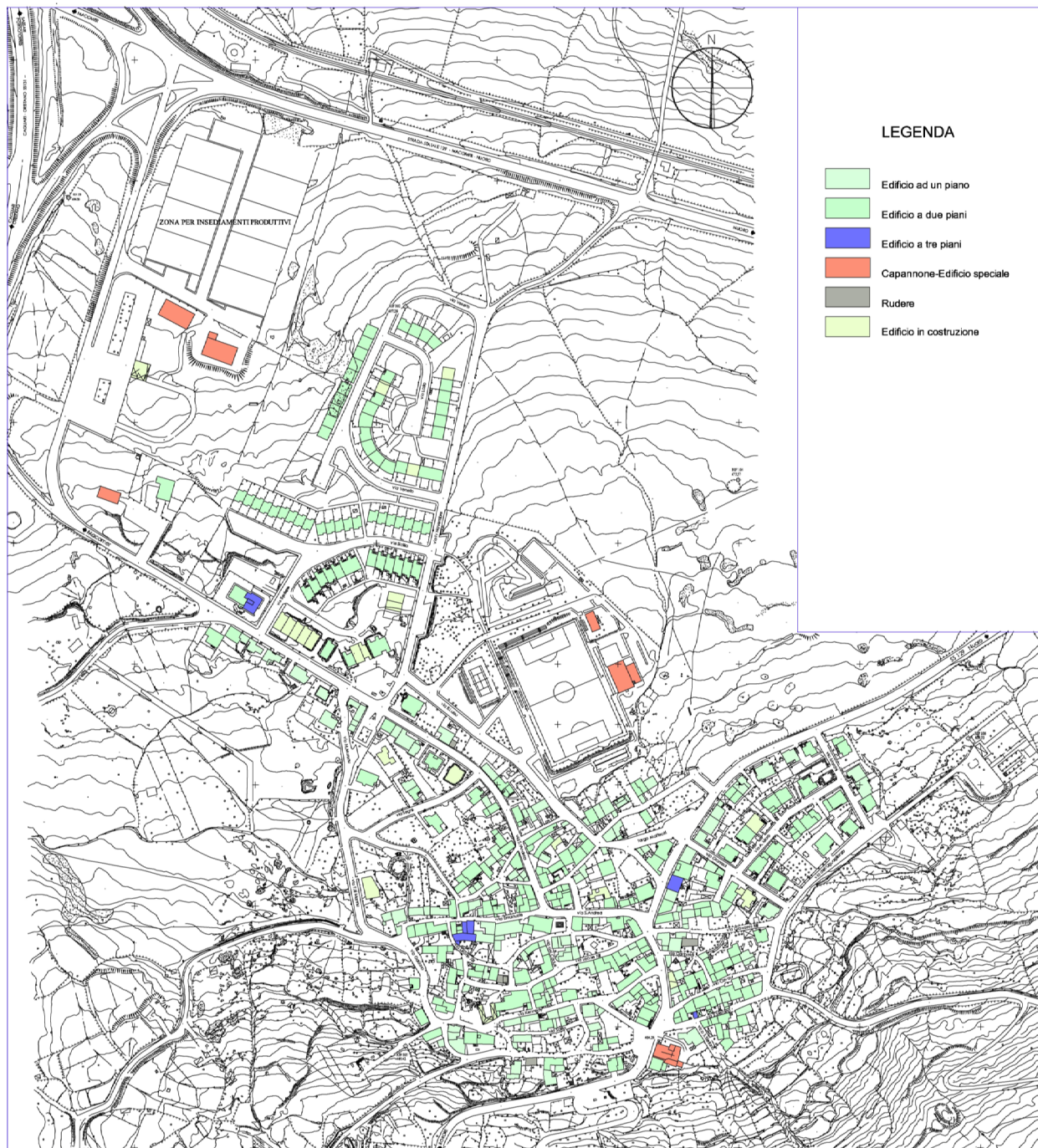
Le scuole pubbliche sono tutte situate in un'unica area posta nella via Emanuele in una posizione centrale dal punto di vista urbano, in una zona all'interno del Centro Storico. La scuola materna e quella elementare sono affiancate e sono circondati da aree di pertinenza destinato al gioco dei bambini e presentano un sufficiente stato di conservazione.

Valutando la dimensione, le caratteristiche costruttive e funzionali e l'accessibilità delle strutture destinate alle attività scolastiche si può affermare che esse appaiono adeguate alle funzioni per cui sono destinate e, anche se si lamenta la mancanza di aule speciali, non si ritiene necessario prevedere nuovi spazi su cui programmare nuove strutture scolastiche. Gli interventi di rafforzamento e razionalizzazione delle attrezzature scolastiche dovranno pertanto essere riferiti alle strutture edilizie esistenti che, peraltro, necessitano di



LA CONOSCENZA DEL CAMPO URBANO:

Lo stato di conservazione degli edifici



LA CONOSCENZA DEL CAMPO URBANO:

I e altezze degli edifici

manutenzione straordinaria.

Le attrezzature per attività civiche e culturali. Per le attività socio-culturali vengono utilizzati le attrezzature edilizia di via Kennedy destinato a centro sociale mentre quella su via S. Andrea divide la destinazione d'uso a biblioteca con l'ufficio postale.

Tutti questi servizi sono su edifici di recente costruzione e in buone condizioni d'uso.

Le attrezzature assistenziali e sanitarie. L'Ambulatorio Comunale e la Farmacia (privata) si trovano sulla via S. Andrea e su via Leone XIII. La struttura dell'ambulatorio è sufficientemente idonea all'uso. È sede dell'ambulatorio del medico di base e la pediatria.

Le attrezzature per le attività di culto. Il paese è caratterizzato dalla presenza di un'unica chiesa, la Parrocchiale di Sant'Andrea, che si trova nella parte bassa sull'omonima via. E' in buono stato di conservazione. Oltre alla chiesa vi è un edificio di proprietà parrocchiale, destinato ad oratorio e servizi vari.

Le attrezzature sportive. La zona sportiva, posta a Nord del paese, insiste su un terreno di circa 2 ettari. Le attrezzature esistenti sono costituite da un campo di calcio con spogliatoi e un campo da tennis. La localizzazione degli impianti è periferica rispetto all'abitato ma, considerata la struttura del paese, le distanze reali sono brevi.

Verde pubblico e aree attrezzate per il gioco. Gli spazi fruibili destinati a verde attrezzato sono diverse ma quella adiacente all'area delle attrezzature sportive è la più importante. Qui si trovano anche gli spazi sistemati per il gioco dei bambini e i punti di aggregazione attrezzati per la sosta; sono di facile accesso ed abbastanza fruibili anche quelle che si trovano nelle immediate vicinanze delle case a schiera realizzate con la Legge 167.

I parcheggi pubblici. Le aree di sosta delle automobili si trovano lungo le vie principali e in alcune piazze e slarghi stradali. Considerando il limitato volume di traffico e la diffusa disponibilità di parcheggi privati per la residenza, non si rilevano grossi problemi sulla quantità complessiva mentre si sente la loro mancanza nel Centro storico, dove la fitta edificazione e la struttura viaria non lasciano che pochissimi spazi utilizzabili a tal scopo dai residenti.

3.7 L'ambiente non urbano

Il territorio extra urbano, composto da una parte pianeggiante ed una montana di piccole dimensioni, è diffusamente utilizzato per le attività agro - pastorali. Sono entrambe destinate al pascolo ma quella pianeggiante presenta terreni più adatti alle coltivazioni. In quest'ultima parte vi sono, oltre ad alcune aziende zootecniche, numerosi orti e coltivazioni varie suddivise in proprietà piccole e medie.

Questa parte del territorio comunale è stata oggetto di analisi specifica sia per quanto riguarda gli aspetti agronomici che quelli idrogeologici e geomorfologici e i risultati di questo lavoro sono riportati in elaborati tematici che sono parte integrante del Piano. In generale comunque la lettura dei risultati di questa analisi e l'indagine diretta sul territorio consentono di poter affermare che in linea di massima le destinazioni d'uso possibili sono sostanzialmente quelle attuali.

La zona montana è quasi tutta compresa nell'area vincolata dalla legge 31/1998 e quindi individuata nell'area del previsto Parco del "Marghine - Goceano".

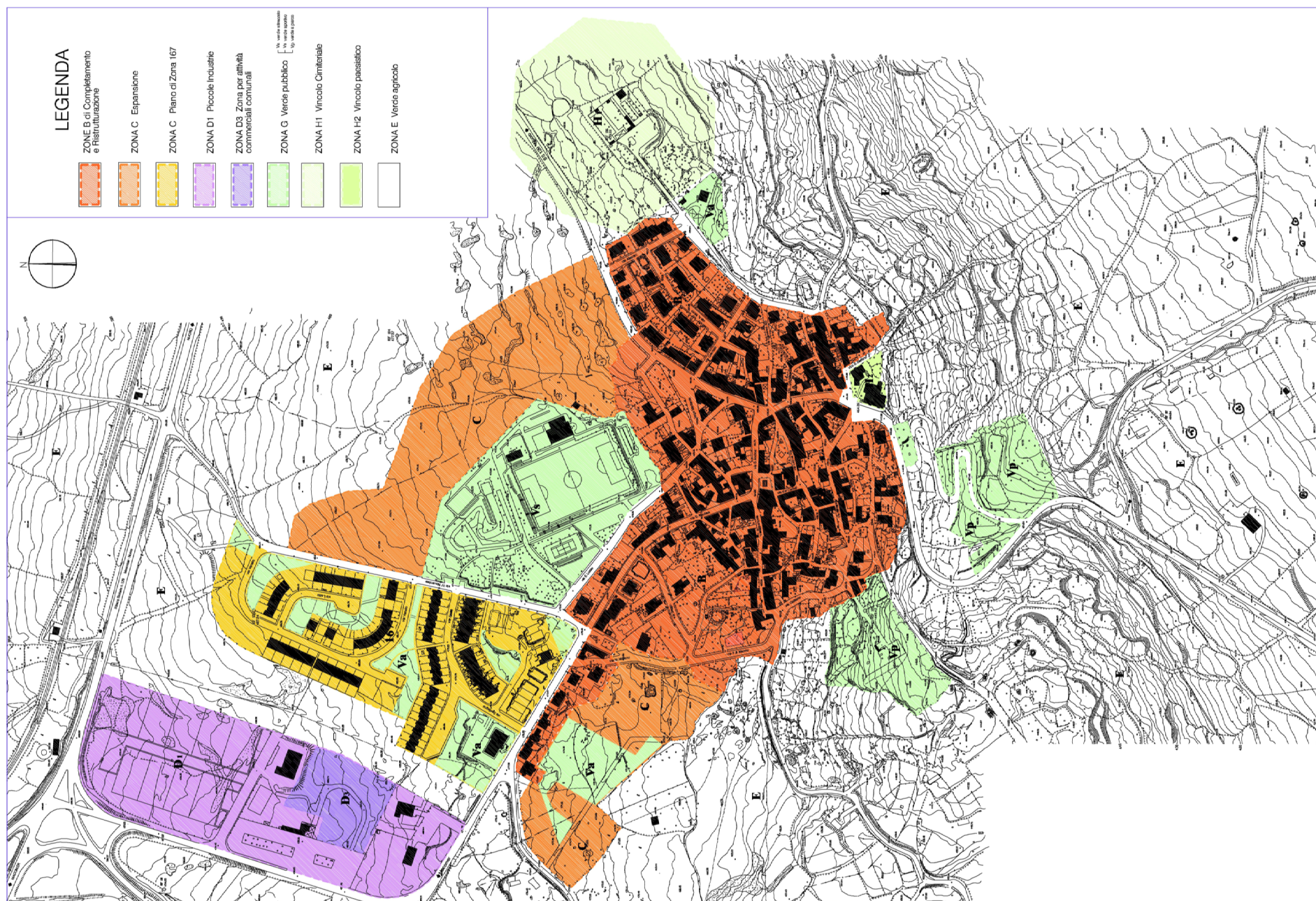
Il territorio "montano" del comune di Birori è compreso nell'area del previsto parco "Marghine - Goceano" e comprende praticamente tutta la zona a monte della trasversale ex S.S. 129 (la vecchia Nuoro - Macomer)..

La rete di elettrificazione

Il territorio rurale è servito da un'estesa rete di elettrificazione realizzata di recente e completamente attuata secondo il progetto previsto dall'Enel. In modo da avere una rete efficiente sia di media che di bassa tensione con le varie derivazioni per le utenze aziendali rurali.

La viabilità rurale

L'area esterna al centro abitato è percorsa da una fitta rete di strade rurali. Buona parte di esse è percorribile dagli autoveicoli altre invece sono dei tratturi.



LO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE:
 La zonizzazione urbana del P.R.G.

4. IL PROGETTO DEFINITIVO DEL PUC

4.1 Premessa

Come evidenziato nelle parti precedenti della relazione, la stesura definitiva del PUC è avvenuta attraverso fasi progressive di confronto fra il Gruppo di Progettazione e l'Amministrazione Comunale di Birori: l'attività di verifica delle incansioni di Piano ha riguardato in particolare alcune situazioni puntuali che, rispetto allo schema progettuale della fase di massima, hanno richiesto ulteriori affinamenti progettuali.

Gli obiettivi più squisitamente urbanistici a cui il progetto definitivo del PUC punta a dare risposta sono sintetizzabili nel seguente schema:

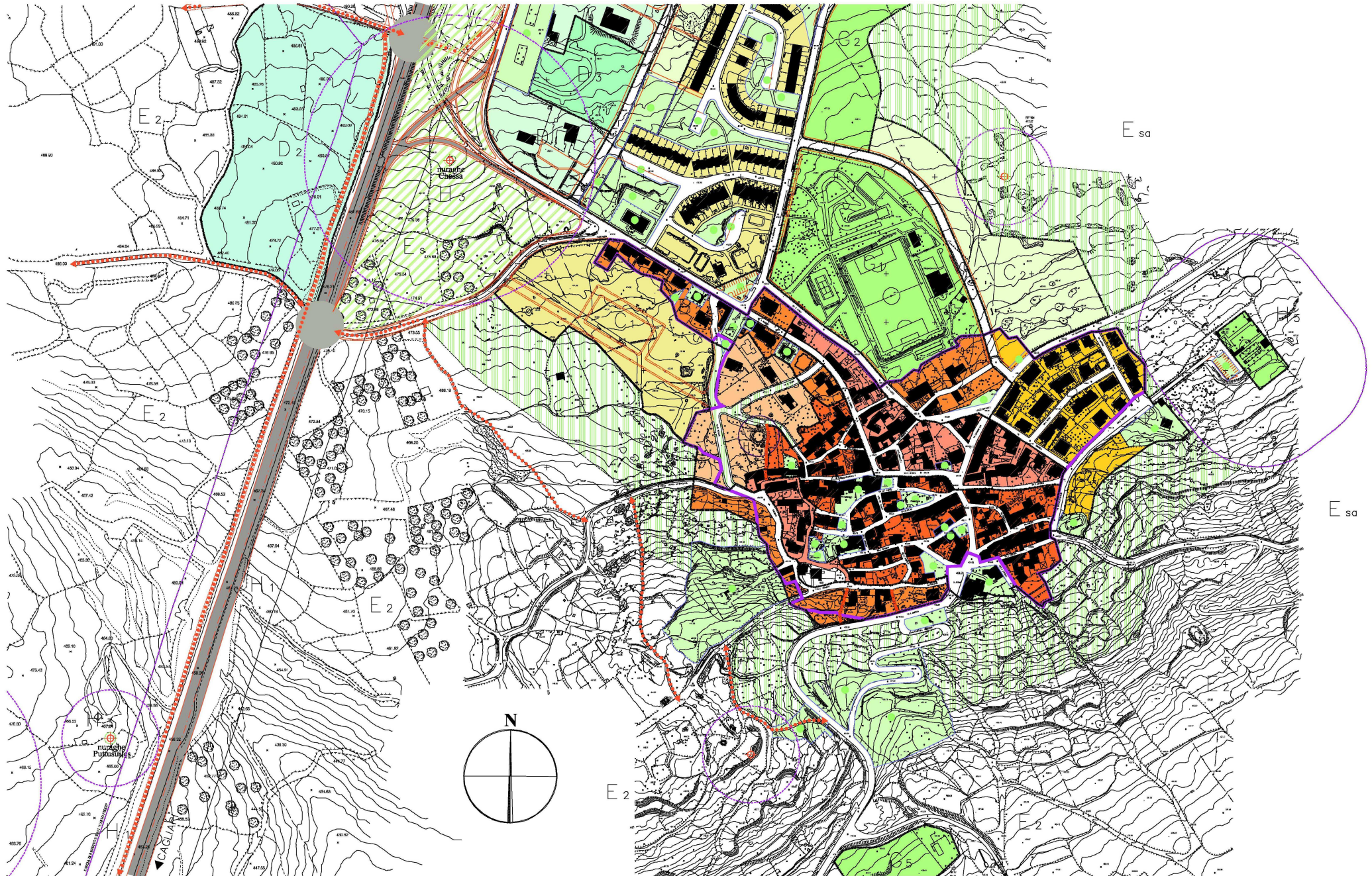
- orientare la complessiva azione del PUC ad un miglioramento della qualità urbana del paese e ad una programmazione più attenta delle trasformazioni nell'agro;
- ridefinire la forma urbana dell'abitato, intervenendo sulle parti interne in una generale direzione di riqualificazione e sulle parti esterne al fine di concludere sia la forma urbana che la sua struttura funzionale;
- orientare l'attività edilizia verso il riuso del patrimonio edilizio esistente e la piena utilizzazione delle possibilità di completamento esistenti nel tessuto urbano attuale, con specifica attenzione all'ambito del centro antico;
- garantire adeguate possibilità espansive dell'attività residenziale, soprattutto per evitare un eccessivo irrigidimento del mercato fondiario ed edilizio, puntando ad una ulteriore crescita demografica anche attraverso la capacità di attrazione di residenza esterna;
- ridefinire il complessivo sistema dei servizi urbani, della viabilità interna, del sistema della viabilità territoriale di riferimento del Comune, rafforzando in modo particolare la possibilità di insediamento di nuove attività produttive e di servizi di scala territoriale.

Il progetto definitivo del PUC è costituito da un sistema complesso di documenti, sia analitici che grafici, mirati a porre in evidenza gli elementi di conoscenza, di indirizzo e di progetto. I diversi elaborati dovranno pertanto essere unitariamente assunti e costituiscono, nessuno escluso, la documentazione integrata a

La zonizzazione urbana / parte nord



La zonizzazione urbana / parte sud



cui riferire tutte le azioni di trasformazione (pubblica e privata) del territorio comunale urbano ed agricolo. Elaborati sugli aspetti conoscitivi, documenti di indirizzo e documenti più propriamente progettuali forniscono l'insieme delle indicazioni e delle prescrizioni a cui il progetto del PUC è riferito, indicazioni e prescrizioni che non sono completamente riassumibili nei soli documenti "di zonizzazione".

I "progetti guida" su specifiche porzioni del sistema territoriale ed urbano costituiscono "documenti integrati di indirizzo e di progetto" e rappresentano un livello più avanzato (rispetto ai soli documenti di zonizzazione) di individuazione della "qualità" delle trasformazioni previste, secondo una tipologia di strumentazione urbanistica che può essere collocata in posizione intermedia tra i contenuti del Piano Generale e quelli del Piano Attuativo.

4.2 Il sistema della viabilità urbana

Il progetto del PUC individua il nuovo schema della viabilità urbana principale e definisce il reticolo della viabilità secondaria del centro urbano, sia nella parte riferibile alla situazione esistente che in quella di nuova impostazione. Questo aspetto progettuale rappresenta la doppia esigenza di razionalizzare il sistema della mobilità interna e di costituire la maglia viaria su cui impostare l'operazione di ridefinizione della "forma urbana" del paese a cui si è fatto prima riferimento.

L'impianto della viabilità principale costituisce uno degli elementi della struttura del più generale impianto urbano delineato dal PUC. Come si è già avuto modo di segnalare, il sistema primario della viabilità esistente costituisce uno degli elementi di maggiore debolezza dell'attuale struttura insediativa: questo vale per la parte urbana di più antica edificazione, ma anche per le parti realizzate in periodi più recenti e, in modo particolare, nella parte dell'ambito urbano definita dalla zona PEEP e dalla zona destinata ad insediamenti produttivi.

Schematicamente, gli elementi di riferimento, i vincoli, gli indirizzi e le proposte che costituiscono il nuovo schema della viabilità principale possono essere così riassunti:

- Il tracciato attuale della S.S. 129 Macomer - Nuoro viene assunto come elemento di certezza progettuale anche nell'ipotesi di un forte rafforzamento della

tipologia stradale oggi esistente (assimilabile al tipo VI CNR) con la realizzazione di una viabilità a forte livello di scorrimento territoriale (non inferiore al tipo IV CNR). In qualunque caso si assume come riferimento l'esigenza di ridefinire le intersezioni stradali sul tracciato attuale, con previsione di un nuovo sistema di accesso al paese in tre distinti punti del tracciato esistente e, in particolare, con l'impostazione di uno svincolo a livelli sfalsati in prossimità dell'attuale incrocio presso il nuraghe Miuddu.

- La viabilità agricola in contatto con il tracciato della S.S. 129 viene ridefinita con l'ipotesi di realizzazione di un sistema di viabilità parallela e laterale a quella principale, con l'obiettivo di rendere questa viabilità pienamente funzionale e in assenza di alcun contatto viario con il tracciato della S.S. 129.
- La nuova classificazione e le diverse funzioni attribuite alla S.S. 129 impongono la ridefinizione delle relazioni che riguardano la viabilità di accesso all'attuale stazione, con la previsione di un accesso al paese in prossimità della stessa stazione, soluzione da verificare in relazione ai risultati dell'attività di progettazione attualmente in atto da parte della RAS con riferimento alla S.S.131 Carlo Felice. L'attuale svincolo ovest viene ridefinito strutturalmente, ipotizzando variazioni significative della situazione attuale.
- Nella parte più interna del nucleo edificato vengono individuati una serie di percorsi principali di attraversamento urbano, in particolare nella parte dell'abitato di più recente formazione, ad ovest e ad est del Comparto PEEP e all'esterno del comparto sportivo.
- Vengono definite alcune ipotesi di viabilità agricola periurbana, finalizzate anche al potenziamento della mobilità agricola fra le diverse parti del territorio comunale, mobilità attualmente basata anche su percorsi urbani interni al paese.

Il sistema di ridefinizione della viabilità principale urbana proposto nel progetto del PUC si configura come particolarmente impegnativo sul piano della fattibilità finanziaria e comprende al suo interno sia interventi di razionalizzazione territoriale (necessariamente a carico di soggetti diversi del Comune di Birori), sia interventi di rilevanza prevalentemente urbana. In entrambe i casi occorrerà definire un sistema di priorità per la realizzazione nel tempo degli interventi programmati, sia per quelli di esclusiva competenza comunale che per quelli che dovranno essere realizzati da altri soggetti (Provincia, Regione, ANAS).

Fra gli interventi di razionalizzazione della S.S. 129 vengono comunque segnalati come prioritari quelli riguardanti la eliminazione delle attuali intersezioni a raso, mentre fra gli interventi di iniziativa comunale si ritengono di particolare rilevanza quelli relativi alla nuova viabilità posta ad ovest del comparto PEEP, con funzione di ricucitura e riqualificazione urbana dell'espansione residenziale con le aree destinate ad attività artigianali e servizi ricettivi.

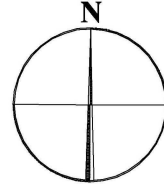
4.3 Le aree per le attività commerciali e produttive

Il Comune di Birori è dotato di un PIP (Piano per Insediamenti Produttivi) in fase avanzata di infrastrutturazione e localizzato nella parte ovest dell'espansione urbana; all'interno del comparto PIP è inoltre presente un insediamento ricettivo e per servizi realizzato da soggetti privati: questa parte del centro urbano si va progressivamente caratterizzando per la sua funzione di servizi di scala sovracomunale, anche in relazione alla sua posizione di particolare "visibilità" e "accessibilità" dalla viabilità di livello regionale costituita dalla S.S. 131 e dalla S.S. 129.

La proposta del PUC prevede la individuazione di un ulteriore e nuovo comparto da destinare ad attività produttive e commerciali (il comparto D2), evidenziando da subito che la tipologia delle attività commerciali dovrà avere caratteristiche di dimensione prevalentemente territoriale. La normativa prevista classifica il suddetto areale come un comparto misto, in cui coesistono interventi di natura produttiva e per servizi. Il nuovo comparto D2 è localizzato nella parte ovest dell'espansione urbana, a diretto contatto con il tracciato della S.S. 131 Carlo Felice, ma con accesso dall'abitato di Birori e dalla viabilità laterale alla stessa S.S.131.

La localizzazione del comparto e la dimensione dello stesso sono strettamente legate alla possibilità di introdurre nel sistema urbanistico di Birori una nuova opportunità insediativa nel campo delle attrezzature produttive e per servizi, anche con riferimento ad un bacino di utenza di livello territoriale. La presenza della S.S. 131 ed il suo programmato rafforzamento nel sistema trasportistico regionale realizzano infatti le condizioni di base per avanzare una proposta urbanistica di questa natura: l'area individuata è di immediata accessibilità dal traffico territoriale tramite lo svincolo esistente sulla S.S. 129 e, sul versante urbano, dovrà necessariamente organizzare le sue funzioni interne in diretto rapporto con la

La viabilità e i servizi principali

[illegible]

viabilità principale di collegamento al paese, in situazione di sottopasso rispetto alla S.S.131.

4.4 I servizi di livello urbano

Le valutazioni sulle dinamiche edilizie che hanno caratterizzato il Comune di Birori negli ultimi 30 anni e l'esame della struttura e della dinamica demografica che oggi caratterizzano il paese individuano nel sistema dei servizi, in particolare di quelli principali e di livello urbano, un elemento di particolare importanza e significato, al fine di costruire un nuovo assetto urbano più equilibrato rispetto a quello esistente e migliori condizioni di qualità urbana complessiva.

Nel campo delle attrezzature scolastiche la verifica dei servizi esistenti e di quelli in fase di realizzazione ha consentito di definire la piena soddisfazione dei bisogni, sia in rapporto all'età prescolare che a quella scolare

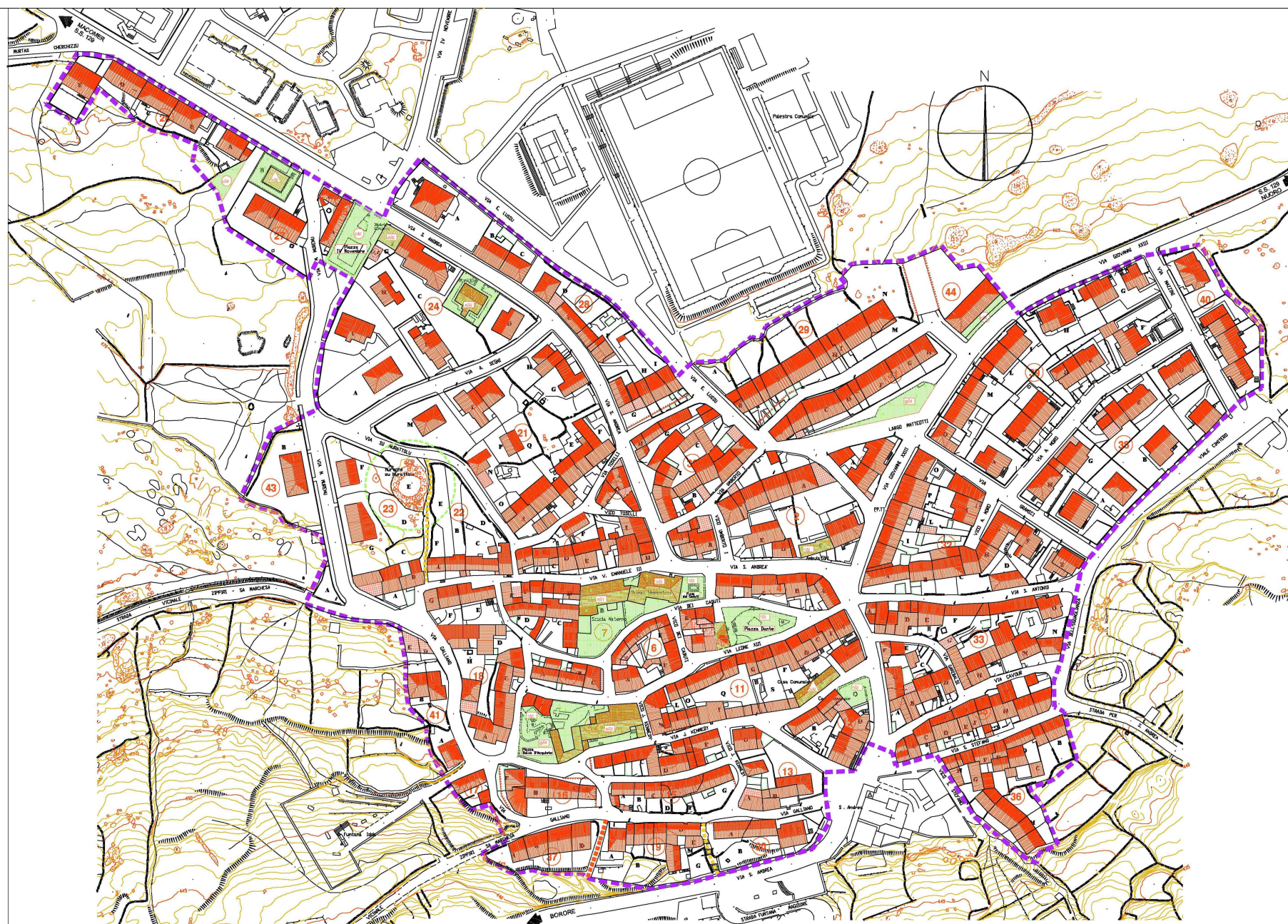
Anche nel campo delle attività amministrative, culturali e dell'assistenza l'attuale dotazione di servizi e attrezzature presenti nel Comune di Birori risulta di adeguato dimensionamento: ciò è in particolare dovuto al significativo rafforzamento di questo settore dei servizi realizzatosi negli ultimi decenni e alla programmata realizzazione del nuovo municipio nell'area del comparto sportivo, con la successiva dismissione dell'edificio comunale attuale nella via S.Andrea. In questo settore si tratta di privilegiare gli interventi di razionalizzazione delle infrastrutture esistenti e di mantenerne elevato il loro livello di efficienza, risultando le stesse correttamente dimensionate rispetto alle esigenze.

I settori nei quali il PUC indica un rafforzamento delle attrezzature dei servizi sono quelli legati al verde attrezzato e alle strutture sportive e, nel campo dell'assistenza, ai servizi di supporto alla terza età.

Relativamente alla prima esigenza (verde attrezzato e sport) il PUC individua come attrezzatura per servizi di interesse generale un grande comparto (G2), posto nella parte nord dell'espansione urbana, in un'area di connessione fra l'attuale comparto sportivo ed il tracciato della S.S. 129, lateralmente al comparto PEEP. La localizzazione di questo comparto risponde all'esigenza di individuare una attrezzatura di livello urbano da destinare a verde attrezzato, a parco, alla localizzazione di strutture di servizio e a piccole infrastrutture sportive, con

LO STRUMENTO URBANISTICO ESISTENTE:

Il planovolumetrico del P.P. del vecchio centro



l'obiettivo di dotare l'intero centro urbano dei servizi di livello territoriale. Nel nuovo comparto dovranno essere posizionate attrezzature sportive e servizi, strutturati in modo integrato con quelli previsti nell'attuale comparto sportivo.

Il progetto del PUC prevede inoltre una serie di ulteriori attrezzature e servizi di dimensione e funzione inferiori rispetto a quelli precedentemente richiamati, localizzati in parti diverse del centro abitato.

4.5 Il centro storico

Il vigente Piano Regolatore Generale non prevede la classificazione di alcuna parte del vecchio centro come "centro storico/ambientale": la parte di più antica formazione del centro consolidato è attualmente classificata come zona di ristrutturazione urbana (zona B1) ed è sottoposta a Piano Particolareggiato di attuazione, unitamente alle altre zone di completamento edilizio previste nel P.R.G. Occorre peraltro evidenziare che il P.P. (prescindendo dalla classificazione del P.R.G.) assume la caratterizzazione storico-ambientale del vecchio centro come elemento costitutivo delle previsioni di intervento, realizzando in questo modo una sostanziale riclassificazione urbanistica della parte più antica del centro urbano.

Sulla base dei risultati dell'indagine storico-tipologica del tessuto edilizio esistente (e in modo particolare con riferimento alla cartografia del catasto De Candia di metà dell'ottocento), il PUC procede ad una riclassificazione urbanistica, individuandola come zona A di interesse storico-ambientale, di una parte della vecchia zona B1, prevedendo la successiva suddivisione dell'attuale P.P. in due distinte parti: una relativa al centro storico ed una riferita alle restanti zone B di ristrutturazione edilizia e di completamento edilizio previste nel PUC.

4.6 Le zone di riqualificazione urbana e di completamento edilizio

Le parti del centro abitato immediatamente esterne rispetto alla perimetrazione del centro storico e caratterizzate da un impianto edilizio sostanzialmente definito e consolidato vengono classificate come zone di riqualificazione urbana (sottozona B1), in cui l'attività edilizia e di infrastrutturazione è in primo luogo

finalizzata alla valorizzazione dell'impianto urbano esistente e ad evitare che gli interventi di ristrutturazione del patrimonio edilizio determinino modificazioni rispetto all'attuale assetto urbano e all'insediamento edilizio tradizionale.

Le sottozona B2 individua alcune parti del tessuto edilizio consolidato, con costruzioni realizzate prevalentemente nell'immediato dopoguerra, secondo tipologie edilizie in genere coerenti con gli insediamenti edilizi del vecchio centro.

La sottozona B3 individua un alcuni isolati urbani di più recente formazione, mentre la sottozona B4 perimetra un'area di completamento edilizio di impostazione ancora più recente: in entrambi i casi prevale la tipologia isolata e sono presenti possibilità di completamento edilizio.

L'articolazione delle diverse parti del centro urbano consolidato ed esterne rispetto al centro storico in distinte sottozone di ristrutturazione e completamento edilizio risponde prevalentemente ad una esigenza di corretta classificazione urbanistica, secondo lo schema della ricerca della "omogeneità" insediativa: dal punto di vista operativo il PUC non determina alcuna differenziazione sostanziale rispetto alla situazione attuale, in considerazione del fatto che tutte le zone suddette (a parte alcune piccole porzioni urbane di nuova classificazione rispetto al PRG) sono contenute all'interno del P.P. unitario a cui si è fatto prima riferimento.

4.7 Le zone di espansione residenziale

La proposta definitiva del PUC mantiene, nelle sue linee generali, la previsione del vigente PRG in relazione alle zone da destinare alla espansione residenziale. Le zone C di espansione residenziale sono state suddivise in due distinte categorie:

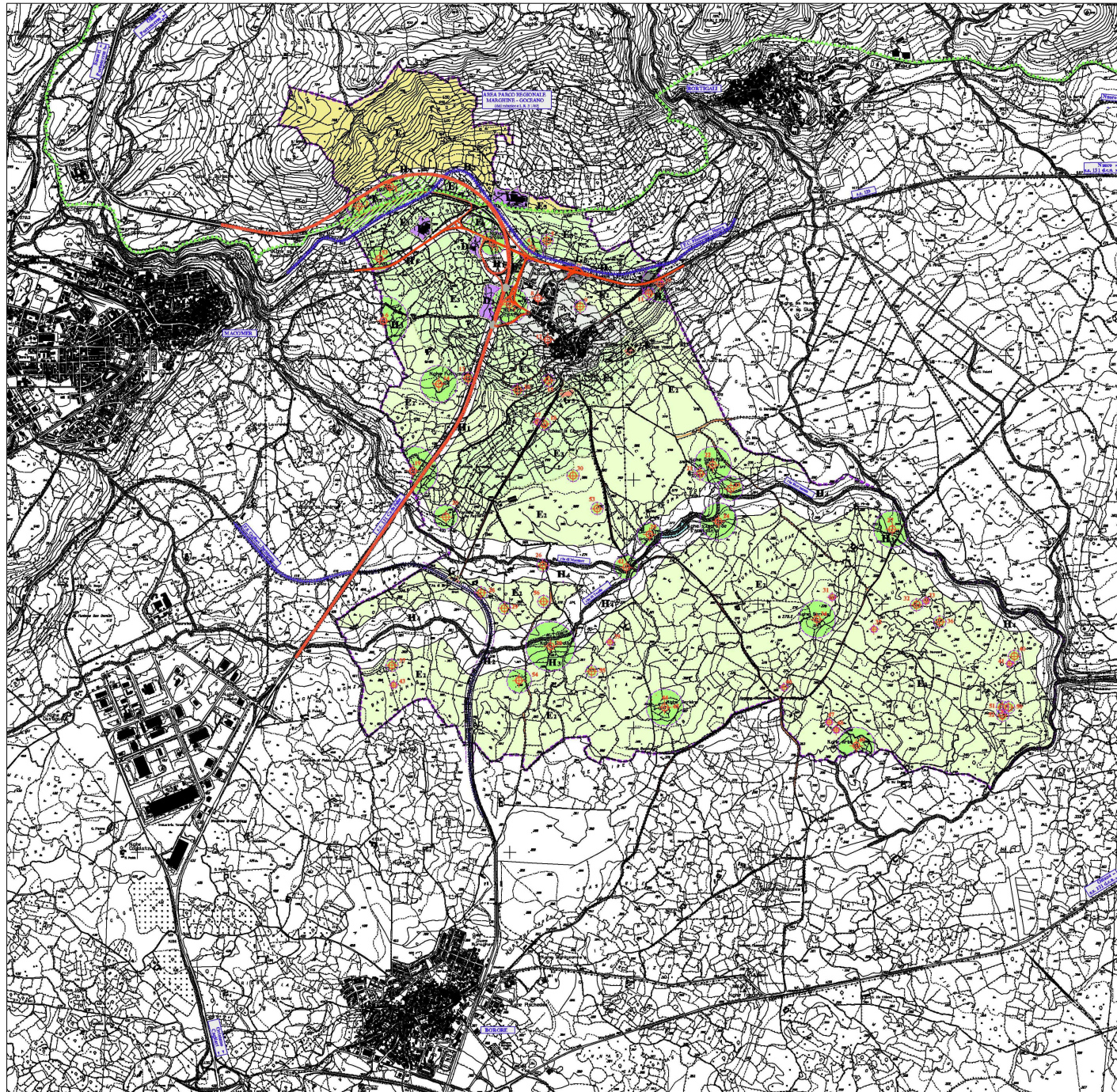
- zone di espansione residenziale in fase di attuazione ;
- zone di espansione residenziale programmate.

Nella prima categoria è classificabile la lottizzazione relativa al comparto C1, già approvata come Piano di Lottizzazione di iniziativa privata.

Il PUC individua inoltre altri due comparti (C2 e C3) destinati a nuovi interventi residenziali, da attuarsi per iniziativa privata o pubblica: il comparto C2 ridefinisce un'area già classificata come residenziale nel vigente PRG, modificando

IL PROGETTO DEL P.U.C.:

La zonizzazione del territorio comunale



- LEGENDA**
- LIMITE AMMINISTRATIVO COMUNE DI BIRRI
 - TRACCIATI FERRIVIARI GALLIAR-SASSAR / OUBA E MACOMER
 - VIABILITÀ FONDAMENTALE REGIONALE (s.s. 131 Carlo Farini)
 - VIABILITÀ PRINCIPALE DI LIVELLO REGIONALE (s.s. 129)
 - VIABILITÀ SECONDARIA DI LIVELLO TERRITORIALE
 - VIABILITÀ RURALE
 - NUOVI SVINCOLI A LIVELLI BALSATI - S.S. 129
 - SOVRAPPASSO / SOTTOPASSO STRADALE SULLA S.S. 131, PER CONTINUITÀ VIABILITÀ AGRICOLA
 - AREA PARCO REGIONALE "MARGINE-GOCEANO" L.R. 31/89
 - CENTRO URBANO DI BIRRI
Area sottoposizione urbana (s.s. n. 27)
 - D** D. AREE DESTINATE AD ATTIVITÀ PRODUTTIVE
 - E1** E1. ZONA AGRICOLA SPECIALE
DI SALVAGUARDIA DEL CENTRO URBANO
 - E2** E2. AREE PER PREVALENTE UTILIZZO AGRARIO
 - E3** E3. ZONA AGRICOLA DELLE ATTIVITÀ TIPICHE PRODUTTIVE
Area di prima importanza per funzione agricola - produttiva, anche in relazione all'attuazione, composizione e localizzazione dei terreni
 - E4** E4. AREE A MAGGIORE SENSIBILITÀ AMBIENTALE
Area magra per attività agricole, nelle quali viene ravvivata l'importanza di garantire condizioni salvaguardie di ambiente ambientale
 - G** G. ZONA PER SERVIZI ED ATTREZZATURE GENERALI
G1. Concorso "S. Giovanni" - attrezzature di servizio
G2. Area di servizio
G3. Area di servizio comunale
G4. Servizio "C.C." - attrezzature di servizio comunale
G5. Servizio "C.C." - attrezzature di servizio comunale
G6. Servizio "C.C." - attrezzature di servizio comunale
G7. Servizio "C.C." - attrezzature di servizio comunale
G8. Servizio "C.C." - attrezzature di servizio comunale
G9. Servizio "C.C." - attrezzature di servizio comunale
G10. Servizio "C.C." - attrezzature di servizio comunale
 - H1** H1. AREA DI SALVAGUARDIA STRADALE
 - H2** H2. AREA DI SALVAGUARDIA FERRIVIARIA
 - H3** H3. AREA DI SALVAGUARDIA ARCHEOLOGICA
 - H4** H4. AREA DI SALVAGUARDIA RURALE
 - MONUMENTO / INNESTAMENTO ARCHEOLOGICO
 - PRINCIPALI ARTE FLUVIALI (Ri di Macomer, Tossal e Montezzi)
 - TRAVESSA SUL RIO "MARTAZZOL" (in previsione)

ELENCO MONUMENTI ARCHEOLOGICI

1. MONUMENTO DELL'ETÀ
2. MONUMENTO DELL'ETÀ
3. MONUMENTO DELL'ETÀ
4. MONUMENTO DELL'ETÀ
5. MONUMENTO DELL'ETÀ
6. MONUMENTO DELL'ETÀ
7. MONUMENTO DELL'ETÀ
8. MONUMENTO DELL'ETÀ
9. MONUMENTO DELL'ETÀ
10. MONUMENTO DELL'ETÀ
11. MONUMENTO DELL'ETÀ
12. MONUMENTO DELL'ETÀ
13. MONUMENTO DELL'ETÀ
14. MONUMENTO DELL'ETÀ
15. MONUMENTO DELL'ETÀ
16. MONUMENTO DELL'ETÀ
17. MONUMENTO DELL'ETÀ
18. MONUMENTO DELL'ETÀ
19. MONUMENTO DELL'ETÀ
20. MONUMENTO DELL'ETÀ
21. MONUMENTO DELL'ETÀ
22. MONUMENTO DELL'ETÀ
23. MONUMENTO DELL'ETÀ
24. MONUMENTO DELL'ETÀ
25. MONUMENTO DELL'ETÀ
26. MONUMENTO DELL'ETÀ
27. MONUMENTO DELL'ETÀ
28. MONUMENTO DELL'ETÀ
29. MONUMENTO DELL'ETÀ
30. MONUMENTO DELL'ETÀ
31. MONUMENTO DELL'ETÀ
32. MONUMENTO DELL'ETÀ
33. MONUMENTO DELL'ETÀ
34. MONUMENTO DELL'ETÀ
35. MONUMENTO DELL'ETÀ
36. MONUMENTO DELL'ETÀ
37. MONUMENTO DELL'ETÀ
38. MONUMENTO DELL'ETÀ
39. MONUMENTO DELL'ETÀ
40. MONUMENTO DELL'ETÀ
41. MONUMENTO DELL'ETÀ
42. MONUMENTO DELL'ETÀ
43. MONUMENTO DELL'ETÀ
44. MONUMENTO DELL'ETÀ
45. MONUMENTO DELL'ETÀ
46. MONUMENTO DELL'ETÀ
47. MONUMENTO DELL'ETÀ
48. MONUMENTO DELL'ETÀ
49. MONUMENTO DELL'ETÀ
50. MONUMENTO DELL'ETÀ
51. MONUMENTO DELL'ETÀ
52. MONUMENTO DELL'ETÀ
53. MONUMENTO DELL'ETÀ
54. MONUMENTO DELL'ETÀ
55. MONUMENTO DELL'ETÀ
56. MONUMENTO DELL'ETÀ
57. MONUMENTO DELL'ETÀ
58. MONUMENTO DELL'ETÀ
59. MONUMENTO DELL'ETÀ
60. MONUMENTO DELL'ETÀ
61. MONUMENTO DELL'ETÀ
62. MONUMENTO DELL'ETÀ
63. MONUMENTO DELL'ETÀ
64. MONUMENTO DELL'ETÀ
65. MONUMENTO DELL'ETÀ
66. MONUMENTO DELL'ETÀ
67. MONUMENTO DELL'ETÀ
68. MONUMENTO DELL'ETÀ
69. MONUMENTO DELL'ETÀ
70. MONUMENTO DELL'ETÀ
71. MONUMENTO DELL'ETÀ
72. MONUMENTO DELL'ETÀ
73. MONUMENTO DELL'ETÀ
74. MONUMENTO DELL'ETÀ
75. MONUMENTO DELL'ETÀ
76. MONUMENTO DELL'ETÀ
77. MONUMENTO DELL'ETÀ
78. MONUMENTO DELL'ETÀ
79. MONUMENTO DELL'ETÀ
80. MONUMENTO DELL'ETÀ
81. MONUMENTO DELL'ETÀ
82. MONUMENTO DELL'ETÀ
83. MONUMENTO DELL'ETÀ
84. MONUMENTO DELL'ETÀ
85. MONUMENTO DELL'ETÀ
86. MONUMENTO DELL'ETÀ
87. MONUMENTO DELL'ETÀ
88. MONUMENTO DELL'ETÀ
89. MONUMENTO DELL'ETÀ
90. MONUMENTO DELL'ETÀ
91. MONUMENTO DELL'ETÀ
92. MONUMENTO DELL'ETÀ
93. MONUMENTO DELL'ETÀ
94. MONUMENTO DELL'ETÀ
95. MONUMENTO DELL'ETÀ
96. MONUMENTO DELL'ETÀ
97. MONUMENTO DELL'ETÀ
98. MONUMENTO DELL'ETÀ
99. MONUMENTO DELL'ETÀ
100. MONUMENTO DELL'ETÀ

la dimensione e la forma del comparto originario, anche con l'obiettivo di "concludere" la forma urbana del paese nella direttrice est; il comparto C3 viene invece individuato ad ovest dell'attuale comparto PEEP parzialmente in aree di proprietà comunale, con l'obiettivo primario di ridisegnare questa parte del perimetro edificato, in connessione con il comparto destinato a PIP e ad attività ricettive e per servizi.

La superficie complessiva delle zone di espansione residenziale previste nel PUC (comparti C1, C2, C3) risulta complessivamente invariata rispetto alle vigenti previsioni del PRG e prevede una insediabilità potenziale teorica di 520 abitanti (computati assumendo il parametro di 100 mc/ab), a cui corrisponde una potenzialità insediativa reale di circa 250 abitanti.

4.8 Le aree destinate all'attività agro - pastorale

L'attività di conoscenza del territorio agricolo e delle attività produttive che in esso si svolgono è stata oggetto degli approfondimenti disciplinari elaborati dal dr. geol. Roberta Sanna e dal dr. agr. Paolo M. Callioni, a cui si rimanda per un esame di dettaglio delle valutazioni e dei problemi relativi a questi settori.

Sulla base delle conoscenze sulle caratteristiche dei suoli, della struttura del paesaggio e delle attività produttive del comparto agro - pastorale è stata definita la zonizzazione del territorio agricolo, secondo la metodologia prescritta dalle "Direttive Regionali sulle zone agricole":

zona Es: aree agricole speciali poste all'interno del sistema degli svincoli stradali, di protezione del centro urbano;

zona E1: aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e di salvaguardia del centro urbano;

zona E2: aree agricole delle attività produttive tipiche e specializzate;

zona E5a: aree agricole di prevalente utilizzo agrario;

zona E5b: aree agricole delle attività produttive marginali e di rispetto ambientale.

La zonizzazione è stata effettuata sulla base dell'analisi dei seguenti elementi: caratteristiche pedo-agronomiche dei suoli e loro attitudine all'uso agricolo, usi prevalenti, estensione territoriale dei lotti, compromissione dell'equilibrio naturale del territorio indotta dagli usi antropici.

La zona Es individua una zona agricola direttamente contigua con la nuova organizzazione urbana definita nel PUC e posta all'interno del sistema degli svincoli sulla S.S.131. La normativa di attuazione della zona Es è finalizzata alla definizione di un'area agricola di contorno del centro urbano in cui possono svolgersi le lavorazioni e le attività agricole con particolari limitazioni per le attività edilizie.

La zona E1 individua una fascia agricola direttamente contigua con la nuova organizzazione urbana definita nel PUC. La normativa di attuazione della zona E1 è finalizzata alla definizione di un'area agricola di contorno del centro urbano in cui possono svolgersi le lavorazioni e le attività agricole con particolari limitazioni per le attività edilizie legate all'agricoltura e alla pastorizia. Il lotto minimo per l'utilizzazione degli standards è di mq 10.000; è consentita l'aggregazione di più particelle agricole, anche fra loro non contigue, purché utilizzate unitariamente a fini produttivi e comunque distanti fra loro non oltre i mt. 500.

La zona E2 comprende la parte del territorio agricolo posta in prevalenza nella fascia centrale del territorio comunale, in cui la proprietà fondiaria si presenta con situazioni di accentuato frazionamento, con le superfici destinate anche a pascolo, ma con diffusi episodi di colture a vigneto e frutteto. Il lotto minimo per l'utilizzazione degli standard è di 10.000 mq.

La zona E5a comprende la prevalenza del territorio agricolo comunale posto nella fascia di pianura, in cui gli usi attuali del suolo sono di norma il pascolo, sia nudo che cespugliato o alberato, e i seminativi asciutti. Ai fini del PUC si ritiene opportuno promuovere lo sviluppo delle attività agricole della zona, per quanto consentito dalle potenzialità d'uso dei suoli. Il lotto minimo per l'utilizzazione degli standard è di 20.000 mq.

La zona E5b comprende una porzione del territorio comunale, principalmente nella parte montana, in cui il suolo risulta caratterizzato da forti pendenze, con limitazioni all'uso agricolo da medio - alte a severe, con possibilità di interventi di rafforzamento del manto forestale attraverso impianti integrativi di forestazione. In generale la zona E5b è destinata al pascolo naturale, con suoli che non presentano

significative possibilità di incrementi produttivi attraverso opere di miglioramento fondiario. Il lotto minimo per l'utilizzazione degli standard è di 20000 mq.

4.9 Le zone per servizi ed attrezzature generali

Le Zone "G" per servizi ed attrezzature di interesse generale individuano 7 distinti comparti destinati a funzioni diverse, alcuni dei quali sono da intendersi come rafforzativi del sistema dei servizi sportivi e di verde attrezzato:

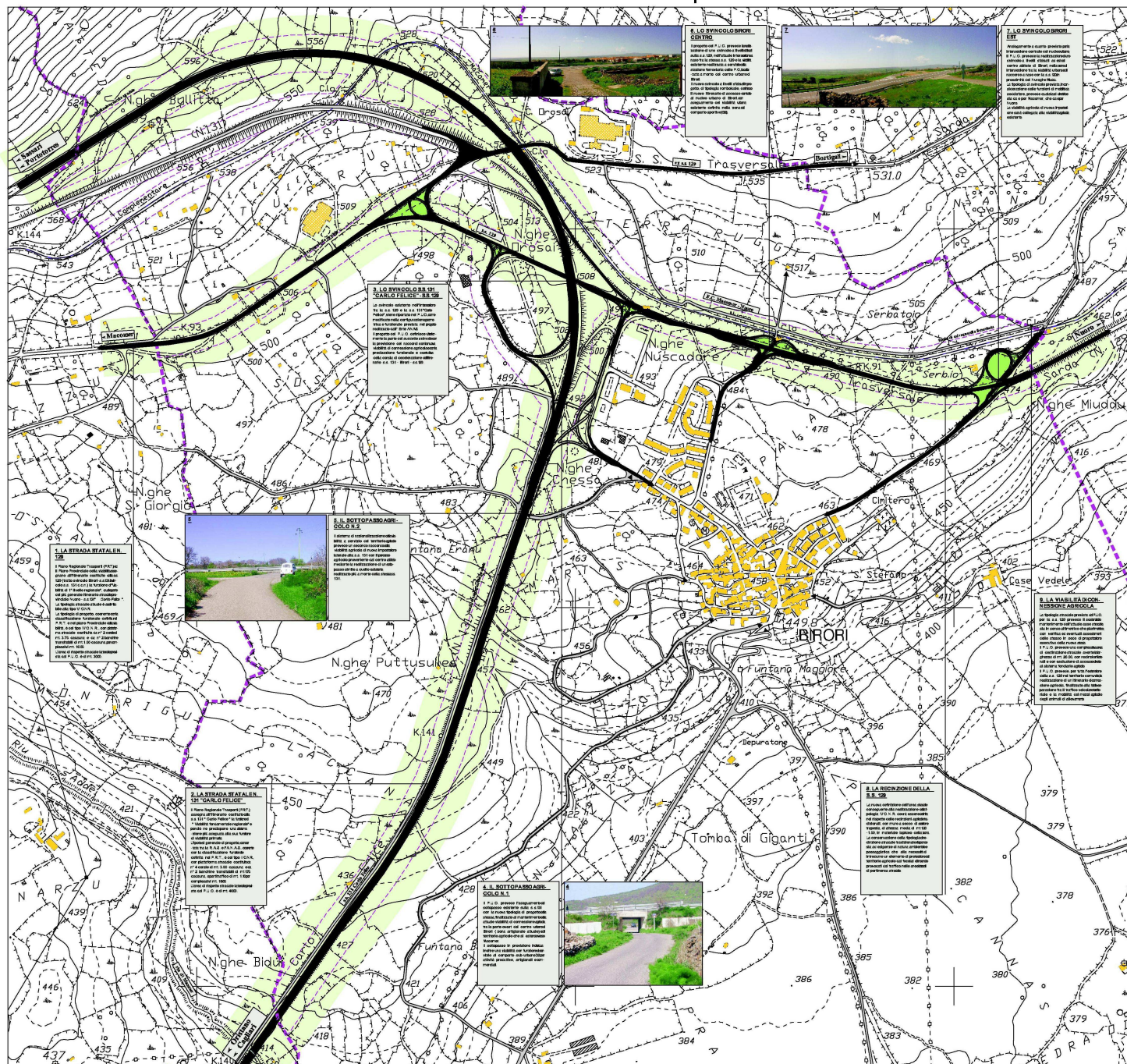
- G1: comparto per le attrezzature sportive
- G2: comparto per le attrezzature generali
- G3: comparto cimiteriale
- G4: comparto S. Stefano
- G5: impianto di depurazione
- G6: stazione ferroviaria FF.CC.
- G7: stazione ferroviaria Ferrovie dello Stato

In considerazione della funzione strategica che le attrezzature comunali e territoriali classificate nella zona "G" hanno rispetto agli obiettivi di riqualificazione urbana e di promozione dello sviluppo economico e sociale, gli interventi di trasformazione delle zone "G" devono risultare coerenti con i progetti - guida e con gli obiettivi generali del PUC.

Per le sottozone che sono già state oggetto di pianificazione attuativa o di edificazione in regime di concessione diretta restano in vigore le disposizioni che hanno presieduto alla loro formazione. Per l'insediamento di nuove attività di servizi a scala urbana o territoriale, fatta eccezione per gli interventi di esecuzione di opere pubbliche o d'interesse pubblico conformi alle prescrizioni del presente PUC, è prescritta la formazione di appositi Piani Attuativi, di iniziativa pubblica, di iniziativa privata o mista pubblico - privata.

IL PROGETTO GUIDA:

La sistemazione delle strade statali "131 / Carlo Felice"
e "129 / Macomer-Nuoro" e lo svincolo fra di esse compreso



4. 10 Le aree di salvaguardia ambientale e di rispetto

Le Zone “H” di salvaguardia sono state individuate con l’obiettivo prioritario di tutela del territorio nel suo complesso e di suoi singoli ambiti. Entro le zone di salvaguardia deve essere garantita la conservazione dei singoli caratteri naturalistici, storici, morfologici e dei rispettivi insiemi. Non sono ammesse alterazioni sostanziali allo stato attuale dei luoghi e sono consentiti i soli interventi volti alla conservazione, difesa, ripristino, restauro e fruizione della risorsa.

Nell’ambito del PUC le Zone di salvaguardia si articolano nelle seguenti sottozone:

Sottozona “H1” - Fascia di salvaguardia stradale;

Sottozona “H2” - Fascia di salvaguardia ferroviaria;

Sottozona “H3” - Fascia di salvaguardia archeologica;

Sottozona “H4” - Fascia di salvaguardia fluviale;

Sottozona “H5” - Fascia di salvaguardia cimiteriale.

Trattandosi di parti di territorio non altrimenti classificate, che rivestono un particolare significato per la collettività o un particolare pregio ambientale, naturalistico, geomorfologico o paesaggistico, gli indirizzi previsti nel PUC sono finalizzati a obiettivi di tutela caratteristici delle specifiche zone interessate.

La sottozona H1 comprende le aree intercluse da svincoli ed intersezioni stradali e le fasce di rispetto e protezione degli assi viari. In tale sottozona dovranno essere rispettate le distanze minime previste dalla normativa specifica.

La sottozona H2 comprende le aree di protezione di rispetto della linea ferroviaria, sia nel tracciato attuale che in relazione alla proposta di modifica del tracciato stesso. In tale sottozona dovranno essere rispettate le distanze minime previste dalla normativa specifica.

La sottozona H3 individua l'area di salvaguardia dei monumenti archeologici e dei beni culturali in genere. Sono tutelate le emergenze archeologiche affioranti sul terreno nel loro complesso, ed inoltre il territorio immediatamente circostante

per un raggio minimo di mt. 50.00, secondo le indicazioni degli elaborati di zonizzazione del centro urbano e del territorio comunale e dei progetti guida.

La sottozona H4 individua le aree di salvaguardia dei principali corsi d'acqua che attraversano il territorio comunale e interessa una fascia della larghezza di 150 metri ai due lati delle loro sponde.

Nella zona di salvaguardia fluviale è consentita esclusivamente l'attività agricola e pastorale, con divieto di qualunque edificazione, ad esclusione delle opere necessarie alla sistemazione e recinzione dei terreni.

La sottozona H5 la fascia protezione dell'area di pertinenza dell'esistente cimitero di Birori. A tale sottozona si applicano le disposizioni del Testo Unico delle leggi sanitarie del 27.7.1934, n. 1265 e del D.P.R. 10.09.1990, n. 285. All'interno della sottozona H5 possono localizzarsi attrezzature pubbliche di servizio urbano (parcheggi, spazi verdi, spazi pedonali).

4.11 I “Progetti Guida”

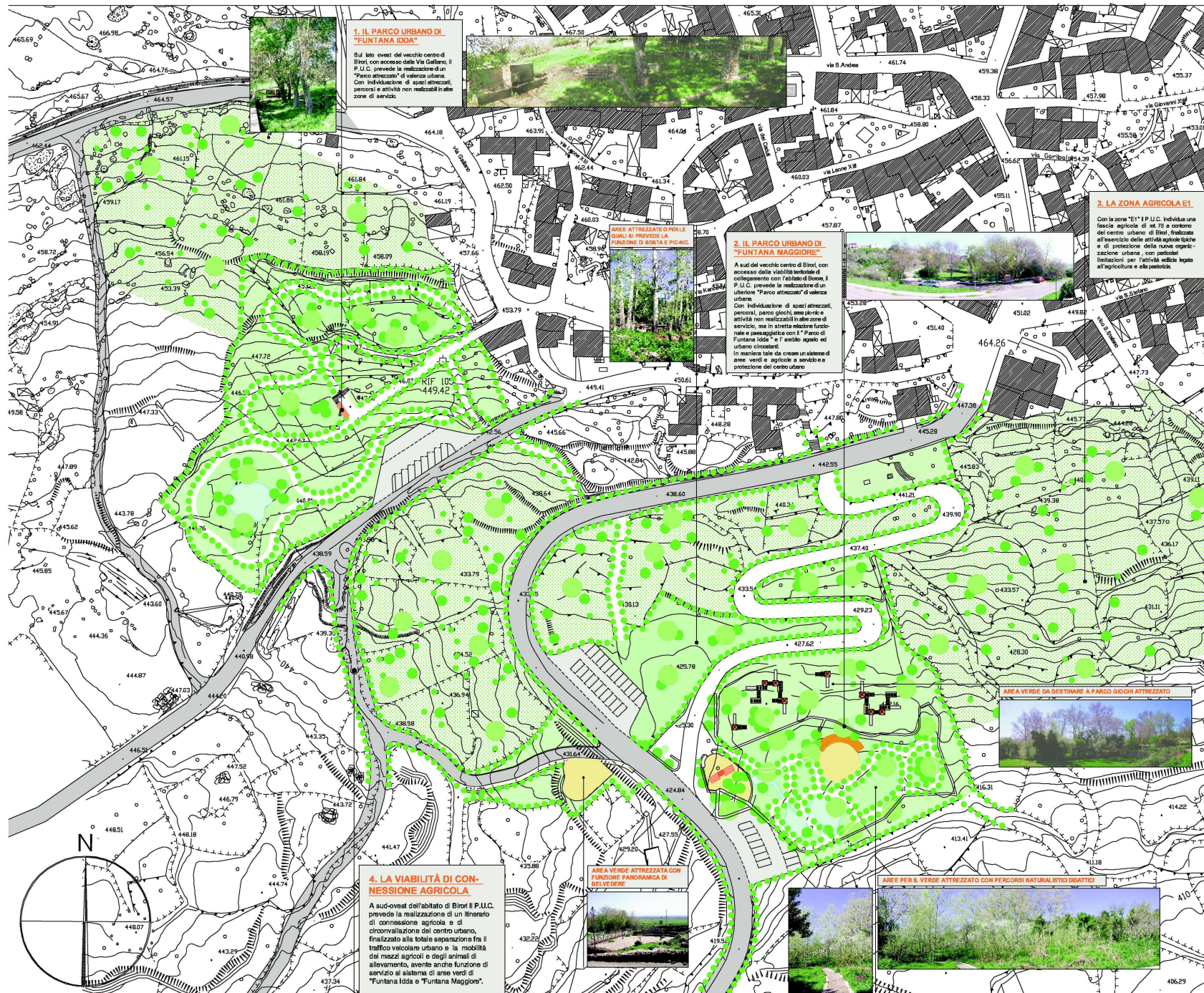
Il progetto del PUC è articolato in documenti di analisi, di indirizzo e di progetto, secondo uno schema unitario di lettura che attribuisce, comunque, a tutti gli elaborati la funzione di normare le attività di trasformazione e di salvaguardia nel territorio comunale.

In questo quadro generale assumono una particolare caratterizzazione i “progetti guida” riguardanti specifiche situazioni, sia di dimensione urbana che di valenza territoriale. I “progetti guida” costituiscono uno strumento di orientamento e precisazione degli indirizzi di zonizzazione e normativi ed hanno l'obiettivo di definire alcuni elementi qualitativi e tipologici delle trasformazioni e delle relative funzioni.

4.12 La verifica della compatibilità ambientale

I Piani Attuativi relativi ai comparti C, D, G di nuova impostazione dovranno essere accompagnati da un “Documento di valutazione ambientale delle tras-

IL PROGETTO GUIDA: Le aree verdi sud "Funtana Maggiore" e "Funtana Idda"



formazioni”, in ottemperanza di quanto previsto nell’art. 19, Lett. i) della L.R. 45/89.

Il “Documento di Valutazione Ambientale delle Trasformazioni” si configura come elemento di supporto rispetto alle decisioni amministrative sulle proposte e costituisce parte integrante della pianificazione attuativa.

Il “Documento di Valutazione Ambientale delle Trasformazioni” dovrà essere elaborato secondo il seguente schema:

- a) Un “quadro programmatico”, nel quale si analizza la normativa esistente (di livello comunale e sovracomunale) con riferimento al comparto interessato e alle funzioni a cui il comparto stesso è riferito.
- b) Un “quadro ambientale della situazione esistente”, nel quale si prendono in considerazione i sistemi ambientali, i vincoli e i condizionamenti naturali, il controllo dell’eventuale criticità degli equilibri esistenti.
- c) Un “quadro ambientale della situazione di progetto”, nel quale si analizzano le caratteristiche delle scelte progettuali e tecnologiche, le attività e i servizi offerti, la descrizione e stima delle modificazioni indotte dalle trasformazioni previste, la eventuale descrizione delle misure di mitigazione delle modificazioni indotte dall’intervento.

4.13 Il dimensionamento abitativo

Come già evidenziato nella parte della relazione riguardante le dinamiche demografiche e la struttura demografica e sociale della popolazione residente, gli elementi di sintesi che si possono richiamare al fine di indicare una previsione demografica del Comune di Birori sono i seguenti:

- la popolazione residente nel periodo 1991 - 2001 è cresciuta da circa 550 a circa 600 unità, secondo una costante dinamica positiva, e da alcuni anni si è stabilizzata intorno al valore massimo;

- i dati sulla struttura della popolazione per classi di età e sui saldi demografici da movimento naturale e da movimento migratorio pongono in evidenza una caratterizzazione significativamente positiva rispetto ai valori medi provinciali e regionali.

E' presumibile ritenere che lo "scenario tendenziale" riferito alla popolazione residente nel prossimo quindicennio possa avere una sostanziale omogeneità rispetto alla positiva dinamica dell'ultimo decennio, con un incremento demografico dovuto in modo significativo all'attrazione di nuove residenze dall'esterno, nel più generale quadro del sistema insediativo del Marghine.

Si può pertanto ritenere che una previsione demografica di medio - lungo periodo possa essere correttamente quantificata fra il limite minimo di 700 abitanti ed un valore potenziale massimo di 1.000 abitanti, con una variazione assoluta rispetto alla situazione attuale compresa fra 100 e 400 abitanti: tale variabilità è del tutto marginale rispetto alla più generale strategia del PUC, che prevede una insediabilità aggiuntiva reale stimata in circa 70 abitanti nella zona A del centro storico, circa 130 abitanti nelle sottozone B di ristrutturazione e completamento edilizio, circa 300 abitanti nelle zone C di espansione residenziale e nel comparto PEEP, per un totale di circa 500 unità

Occorre peraltro evidenziare che le previsioni demografico-insediative devono tener conto della specifica situazione di Birori e della esigenza di introdurre nel sistema delle previsioni una necessaria flessibilità, intesa come divario controllato fra la popolazione "teoricamente" insediabile in un centro urbano e quella "realmente" insediabile nella stessa situazione. In una realtà rurale come quella di Birori, in cui il titolo di godimento dell'abitazione esclude di fatto l'affitto ed in cui la proprietà fondiaria ed immobiliare quasi sempre non è inserita in una situazione di mercato, è necessario governare una significativa divaricazione fra insediabilità teorica e possibilità reale di insediamento, anche allo scopo di evitare un eccessivo irrigidimento del mercato edilizio e fondiario.

Si può pertanto concludere che il dimensionamento risultante nell'ipotesi di piena utilizzazione delle possibilità insediative previste nel PUC costituisca un valore in realtà teorico, nel senso che le condizioni del mercato consentono la realizzazione solo parziale di questo obiettivo insediativo. I 2.075 abitanti insediabili previsti nel PUC costituiscono un valore di "massima insediabilità teorica", in presenza delle due condizioni di: massimo utilizzo degli standards edilizi previsti nelle singo-

le sottozone e totale disponibilità nel mercato sia delle aree di nuova edificazione che delle possibilità di incremento volumetrico delle situazioni esistenti.

In conclusione, si possono fissare i due grandi valori a cui l'intero ragionamento sulla verifica della capacità insediativa del PUC di Birori può essere ancorato:

- la popolazione residente al 2015 può essere indicata in circa 800 abitanti, ipotizzando un incremento annuale minimo, pari a circa 15 abitanti l'anno, derivante in modo prevalente da un saldo migratorio positivo;
- la popolazione realmente insediabile nel PUC alla stessa data può essere individuata in un valore massimo di circa 1.100 abitanti.