

RELAZIONE CONCLUSIVA

Comune di Martis
Piano Urbanistico Comunale

Sommario

Premesse	3
Le condizioni dello sviluppo locale.....	6
Gli strumenti urbanistici	9
Alcuni cenni storici e geografici.....	15
I caratteri strutturali del territorio.....	16
Il progetto di piano Urbanistico comunale	17

Premesse

Come già detto nella relazione di sintesi della prima fase dello studio, relativa all'inquadramento generale delle problematiche di piano ed alla acquisizione ed elaborazione dei dati, la "epocale" qualità, quantità e dimensione dei mutamenti in atto, è tale da imporre una riflessione di ordine generale in merito alla definizione delle variabili che possono interessare la stesura del Piano Urbanistico Comunale.

L'evoluzione rapida dei processi in corso, implica profonde trasformazioni in campo economico, ambientale e politico territoriale.

La dinamica economica, la diffusione mondiale dei prodotti di maggior consumo, l'internazionalizzazione dei processi di scambio, determinano nuovi modelli e sistemi di produzione, e generano nel contempo nuovi comportamenti sociali.

In campo economico e produttivo è in atto una sfida che travalica le dimensioni geografica ed istituzionale delle nazioni per assumere una dimensione globale e planetaria.

Questa sfida pone in campo una quantità inimmaginabile di risorse, capacità produttive ed organizzative, che perseguono la logica della massima efficienza produttiva e che necessitano per il loro sviluppo di un apparato istituzionale flessibile ed elastico.

La crescita progressiva di questo tipo di sviluppo, in una ipotesi di allargamento dello stesso a fasce sempre più ampie della popolazione,

dovrà, in tempi brevissimi, fare i conti con il problema della sostenibilità e della compatibilità ambientale.

Inizia a diffondersi una nuova cultura, basata su un uso molto più efficiente dell'energia, che implica una revisione complessiva dei cicli produttivi e, tende ad ottimizzarli con l'eliminazione di qualsiasi spreco o scarto.

Si prefigurano scenari nei quali sarà necessario perseguire un uso più consapevole e razionale delle risorse, con una revisione complessiva del "gusto collettivo" che dovrà essere orientato verso beni durevoli e, in generale, ad un uso più efficiente dell'energia.¹

Altro aspetto di rilevante importanza che discende dai fatti su espressi è l'evoluzione e la profonda integrazione della popolazione mondiale, favorita da una elevata mobilità della stessa.

Le aree più densamente popolate e vitali del pianeta assumono ormai carattere multietnico e multirazziale.

Tale fatto di per se positivo, quando non si tratti di semplice fenomeno migratorio, caratterizzato da bassi livelli di integrazione sociale, racchiude il rischio di vedere sopraffatte le culture più deboli.

La conservazione dell'identità culturale" dei popoli, le specificità e particolarità dei costumi, le tradizioni, espresse nelle varie forme

¹ Vedi l'impegno del Club del fattore 10, un insieme di nazioni tra le più evolute ritiene di poter portare il livello di efficienza produttiva ad un fattore 10 volte maggiore di quello attuale.

dell'artigianato locale, contenute e racchiuse nell'immagine dei paesaggi agrari e del costruito, costituiscono uno dei massimi impegni da rispettare.

Queste premesse servono a delineare alcuni dei processi in atto e ad inquadrare lo studio in una corretta sfera di riferimento, dalla quale fare derivare una "filosofia di piano".

La finalità dichiarata è quella di capire come, e per quanto, tali mutamenti possono incidere nella particolare sfera sociale ed economico - produttiva del comune oggetto dello studio, e quanto delle problematiche sopra espresse sia percepito e condiviso dalle popolazioni interessate, ed ancora stimolare una attenzione "Politica" verso tale ordine di problemi.

Le condizioni dello sviluppo locale

Nella fase dell'analisi si è evidenziata la debolezza strutturale, sia sociale che economica dell'area: le situazioni di crisi si manifestano nelle condizioni dello spopolamento, dell'invecchiamento della popolazione, del basso livello di istruzione, e di un generale malessere sociale del quale l'elevata disoccupazione giovanile, rappresenta soltanto un aspetto fortemente problematico.

Se si rapporta la fragilità di questo tipo di sistema, ancora culturalmente fortemente ancorato a costumi e processi produttivi tradizionali, che si caratterizzano per una "forte inerzia" e staticità, agli attuali processi di globalizzazione, appaiono immediatamente evidenti i problemi da affrontare e i nodi problematici da portare a soluzione :

Il sistema produttivo tradizionale, basato prevalentemente sulla pastorizia ed agricoltura (per la maggior parte seminativi) è entrato in crisi, anche per il venire meno dei sostegni comunitari, sempre più volti verso logiche di mercato.

La monocultura della pastorizia, in ragione del basso livello di specializzazione e dei servizi richiesti, non ha permesso la nascita e differenziazione di nuovi settori produttivi, anzi al contrario, ha inibito lo sviluppo stesso di ogni altra attività primaria.

La conseguente assenza di un tessuto produttivo efficiente e moderno.

L'assenza di occasioni di lavoro all'infuori di quelle "ereditarie" connesse alla conduzione del fondo e il basso livello di formazione scolastica e professionale sono gli aspetti più salienti della crisi che investe il territorio.

La pianificazione urbanistica, vista come processo positivo dell'organizzazione fisica e strutturale del territorio, fortemente ancorata ai bisogni e alle potenzialità di sviluppo sociali, deve tenere conto di queste situazioni problematiche, e rispetto ad un'idea di "soluzione" e di "sviluppo possibile" definire le scelte e le indicazioni di piano.

D'altra parte esiste nel territorio una varietà di risorse non utilizzate nelle quali occorre investire ed indirizzare l'attenzione e la sensibilità sociale.

Gli aspetti ambientali del territorio hanno un valore elevatissimo che deriva dalla particolare natura di questi luoghi: il fascino del "salto di quota", che determina un marcato, inatteso dualismo, fisicamente percettibile nelle differenze del paesaggio; la foresta pietrificata ; la dimensione fisica dell'abitato storico; la presenza di siti di rilevante interesse archeologico.

Sono soltanto alcuni degli elementi che qualificano, o meglio rappresentano le risorse da utilizzare per potere qualificare , questo territorio.

Permane nella popolazione un forte attaccamento alla terra ed una forte identità con i luoghi riscontrabile unicamente nelle aree più interne dell'isola.

Questa forte “qualità rurale” del territorio è da conservare nella sua
interezza, così come sono da conservare e tutelare i segni architettonici,
anche poveri che da questa sono stati originati.

Gli strumenti urbanistici

La regione Sardegna con la Legge n° 45 del 22 dicembre 1989 ha posto le basi per una revisione complessiva dell'articolato urbanistico individuando tre livelli di pianificazione, con compiti ed ambiti specifici in dimensione regionale, provinciale e comunale.

All'art. 5 della legge succitata si prevede di impostare, a livello regionale, un quadro di riferimento e di metodo per la pianificazione in ambito locale mediante l'emanazione di Direttive, volte a definire "criteri e modalità per la definizione dei piani.

Allo stato attuale sono state emanate le sole direttive per le zone agricole, alle quali si adeguerà il presente piano.

Recentemente è stata approvata la legge Regionale n° 29 per la riqualificazione dei centri storici, pur non avendo tale legge valore di direttiva urbanistica, segna un importante orientamento culturale, volto all'attenzione verso il recupero storico ambientale, e per questo viene qui riportata.

Altri elementi rilevanti ai fini della pianificazione appaiono i nuovi strumenti della programmazione integrata sia a livello Regionale che a livello d'area introdotti con la legge n° 14 del 26.02.1996, all'art 3 della legge si legge che:

1. I programmi integrati finalizzati allo sviluppo locale hanno una dimensione d'area caratterizzata dall'interesse sovracomunale e/ o comunale.
2. La provincia, promuovendo forme di collaborazione dei comuni, delle comunità montane e degli altri soggetti pubblici e privati interessati ed avvalendosi dell'apporto dell'Amministrazione regionale, degli enti strumentali della Regione e delle forze economiche e sociali, predispone o coordina, con riferimento a territori definiti, i programmi integrati d'area. Contestualmente all'approvazione, l'Amministrazione provinciale determina l'ammontare delle risorse, comprensive di quelle indicate nella prima parte del comma 3 dell'articolo 8, che vengono assegnate a ciascun programma.”

La legge appare capace di innescare, nella nuova dimensione intercomunale e d'area, una maggiore consapevolezza territoriale negli amministratori capace di portare a sintesi, attraverso il nuovo meccanismo del confronto e della concertazione, i bisogni più reali del territorio, ed insieme di stimolare una progettazione più attenta alla specificità dei luoghi.

Lo spirito del legislatore appare quello di avviare una pianificazione dal basso, dove il ruolo della provincia si attua “promuovendo forme di collaborazione tra comuni”, questo processo, se attuato in ambito locale, coinvolgendo in esso l'interesse degli operatori locali, sarebbe capace di innescare un rapido processo di crescita .

Alla stato attuale, gli enti locali si trovano nell'impossibilità di potere assumere il giusto ruolo in questo processo per carenza oggettive di espressione della capacità progettuale, sulle quali occorre investire nuove e consistenti risorse.

E' in corso di studio e definizione il Piano urbanistico provinciale, al quale viene attribuito anche il ruolo di "Piano territoriale di coordinamento".

Peraltro la legge regionale n° 45 stabilisce espressamente che: " la pianificazione provinciale è subordinata agli atti di pianificazione regionale e non ha corso in assenza di essi".

Ciò nondimeno il piano provinciale/piano territoriale di coordinamento assume, o tenta di assumere, prerogative di indirizzo della pianificazione comunale.

Si introduce con il concetto di "campo ambientale" una nuova entità, alla quale si tenta di dare natura giuridica con la definizione degli attraverso "accordi di campo" da stipularsi tra provincia e comuni e sostanzialmente volti a definire un sistema consensuale che sembrerebbe finalizzato alla programmazione degli interventi e della progettazione in ambito comunitario ed alla gestione delle eventuali attribuzioni di fondi strutturali europei.

Il piano provinciale si qualifica come piano "ambientalmente" orientato, finalizzato alla "messa in valore" dei "saperi locali", che si relazionano

a una idea urbana territorialmente diffusa.

Sarebbe estremamente arduo sintetizzare in poche righe la filosofia del piano Provinciale, che si presenta estremamente articolato e complesso per le problematiche affrontate e, che rappresenta uno strumento stimolante per la lettura, verifica e interpretazione delle immagini territoriali in esso contenute .

L'obiettivo del Piano provinciale/Piano di coordinamento è quello di promuovere una nuova organizzazione del territorio provinciale : in modo da”

- dotare ogni parte del territorio di una specificità urbana;
- individuare per ogni area del territorio una collocazione soddisfacente nel modello di sviluppo del territorio;
- fornire un quadro di riferimento generale all'interno del quale le risorse e le potenzialità di ogni centro vengono esaltate e coordinate.

Se tentiamo di applicare questi principi al campo urbano della nostra regione, emergono sempre più chiaramente il senso e le prospettive che potrebbero assumere alcuni temi dell'attuale dibattito intorno al riordino territoriale e funzionale delle province. Da questo punto di osservazione la discussione deve essere l'occasione per affrontare il tema della “urbanità” dell'intero territorio regionale, la definizione e il rafforzamento del ruolo di indirizzo e di pianificazione delle province e delle grandi città nella individuazione delle opportunità che devono essere offerte alle diverse situazioni di crisi, di instabilità, di potenziale benessere per costruire nuove solidarietà urbane e formare “città di città”, più adeguate al “regno dell'urbano” contemporaneo.

I punti metodologici della costruzione di questo nuovo modello sono:

- l’assunzione di un concetto di centralità urbana non più legato alla tradizionale geografia della polarizzazione, ma alla capacità di coinvolgere in un processo di crescita urbana gli indizi di vitalità diffusi in un territorio, che nel caso specifico individua nel Nord-Sardegna i caratteri unitari di un territorio dotato di centralità urbane, pur con una articolazione funzionale secondo le due grandi aree di Sassari e della Gallura;
- l’assunzione dell’ambiente - inteso come natura e storia - come nucleo centrale dell’intero progetto di territorio;
- l’esigenza di far emergere nuovi rapporti tra società e territorio superando prefigurazioni forse non più proponibili, che fanno corrispondere in modo semplificante e deterministico a figure spaziali (come ad esempio le regioni storiche) figure socioterritoriali (come ad esempio le comunità territoriali che in passato hanno avuto con le regioni storiche legami determinanti per la organizzazione della vita insediativa, ma che oggi cercano di costruire nuove relazioni e nuove prospettive);
- la individuazione di campi del progetto come ambiti territoriali su cui avviare processi di confronto tra i diversi soggetti del territorio, per la costruzione di nuove ecologie territoriali come unità di riferimento intermunicipali degli scenari futuri di organizzazione dello spazio e dell’economia delle attività orientati in senso ambientale;
- la caratterizzazione del Piano come procedimento dotato di una sua strumentazione basata sulla figura giuridica dell’accordo di campo, che sostituisce la tradizionale normativa prescrittiva a priori, per muovere verso la costruzione di impegni e obblighi reciproci tra i differenti soggetti del territorio, *in primis* i Comuni;
- la configurazione multipla del Piano territoriale di coordinamento che si propone come Piano territoriale paesistico e come Direttiva regionale per

il progetto del territorio.”

Il progetto è ambizioso e ricco di stimoli fortemente suggestivi, che devono trovare un raccordo stretto con le realtà locali. Restano a mio avviso da risolvere e sciogliere alcuni nodi problematici del rapporto tra area urbana propriamente detta e aree esterne, caratterizzate da una qualità rurale che se non correttamente intesa e rischia di essere mortificata.

La Pianificazione a livello comunale

Per quanto attiene la pianificazione di livello comunale la legge 22 dicembre 1989, n.45 stabilisce in modo analitico i contenuti del Piano urbanistico comunale, sostanzialmente volti a definire e quantificare le problematiche di carattere demografico, produttivo residenziale, ed ad individuare i caratteri strutturali dell'intero territorio comunale nelle sue connotazioni, ambientali ,storiche, paesaggistiche ed a normarne l'uso.

In accordo con quanto contenuto nel documento approvato dal Consiglio Direttivo Nazionale dell'I.N.U nella seduta del 7 novembre 1997 ritengo utile rifarmi al concetto di “ Piano strutturale comunale” come strumento capace di individuare nel territorio tutti quegli aspetti che lo caratterizzano e che devono essere assunti quali invarianti di piano, ed ai quali si riconosce alto valore culturale, storico e testimoniale, definibile come “statuto dei luoghi” e che in questa area assume un particolare valore per la forte identità tra persone e luoghi .

Alcuni cenni storici e geografici

Martis è un centro dell'Anglona in provincia di Sassari che si sviluppa ad una quota di 300 m.t. circa. sul livello del mare; ha un territorio Comunale pari a 22.94 Kmq. e si caratterizza per la sua forma oblunga, confinante con i comuni di Chiaramonti, Nulvi, Laerru, ed Erula.

Ha 652 abitanti attualmente residenti, di cui 632 nel centro abitato, con una densità abitativa pari a 29 / Kmq.

La nascita del centro abitato risale agli anni 1300-1400 e per oltre 5 secoli senza grandi mutamenti mantenne invariato il numero degli abitanti.

Nel 1838 l'Angius ne registrò 1310 con prevalente attività agropastorale; orti, vigneti, e giardini di agrumi e frutteti erano nelle vicinanze del centro abitato.

Ancora nell'anno 1961 la popolazione residente risultava di 1220 unità.

Il paese ha dovuto poi fare i conti con la grave crisi che ha investito il settore agro pastorale, che per Martis ha sempre rappresentato la principale fonte di reddito; in questi ultimi 40 anni, oltre 500 persone hanno abbandonato il paese.

I caratteri strutturali del territorio

Il territorio del comune di Martis è costituito da una fascia ristretta compresa tra i comuni di Chiaramonti, Nulvi, Laerru, e Erula.

Fa parte di un insieme di comuni che si caratterizzano per essere strutturati secondo una direttrice lineare immediatamente a valle della fascia montuosa del Limbara.

La parte del territorio a monte versa sul bacino idrografico del Coghinas, La Foresta pietrificata è classificata, come area di rilevante interesse archeologico in quanto rappresenta, una delle zone dell'Anglona più interessante sotto questo punto di vista.

Oltre questi aspetti che rivestono indubbia importanza sotto il profilo archeologico e storico la foresta pietrificata rappresenta una risorsa per la presenza di un importante patrimonio che può essere recuperato ai fini di uno sviluppo turistico-culturale dell'area, preservandone i caratteri formali e tipologici.

Il progetto di piano Urbanistico comunale

Le analisi condotte sul territorio hanno permesso di fare emergere ed evidenziare alcune “situazioni problematiche” che rappresentano a nostro avviso altrettanti nodi strutturali da risolvere.

Uno di questi aspetti, forse il principale, data anche la forte connotazione e valore storico ed ambientale dei luoghi, è quello della conservazione, tutela e valorizzazione del patrimonio edilizio storicizzato, anche di quello più minuto.

Un passeggiata per il centro antico è ancora in grado di evocare le condizioni di un vivere quotidiano di altri tempi, e di segnare diversità e specificità proprie.

E’ nostra profonda convinzione che queste specificità rappresentino una delle più grandi risorse del comune di Martis.

Gli incontri con l’Amm.ne comunale sono serviti a mettere a fuoco le possibilità di intervento in tali settori, e ad individuare un insieme di “regole di comportamento condivisibili” da tradurre in Piano Urbanistico..

Obiettivo dichiarato del piano è quello di mettere in evidenza insieme alle situazioni di crisi, i punti di forza del territorio, e su questi “costruire” in modo partecipato una prospettiva di sviluppo per l’intero territorio.

Sotto il profilo socio-demografico le analisi hanno messo in rilievo una

situazione di crisi, con elevato calo delle nascite, forte invecchiamento della popolazione, basso ed insufficiente livello di istruzione.

La struttura occupazionale e produttiva risente della crisi demografica, si caratterizza per una più elevata presenza di occupati nel settore primario e secondario rispetto al resto della provincia.

Il tasso di disoccupazione è uno dei più elevati della provincia con una percentuale pari al 29.2 % ed un tasso di disoccupazione giovanile del 52.3 %, rispetto alla media provinciale rispettivamente del 24.2 % e del 47.1 % .

Le condizioni strutturali sopra descritte: il forte calo demografico, il mutato rapporto famiglie / abitazioni, l'esigenza di sviluppare atteggiamenti più consapevoli nell'uso delle risorse, l'importanza strategica di salvaguardare e riqualificare il patrimonio edilizio esistente, il livello di formazione e istruzione delle componenti sociali, suggeriscono un modello di piano volto a tutelare e valorizzare la qualità storica e rurale del territorio.

L'adozione di questo obiettivo di fondo impone regole e norme precise in merito alla tutela ed uso dei siti che rivestono importanza storico artistica ed ambientale in senso lato.

Inoltre l'analisi puntuale dei dati relativi al patrimonio edilizio, eseguita dall'aerofotogrammetrico mostra, in relazione ai parametri del Programma di Fabbricazione precedente, una scarsa attività edilizia, che non ha interessato affatto le aree di nuova espansione e che è stata contenuta prevalentemente all'interno delle zone di completamento.

Il P.di F. attualmente in vigore, approvato con D.A. n° 246/U del 26/02/1986 prevede una popolazione insediabile di 3113 abitanti che non trova riscontro con la realtà dei luoghi.

Permane pertanto nel Comune una elevata dotazione di aree edificabili che non riescono a decollare prevalentemente per le difficoltà connesse all'orografia dei luoghi ed agli elevati costi di infrastrutturazione del territorio.

D'altra parte risulta evidente una sotto utilizzazione del patrimonio residenziale storicizzato, mentre le zone di completamento se raffrontate con il basso indice fondiario utilizzato, presentano una limitata capacità insediativa residua.

L'abbandono del centro storico pone problemi di riutilizzo di tale patrimonio.

La Regione Sarda ha individuato nel recupero dei centri storici e nella valorizzazione degli stessi anche a fini turistici ; un obiettivo da perseguire e presso il quale indirizzare risorse consistenti per favorirne il riuso e la salvaguardia.

Il piano prevede un'ampliamento della perimetrazione della Zona A, il cui P.P. è stato approvato con D.A. 1376/U del 09/10/1985 e n° 675/u del 08/07/1986.

Per quanto già esposto lo studio del PUC del comune di Martis, riguarda non tanto la definizione ed individuazione di nuove aree di espansione (in modo limitato), quanto una “ rilettura del territorio” comunale anche in funzione dei nuovi indirizzi di sviluppo per le aree interne dell'isola,

della classificazione del territorio agricolo, della individuazione e definizione delle norme per la tutela e valorizzazione delle risorse storico-archeologiche, nonché della stesura nel nuovo Regolamento edilizio e norme di attuazione del P.U.C..

La zonizzazione di piano

Il centro storico

I primi insediamenti si edificarono intorno alla chiesa di S. Croce in direzione Sud Sud-Ovest rispetto allo stesso in ragione della migliore e più agevole accessibilità del versante.

Il nucleo originario presenta una edilizia chiusa e compatta con strade strette e tortuose sulle quali si aprono scalinate, slarghi e cortili che contribuiscono a connotare una dimensione quasi privata della strada.

Il centro antico si estendeva in direzione Sud-Ovest dalla chiesa sino all'attuale via Roma, comprendendo: al suo interno , oltre l'ambito individuato dal vigente P.P, buona parte di Via Dante Alighieri, Corso Umberto, Via Garibaldi e Via Manzoni. Il centro storico è peraltro stato interessato da alcuni interventi edilizi più recenti che, seppure in modo isolato, ne hanno alterato l'antica conformazione storica.

Le condizioni fisiche del centro .

Al censimento del 1991 nel comune risultano inoccupate ben 99 abitazioni, che possono ritenersi ubicate totalmente nel centro antico dell'abitato.

Nella generalità dei casi, per la popolazione residente nel comune, si tratta di abitazioni inadeguate ad un uso residenziale stabile e ciò sia per le caratteristiche tipologiche e dimensionali delle abitazioni , inadatte a svolgere le funzioni connesse all'attività agricola produttiva, sia per gli elevati

costi che tale tipo di trasformazione richiederebbe.

Peraltro riteniamo che un eventuale adeguamento non sia operabile se non attraverso profonde modifiche anche di carattere strutturale che porterebbero in gran parte ad alterare il tessuto edilizio originario.

Le uniche azioni di intervento possibili permangono quelle della tutela dei valori più genuini e delle specificità del tessuto urbano, da attuarsi attraverso un "Progetto di Piano", un piano di recupero che sia cioè in grado di individuare ed attivare nuove funzioni anche turistico residenziali e di servizio all'interno di tali aree.

Dalle analisi effettuate sulla distribuzione della popolazione residente risultano presenti in zona 273 persone riunite in n° 92 nuclei familiari (vedi Allegato n° 1, Analisi della popolazione residente, distribuzione della componente demografica per aree e vie di residenza)

Le Zone B.

Le zone di completamento del comune di Martis sono relativamente estese, la popolazione residente è pari a 359 abitanti e 100 nuclei familiari con un volume edificato totale di mc. 106.459, pari a 296 mc. per abitante ca., tale rapporto di per sé elevato è spiegabile con la consuetudine locale di utilizzare l'abitazione principale per svolgere pratiche connesse alla attività agropastorale (es. ricovero mezzi agricoli, attività di trasformazione dei prodotti e simili). Al fine di verificare le possibilità insediative residue, l'intera zona B è stata divisa in tre sottozone B1, B2 e B3 a Est e ad Ovest del Centro antico che a loro volta sono state suddivise in 36 comparti B1, 1 comparto B2 e 6 comparti in zona B3 (vedi tavola n° 19 ed allegato n° 22b) Per ciascun comparto è stata calcolata la superficie fondiaria, il volume edificato ed il corrispondente indice fondiario. Successivamente, per ciascun ambito, tenendo conto delle caratteristiche orografiche e dell'accessibilità puntuali, si è stimata la volumetria realizzabile residua pari a 109.002 mc.. L'edificazione in zona B, alla data di studio del presente P.U.C. è pari a 106.405 mc. (vedi tavola 22 Analisi dello sviluppo urbano), sulla base di tali parametri riteniamo che possano essere ridistribuite le zone B del precedente piano unitamente ad un ridimensionamento di una zona denominata B2 nella l'indice fondiario è stato ridimensionato da 3.00 mc x mq a 1.00 mc x mq. e l'istituzione di una zona B3 con indice fondiario di 1,5 mc x mq.

Zone C

Come già precedentemente affermato le zone C risultano completamente inedificate. Le ragioni sono da rapportarsi sia alla limitatezza della domanda, sia agli elevati costi di infrastrutturazione, sia alla, sin'ora elevata, disponibilità di zone di completamento.

Il P.U.C. pur conservando, in linea di massima, le indicazioni del piano precedente, definisce, sulla base dei caratteri ambientali e orografici di ciascuna zona, una nuova classificazione delle stesse con attribuzione di indice territoriale 1 mc/mq.

Il precedente P.di F. individuava due zone di espansione (di cui una per il P.E.E.P.) per una superficie complessiva di mq. 44801.

Le superfici complessive delle zone di espansione previste nel P.U.C sono pari a mq. 53780 con un volume totale edificabile pari a 46429 mc. con una popolazione insediabile ,calcolata utilizzando i parametri del P.E.E.P e di indice territoriale di 1 mc/mq pari a 505 unità.

Pur nella consapevolezza che tali valori possano apparire superiori ai reali fabbisogni di sviluppo ed alle esigenze di ricambio per l'immediato futuro, si ritiene doverli mantenere data la cronica e ampiamente dimostrata difficoltà di infrastrutturazione del territorio e dei soggetti interessati ad attuarla.

Zona D.

Si conferma la zona D individuata dal precedente piano (superficie mq. 16920), sulla sinistra della strada statale Nulvi Martis all'ingresso del centro abitato.

Il relativo P.I.P. per l'utilizzo della zona è già stato approvato con D.A. 454/U del 07/04/1987.

Allo stato attuale non risulta presente alcuno insediamento produttivo.

Zone E

Interessano tutte il restante territorio comunale e per i relativi parametri ed indici urbanistici consultare le Norme di Attuazione Allegate.

Zona G

Rappresentano quattro aree: una posta in prossimità del campo di calcio, una a servizio della "foresta pietrificata", una per la centrale telefonica ed una individuata nell'area cimiteriale. A dette zone, con esclusione di quella relativa all'area cimiteriale, è stato attribuito un indice territoriale di 0,01 mc/mq. La superficie complessiva è pari a 60230 mq e gli interventi previsti attengono allo sviluppo e formazione per la pratica sportiva, archeologica e di servizi.

Per tali aree gli interventi sono subordinati a piani attuativi di iniziativa pubblica o privata.

Zona H

Interessa una vasta estensione del territorio comunale, pari a circa 75 ha. e comprende tutta la zona della chiesa di S. Pantaleo del cimitero e del depuratore. A monte comprende una zona di particolare interesse archeologico.

Altre due zone di limitata estensione, sono state previste a salvaguardia della zona D.