

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**

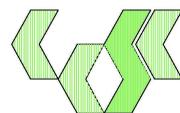
IL SINDACO

Gavino Faedda

Allegato alla Delibera del Consiglio Comunale n. del

1a

RELAZIONE INTEGRATIVA



STUDIO ASSOCIATO MURA - TOMASELЛО

STUDIO ASSOCIATO DI ARCHITETTURA - INGEGNERIA - URBANISTICA - VIA C. BATTISTI/II TRAV - 08015 MACOMER - TEL. 070/70810 FAX 070/708106

Data:	03.02.2003	Elab.grafica:	F. Schintu	Agg. 3:	..
Archivio:	MT 0613	Verifica:	G. Mura	Agg. 4:	..
File:	RL01a_Integrativa.doc	Agg. 1:	del 27.08.2003	Agg. 5:	..
Resp. progetto:	A. Betterelli	Agg. 2:	..	Agg. 6:	..

1. PREMESSA

Con la presente relazione integrativa si illustrano alcuni aspetti interpretativi e costitutivi del PUC di Birori, anche in relazione al contenuto della nota dell'Assessorato degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica (*Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica e della Vigilanza Edilizia – Servizio della Pianificazione Territoriale e della Cartografia*) N.2759/DG in data 25.09.2002, conseguente ad una richiesta di parere preliminare sul progetto del PUC avanzata dal Comune di Birori, secondo quanto previsto dalla Delibera della G.R. n:14/14/2002.

2. DOTAZIONE STANDARD

Nell'elaborato NORME DI ATTUAZIONE vengono riportate, suddivise per singole sottozone, le superfici destinate a standard previste nel PUC. Si riporta di seguito la relativa tabella.

Si fa rilevare che le zone S destinate a servizi inserite nella tabella nella riga successiva alle singole zone omogenee riguardano compatti direttamente adiacenti le singole zone e contigui sia dal punto di vista territoriale che in relazione alle funzioni per essi previste.

Relativamente alle zone G destinate a servizi generali si fa inoltre rilevare che esse sono di proprietà pubblica con esclusione della sola zona G2.

TABELLA RIEPILOGATIVA STANDARDS URBANISTICI

(Zone omogenee)	Sup. totale (mq.)	Vol. Totale esistente (mc.)	Vol. Totale in progetto (mc.)	S1 (mq.)	S2 (mq.)	S3 (mq.)	S4 (mq.)	Totale S (mq.)	Abitanti insediabili
ZONA A	32.874	53.797	75.613	1.152	2.933	1.465	178	5.728	315
ZONA S	596	----		----	----	596	----	596	
Totale Zona A	33.470	53.797	75.613	1.152	2.933	2.061	178	6.324	315
ZONA B1	20.407	33.762	47.629	----	125	----	----	125	198
ZONA S	11.421	----		----	----	11.421	----	11.421	
ZONA B2	25.630	19.389	46.753	----	826	685	392	1.903	194
ZONA S	700	----		----	----	----	700	700	
ZONA B3	22.306	18.829	22.582	----	----	2.584	116	2.700	133
ZONA S	433	----		----	----	----	433	433	
ZONA B4	12.716	1.735	22.198	----	----	----	52	52	131
ZONA S	9.238	----		----	----	9.238	----	9.238	
Totale Zona B	102.851	73.715	139.162	----	951	23.928	1.693	26.572	656
ZONA C1	19.821	----	19.821	----	----	1.984	165	2.149	198
ZONA C2	18.097	----	18.097	----	----	1.086	1.086	2.172	181
ZONA C3	14.070	----	14.070	----	----	1.269	423	1.692	141
ZONA C167	47.240	----	55.685	----	2.100	14.015	1.112	17.226	556

Totale Zona C	99.228	----	107.673	----	2.100	18.354	2.786	23.239	1.076
Totale comparti residenziali urbani	235.549		322.448	1.152	5.984	44.343	4.657	56.136	2.047

TOTALE ABITANTI INSEDIABILI: N. 2.047

TOTALE SUPERFICI DESTINATE A SERVIZI: mq. 56.136

DOTAZIONE SERVIZI PER ABITANTE: MQ/AB. 27,42

Con riferimento al contenuto dell'art. 7 del D.A. n. 2266/1983, si verifica di seguito la dotazione di servizi relativamente alle zone A e B.

- Abitanti insediabili nelle zone A e B: n. 971
- Dotazione di aree per servizi interne alle perimetrazioni delle zone A e B: mq. 10.508
- Aree per servizi direttamente connesse con le zone A e B e funzionalmente collegate con esse: mq. 22.388
- Totale delle aree per servizi delle zone A e B: mq. 32.896
- Standard per servizi delle zone A e B: mq/ab. 33,88.

La dotazione generale di standard prevista complessivamente nel PUC (mq/ab. 27,42) supera il valore minimo di 12,00 mq/abitante indicato dal D.A. 2266/83 per i Comuni della classe III a cui risulta appartenere il Comune di Biori. La suddetta situazione costituisce una precisa scelta di Piano, finalizzata al raggiungimento dei seguenti obiettivi di natura urbanistica, funzionale e sociale:

- La necessità di poter disporre di superfici destinate a servizi di dimensione unitaria pienamente fruibile, soprattutto nel settore del verde sportivo e attrezzato, tenuto conto del modesto numero di abitanti insediabili (2.047) e del conseguente basso valore quantitativo, in termini assoluti, degli standard ordinari calcolati sulla base del valore minimo previsto dalla norma regionale.
- La necessità di strutturare i servizi con riferimento alle esigenze delle diverse parti dell'abitato, in particolare per quelli destinati al verde, allo sport e al tempo libero.
- La disponibilità di superfici di proprietà pubblica.
- La scelta di qualificare l'abitato per il suo elevato valore insediativo in rapporto ai servizi, anche come fattore localizzativo di nuove residenze provenienti dall'esterno del paese, nel più generale comprensorio residenziale di Macomer e del Marghine.
- La scelta di localizzare nel territorio urbano una serie di infrastrutture di servizio di livello territoriale, destinate ad una utenza comprensoriale, secondo uno schema funzionale che si va strutturando dell'area intercomunale di Biori, Macomer, Borore, Bortigali.

Rispetto alla situazione proprietaria delle aree destinate a servizi si fa rilevare:

- I compatti destinati a servizi nel PUC e riconfermati rispetto alla preesistente situazione contenuta nel vigente PRG sono tutti di proprietà comunale.
- I nuovi compatti destinati a servizi, in particolare S3, nel PUC rispondono a scelte di riqualificazione urbana, soprattutto in relazione alle modificazioni che si determineranno nel contorno urbano a seguito della realizzazione del nuovo

tracciato della S.S. 131 Carlo Felice e dei relativi svincolo con la S.S. 129 Macomer-Nuoro.

Si evidenziano inoltre alcune specifiche situazioni:

- La prevalenza dei nuovi compatti S3 individuati nel PUC (comparto contiguo all'area di rispetto cimiteriale, comparto contiguo alla zona D3, compatti posti all'interno della zona C3, compatti esterni al perimetro edificato nella direttrice sud) sono di proprietà pubblica.
- Il comparto S3 posto in prossimità dello svincolo sulla S.S. 129 – Stazione ferroviaria è di proprietà privata, ma risulta totalmente ricompreso all'interno delle fasce di protezione stradale e, conseguentemente, privo di qualunque possibilità di trasformazione edilizia. L'area interessata dal comparto suddetto riveste particolare importanza in relazione all'esigenza di riqualificazione del paesaggio urbano in zone significativamente interessate dalla realizzazione di nuova viabilità territoriale particolarmente esposte dal punto di vista della percezione visiva.

3. ZONE “B” DI COMPLETAMENTO EDILIZIO

Relativamente ai nuovi compatti di zona B individuati nel PUC, integrativi rispetto a quelli già presenti nel vigente PRG (e per i quali risultano sempre verificate la caratteristiche planovolumetriche di cui all'art.3 del D.A.2266/83), si evidenzia:

- Le piccole superfici poste nella parte sud – ovest del perimetro urbano rispondono esclusivamente all'esigenza di rapportare più correttamente i fronti di trasformazione edilizia rispetto alla viabilità esistente e consolidata.
- Il comparto B3 posto nel quadrante sud-est del perimetro urbano (confinante con l'area di rispetto cimiteriale) ha una superficie complessiva di mq. 2.740 e risulta articolato su una viabilità esistente, completamente definita e urbanizzata da molti decenni, pienamente inserita nell'impianto urbano consolidato del paese nel rispetto degli standard urbanistici. Per questo comparto si riporta nella tabella successiva la verifica dei requisiti indicati nel D.A. 2266/83, con riferimento ad un areale di 9970 mq. La suddetta verifica consente di accertare nella parte residenziale dell'areale la presenza di un indice fondiario attuale di 1,20 mc/mq (con una volumetria esistente pari al 24% della volumetria massima insediabile in presenza di Piano Particolareggiato e con indice fondiario massimo di 5,00 mc/mq).

**VERIFICA STANDARDS
NUOVO COMPARTO - ZONA “B3”**

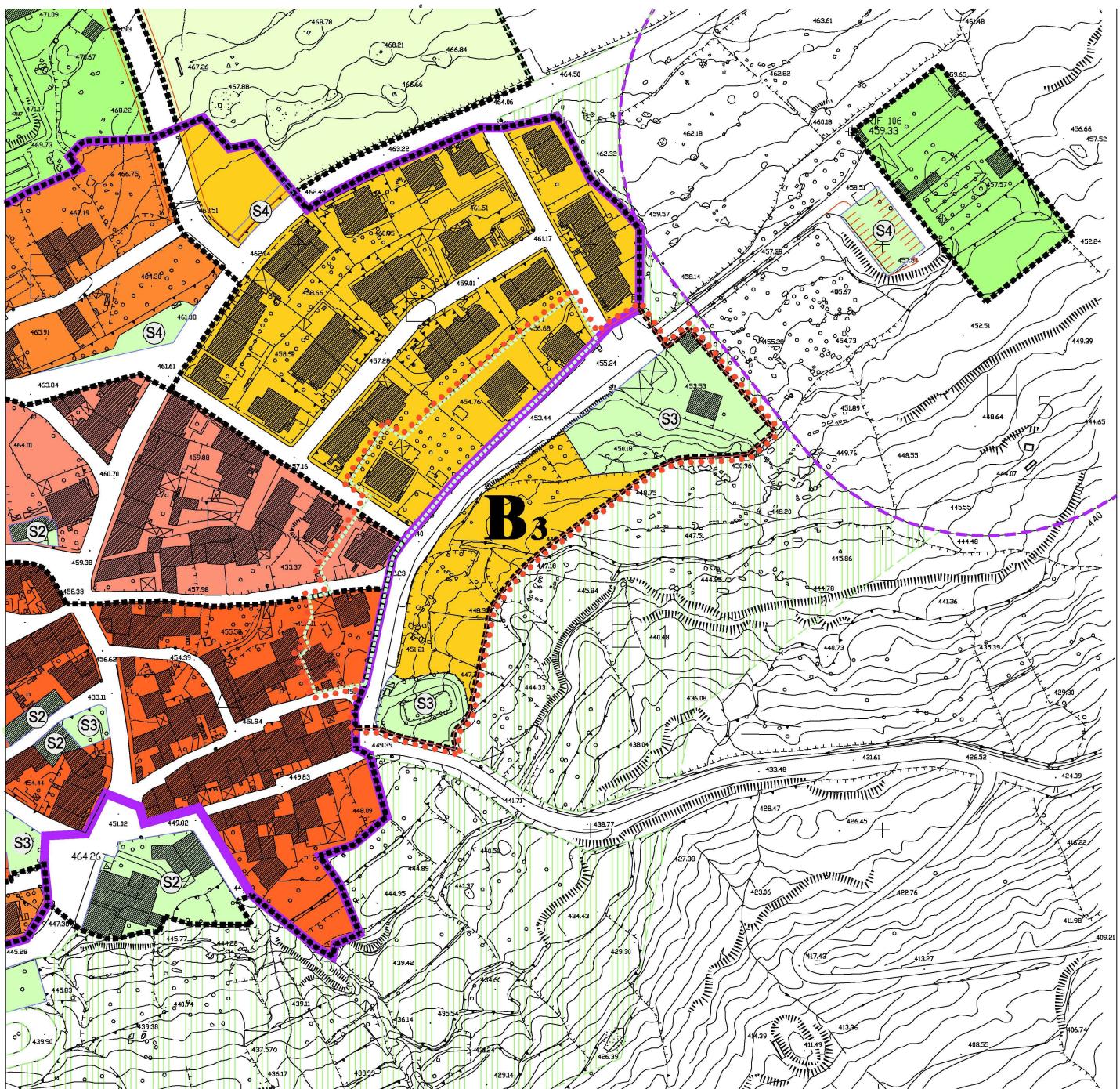
Legenda



Perimetrazione zone sottoposta a verifica



Perimetrazione porzione di zona "B"
già presente nel vigente P.R.G.



Zona " B_3 "

Zona di completamento edilizio

- Superficie totale comparto
 - Superficie residenziale
 - Superficie per servizi
 - Superficie per viabilità
 - Volume residenziale max edificabile con if = 3.00 mc/mq
 - Volume residenziale attuale
 - Volume residenziale max edificabile con if max previsto da art. 3 D.A. 2266/83 5.00 mc/mq
 - Indice fondiario (If) medio attuale del Comparto

Verifica Comparto

Fascia urbana est

mq.	9.970
mq.	5.140
mq.	2.590
mq.	2.240
mc.	15.420
mc.	6.150
mc.	25.700
c./mq.	1,20