



PIANO URBANISTICO COMUNALE IN ADEGUAMENTO AL P.P.R.

TAVOLA:

SCALA:

DATA: 04 2008

AGG: 02-2011

A

RELAZIONE GENERALE

IL SINDACO

IL PROGETTISTA

SIG. RENZO SORO

DR. ING. FRANCESCO PORCU
- Coordinatore -



GRUPPO DI LAVORO

Progetto

Assetto geologico
DR. GEOL. ROBERTO TOLA

Progetto

Assetto agronomico ambientale
DR. AGR. BERNARDO OBINU

DR. ING. GIOVANNI PERFETTO (Cons. assetto insediativo)

DOTT.SSA PAOLA DORE (Assetto storico-culturale)

DOTT.SSA LUCIA VACCA (Cons. archeologico)

DOTT. COMM. MONDINO SCHIAVONE (Studio socio-economico)

IL PRESENTE ELABORATO E' PARTE INTEGRANTE DELLA
DELIBERA DEL C.C. N.° _____ DEL _____

Il Segretario Comunale Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico

Geom. GIORGIO ATZEI



RELAZIONE GENERALE

1. GALTELLÌ E IL SUO TERRITORIO

Il comune di Galtelli, in provincia di Nuoro, è inserito nella sub regione geografica della Baronia di Orosei. Il Comune, che fa parte dell'Unione dei Comuni della "Valle del Cedrino".

All'interno dell'area geografica della Baronia si delineano due sub regioni, quella costiera di Orosei e quella interna costituita dagli altri quattro comuni della neonata Unione, Galtelli, Irgoli, Onifai e Loculi che procedono insieme, con una certa integrazione e interdipendenza sia dal punto di vista economico che sociale.

L'area geografica così definita è molto ricca di risorse naturali, che hanno consentito, soprattutto nell'ultimo ventennio, un rapido sviluppo trainato dall'industria lapidea e dall'attività turistica.

Si è in presenza di un contesto territoriale con elevata capacità di attrazione ed attivazione di nuove iniziative produttive legate, in particolare, alle attività turistiche di integrazione costa/interno.

Il territorio è caratterizzato da un ricchissimo patrimonio naturale e culturale di grande pregio, caratterizzato dal massiccio del Monte Tuttavista e dalla piana alluvionale originata dal fiume Cedrino. Accanto al ricchissimo patrimonio naturalistico e paesaggistico, vi è una notevole la presenza di beni archeologici di pregio, allo stato poco valorizzati, e di monumenti di grande valore storico artistico e monumentale.

2. CARATTERISTICHE GEOPEDOLOGICHE ED AGRONOMICHE

Le caratteristiche geopedologiche ed agronomiche, sono ampiamente illustrate negli elaborati relativi all'assetto Geologico e a quello Ambientale e, in

particolare nell'allegato 3.A Relazione Geologica e nell'Allegato 4.A Relazione Agronomica.

3. INQUADRAMENTO SOCIO ECONOMICO

Dall'allegato studio socio economico vengono desunti gli elementi necessari per trarre indicazioni utili per capire le tendenze di sviluppo demografico della popolazione di Galtelli necessaria, nell'ambito della redazione del **PUC** in adeguamento al PPR.

Dall'analisi dei dati riportati in detto studio, si rileva un incremento della popolazione residente, dovuto, in parte al saldo naturale positivo, ma soprattutto al valore positivo del saldo migratorio. L'analisi dei dati risultati dai due censimenti 1991/2001 permette di osservare chiaramente l'andamento demografico in relazione alla popolazione residente nel Comune di Galtelli e alla relativa densità. L'analisi dei dati dei censimenti passati mette in evidenza i valori riportati nella successiva tabella, tratta dal citato studio socio economico:

Di seguito si riportano, sinteticamente, i dati più significativi e elaborazioni grafiche desunte dal citato studio socio economico.

	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
popolazione residente inizio periodo	2299	2308	2300	2298	2315	2324	2343	2358	2356	2369	2363	2346	2377	2395	2422	2431
superficie	56,82	56,82	56,82	56,82	56,82	56,82	56,82	56,82	56,82	56,82	56,82	56,82	56,82	56,82	56,82	56,82
densità demografica	40,46	40,62	40,48	40,44	40,74	40,90	41,24	41,50	41,46	41,69	41,59	41,29	41,83	42,15	42,63	42,78

Tabella popolazione¹ e densità² negli anni 1991-2006

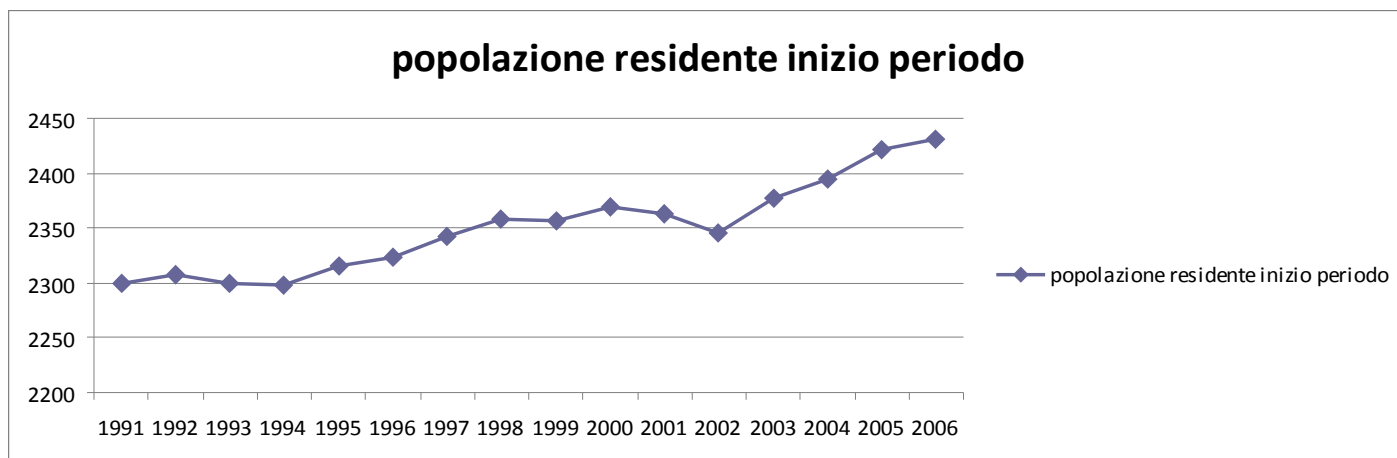


Grafico popolazione negli anni 1991-2006

1
2

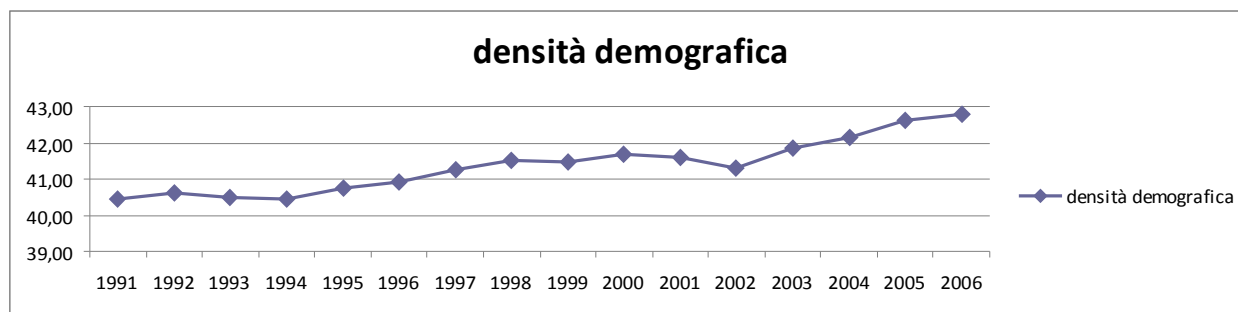


Grafico Densità della popolazione negli anni 1991-2006

L'Analisi mostra dati positivi negli anni 1991-2006 rispetto alla media dei comuni della provincia di Nuoro e della Sardegna.

In particolare il tasso di crescita medio annuo nel periodo intercensuario del 1991-2001 risulta pari **+2,78%** mentre quello provinciale è pari a -2,7% e quello regionale, anch'esso negativo, pari a -0.90%.

Analizzando la densità demografica si nota, dal 2001 al 2006, un incremento del **2,88%**, con l'aumento della popolazione residente che passa da 2363 abitanti a 2452 nel 2006. Anche il saldo migratorio risulta positivo, si passa da -5 unità nel 2005 a 10 unità nel 2006.

Un altro indice positivo si evidenzia nel numero di famiglie, infatti se nel 2000 le famiglie a Galtellì erano 808, nel 2006 risultano 882, con un incremento di 74 famiglie, pari a **+ 9,16%**.

Infine, la popolazione straniera residente che, in questo caso troviamo un indice pressoché stazionario, infatti si registra un aumento di una sola unità, da 9 unità nel 2003 a 10 unità nel 2006.

Lo stesso studio ha inoltre ipotizzato una previsione di crescita a lungo termine 1991-2041, utile per la comprensione, nel medio lungo periodo di quelli che saranno gli scenari di crescita della comunità baroniese. Di seguito si riporta la tabella più significativa, dalla quale si evince che Galtellì al 2018 avrà una popolazione residente pari a 2800 abitanti circa.

Previsione della popolazione nel territorio comunale di Galtelli

Previsione della popolazione residente e fluttuante
Provincia di NUORO

Comune di Galtelli (ISTAT 91027)

Anno	1991	1996	2001	2006	2011	2016	2021	2026	2031	2036	2041
Territorio comunale											
Residenti	2299	2408	2533	2647	2742	2828	2909	2985	3057	3127	3194
Fluttuanti	1144	1183	1223	1262	1301	1340	1379	1418	1457	1496	1536
TOT.	3443	3591	3756	3909	4043	4168	4288	4403	4514	4623	4730
Galtelli											
Residenti	2220	2325	2446	2556	2648	2731	2809	2882	2952	3020	3084
Fluttuanti	1144	1183	1223	1262	1301	1340	1379	1418	1457	1496	1536
TOT.	3364	3508	3669	3818	3949	4071	4188	4300	4409	4516	4620
cs											
Residenti	79	83	87	91	94	97	100	103	105	107	110
Fluttuanti	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOT.	79	83	87	91	94	97	100	103	105	107	110

Fonte: PIANO REGOLATORE GENERALE DEGLI ACQUEDOTTI PER LA SARDEGNA - REVISIONE 2006

In particolare nei quinquenni 1991 – 1996, 1996 – 2001 e 2001- 2006 si prevede nel territorio comunale di Galtelli un incremento di circa il 5%, mentre dal 2006 in poi si prevede sempre un incremento della popolazione totale, ma di una percentuale che diminuisce di quinquennio in quinquennio dal 3.6% al 2.1%.

Questa previsione di crescita è supportata da alcuni indicatori positivi registrati in questi ultimi anni. In particolare il saldo migratorio che risulta positivo negli anni 2002-2003-2004-2006 e per il quale si prevede un consistente incremento nei prossimi anni.

Il saldo naturale ha anch'esso un valore negli anni 2002-2006 positivo, e lo stesso numero di famiglie tende a crescere.

Dai dati desunti dallo studio socio economico, risulta quindi una tendenza positiva di crescita. Naturalmente per il dimensionamento del PUC, oltre alla tendenze demografiche in atto, si deve far riferimento ad altri indicatori di sviluppo, quali la tipologia edilizia caratteristica della zona e, più in generale, la situazione socio economica della realtà locale, nella convinzione che una corretta proposta di pianificazione urbanistica deve fungere da stimolo per lo sviluppo sociale, economico ed insediativo del centro urbano, per la valorizzazione e/ il consolidamento delle tradizioni, delle risorse locali e delle attività produttive in genere.

Il PUC deve essere inteso quindi, come volano dello sviluppo sociale ed economico e non solo come mero strumento di pianificazione che si adegua alle tendenze demografiche dell'abitato.

I risultati emersi nelle analisi svolte possono essere sintetizzati in alcune considerazioni essenziali:

- Galtelli, in controtendenza con l'andamento demografico della Sardegna, presenta diversi indicatori demografici positivi;
- l'analisi delle previsioni con disaggregazione comunale ha posto in luce alcune aree "attrattive": tra cui la costa nord-orientale, in cui rientra in parte anche Galtelli;
- Galtelli ha un territorio ricco di risorse e attrattive naturali, storiche e culturali e ha attivato, in questi ultimi anni, un percorso di riqualificazione e valorizzazione di gran parte di dette risorse. E' interessante ricordare che Galtelli con la riqualificazione del centro storico e dei suoi principali monumenti è impegnata in un percorso di qualità all'interno del circuito "Borghi d'Italia".

In ragione di queste considerazioni, e delle numerose altre contenute nello studio socio economico, si conferma la validità del quadro fatto, ove si sottolinea che qualunque previsione di implementazione della popolazione residente rispetto ai valori attuali appare impropria e priva di riscontro con le informazioni ora disponibili. In questo senso un'ulteriore conferma deriva dall'ultimo quadro previsivo, al 2050, pubblicato dall'ISTAT.

4. LE RISORSE ECONOMICHE E LA STRUTTURA SOCIO-ECONOMICA

Galtelli ha una superficie territoriale di 56,8 Km², che si sviluppa da quota 4 m. s.l.m. sulla piana del Cedrino sino a quota 806 m s.l.m. del monte Tuttavista a est.

Il suo territorio può essere suddiviso in tre grandi zone caratterizzate dalle seguenti caratteristiche morfologiche:

- I paesaggi caratterizzati dai suoli alluvionali del fiume Cedrino a nord dell'abitato ;

- Il piano colle con i tipici suoli dei “gollei” basaltici a sud dell’abitato verso Dorgali;
- La montagna calcarea del Tuttavista che domina il paese a Est.

La pianura alluvionale, grazie al sistema irriguo, è utilizzata per coltivazioni intensive che richiedono maggiore specializzazione rispetto alle colture praticate prima dell’avvento dell’irrigazione.

Le vaste aree dei pascoli hanno sostituito quelle dei boschi e della macchia mediterranea, occupandola man mano che i miglioramenti fondiari, i tagli indiscriminati e i frequenti incendi, rendevano possibile non l’uso appropriato dei suoli, ma l’abuso.

Nelle tabelle allegate allo studio socio economico, sono evidenziati i dati più significativi delle attività economiche, a cui si rimanda per un approfondimento.

5. SETTORE TURISTICO

Il settore turistico, sicuramente non decisivo per l’economia del centro baroniese, sta vivendo un periodo di grande sviluppo, con la costruzione di numerose nuove strutture ricettive extra alberghiere, quali alberghi diffusi, B&B agriturismi, ecc..

Il prestigioso riconoscimento del Touring Club Italiano ha premiato Galtelli per la qualità della sua offerta turistica, anche per l’eccellente stato di conservazione del suo centro storico, per la cura al verde pubblico e alle numerose iniziative che, in questi ultimi anni, l’Amministrazione comunale ha promosso per rendere riqualificare e valorizzare il centro urbano e il territorio galtellinese.

6. LE INFRASTRUTTURE

Il sistema infrastrutturale di collegamento del comune di Galtelli è rappresentato dal sistema di trasporto stradale che costituisce l’elemento fondamentale, ma anche unico, del Comune con le altre aree provinciali e regionali.

La viabilità principale è costituita dalla strada statale 129 trasversale Sarda che collega il centro baroniese con Orosei e Nuoro.

Di notevole importanza il collegamento alla strada provinciale n.ro 25 che, che collega Galtelli con la SS 131 DCN.

Il sistema viario andrebbe completato con la costruzione della circonvallazione nord, al fine di collegare, prima dell'abitato, la SS 129 con la citata strada di collegamento alla SP n.ro 25. Detta circonvallazione risolverebbe l'annoso problema del traffico pesante e del traffico diretto verso la SS 131 che, al momento, attraversa tutto il paese, con gravissime conseguenze per la vivibilità del centro abitato e per la sicurezza.

Rete idrica e fognaria

Il sistema idrico potabile del comune di Galtelli è stato recentemente ristrutturato nella sua quasi totalità.

Il sistema fognario è molto carente e abbisogna di urgenti interventi di ricostruzione. Il sistema depurativo è stato recentemente integrato con il depuratore consortile realizzato dal Consorzio Industriale della Sardegna Centrale.

7. SETTORE AMBIENTALE

Il territorio di Galtelli costituisce una emergenza di particolare pregio naturalistico nell'ambito dell'intera Regione, per la sua ubicazione, per le sue particolari caratteristiche geomorfologiche, per la ricchezza degli elementi paesistico ambientali e il ricco patrimonio archeologico e monumentale.

Il territorio del monte Tuttavista, di proprietà comunale, è ricco di formazioni boschive di particolare interesse ambientale, naturalistico e paesaggistico. Purtroppo, oltre a questi splendidi angoli di paradiso, sono presenti alcuni ambiti dove, a seguito di interventi agrari errati, o in seguito ad incendi anche ripetuti, la situazione è molto compromessa.

Per detti ambiti si rendono indispensabili interventi di ripristino per il recupero dell'originario equilibrio ambientale e per bloccare i gravi fenomeni di erosione e di desertificazione particolarmente allarmanti per l'intero ecosistema.

Come già accennato il territorio galtellinese costituisce una emergenza di particolare interesse monumentale, storico, naturalistico e paesaggistico, nell'ambito dell'intera Baronìa per la sua ubicazione, per le caratteristiche geomorfologiche, la ricchezza degli elementi paesistici e ambientali e per il ricco patrimonio monumentale e archeologico.

La "*Riserva Naturale*" Monte Tuttavista, prospiciente il golfo di Orosei, dai numerosi belvedere che si affacciano su decine di chilometri della costa del mar Tirreno e il suo litorale; sulle pianure e sul complesso calcareo del Monte Albo, è possibile ammirare paesaggi di impareggiabile bellezza. Alle pendici della montagna, verso Ovest, si estende una foresta mista di lecci ed altre essenze autoctone in ottimo stato di conservazione. Un itinerario suggestivo ci porta fino alle località di *Taraculi* non è raro imbattersi in lecci secolari, testimonianza della foresta primigenia. Tra queste montagne e il fitto del bosco è possibile osservare numerose specie faunistiche protette, di mammiferi e rapaci tra cui il muflone, il cinghiale, l'aquila reale, il grifone, il falco pellegrino, la pernice, ecc.. Di grandissimo interesse anche la flora per la presenza, oltre al leccio, di numerose essenze autoctone tipiche della macchia mediterranea, impreziosite dal poco frequente acero minore, dall'agrifoglio e da numerosissime orchidee endemiche.

Una località ricca di monumenti naturali immersi nel verde della macchia mediterranea, veri monumenti naturali, modellati dagli agenti atmosferici che nel corso dei millenni hanno creato sculture di impareggiabile bellezza e unicità. Alcuni di questi monumenti naturali, hanno assunto forme di impareggiabile bellezza (tra gli altri l'ormai nota Petra Istampata). Numerosi sono, inoltre i nuraghi e i villaggi circostanti da dove provengono i numerosi reperti archeologici che il Comune dopo un'accurata catalogazione potrebbe esporre in una mostra permanente presso la sede del Municipio⁷ in attesa di una migliore collocazione all'interno del museo in corso di predisposizione. Questa breve descrizione sulle numerosissime bellezze naturali e - presenti nel territorio ci consente di affermare che la creazione di adeguati itinerari turistico-culturali basati sull'integrazione tra la zona costiera di Orosei e di Siniscola e le zone interne, può favorire l'estensione dell'offerta turistica alle risorse naturalistiche, storico monumentali e archeologiche e culturali in di

cui l'entroterra sardo è ricco. Questi itinerari turistici possono essere individuati nel territorio, seguendo percorsi tematici di carattere turistico storico, culturale e ambientale, alternativi all'offerta turistica costiera (sole e mare), con l'obiettivo di creare un circuito turistico anche nelle zone interne e con la conseguente creazione di nuove fonti di occupazione.

Alcune esperienze in tal senso effettuate in altre zone della Sardegna stanno dando risultati eccezionali, sia in termini di promozione turistica che occupazionale

8. INSEDIAMENTO UMANO

Il territorio di Galtelli, caratterizzato morfologicamente da una varietà di paesaggi che ne suggeriscono le tormentate vicende geologiche (monte Tuttavista, *golleis*, piana del fiume Cedrino), ha condizionato tutte le fasi della sua antropizzazione, iniziata nel lontano neolitico e diversificatasi nel tempo sia per localizzazione dei siti che per densità e consistenza degli insediamenti.

Numerose testimonianze di tombe ipogeiche (*domus de janas*), nuraghi e tombe romane, testimoniano la presenza umana nel territorio, sin dal neolitico. Da allora tutto il suo territorio è stato interessato dalle maggiori culture che parteciparono alla formazione della storia sarda. La mancanza di indagini archeologiche e fonti certe, rende difficile ipotizzare il periodo in cui sorge l'abitato di Galtelli. Secondo lo Spano, Galtelli prese il suo nome e si accrebbe in qualità di borgo del vicino castello, intorno al 1070. Certamente la villa, pur non potendosi considerare un vero e proprio borgo del castello, dalla vicinanza di quest'ultimo dovette ricevere benefici non trascurabili. Le prime notizie certe su Galtelli vengono riportate nel *Provinciale Romano* 1120/1130, nel quale si legge che nel Giudicato di Gallura " ci sono 2 vescovadi: *Civitas et Galtellum ...*".

Nella prima metà del XII secolo Galtelli era quindi, parte integrante del Giudicato di Gallura e la sua diocesi sotto la diretta giurisdizione della curia romana, come riportato nei numerosi documenti trattanti affari ecclesiastici del periodo, che ci tramandano notizie sul paese; documenti che però si limitano a

nominarlo solo in quanto sede di un vescovado. Qualche indizio sulla sua economia, non sempre florida, e del suo vescovado ce la tramanda un atto di vendita del 15.10.1143, con il quale il Vescovo di Galtelli Bernardo (il primo di cui si ha notizia), cedette all'Opera di Santa Maria di Pisa le corti di Santa Maria di Lugula e di Santo Stefano di Ligori. Notizie preziose sull'importanza politica ed economica e sulla demografia di Galtelli, sono riportate nel *Liber Fondachi* nel *Repartimento del Cerdena* di De Boffarrul.

Nel *Liber Fondachi*, Galtelli viene indicata come una villa con una discreta produzione agricola, con 51 contribuenti al fisco pisano e 51 fuochi, corrispondenti a circa 255 persone; a queste persone occorre naturalmente aggiungere tutte quelle esenti dal fisco, di cui, nel *Liber*, non si fa riferimento.

Nel *Liber veniva* descritta, inoltre, una villa intorno alla quale gravitava una mole non trascurabile di interessi.

La presenza del castello nelle vicinanze della villa, la sua posizione collocata in un punto nevralgico della bassa Gallura, ed in una posizione strategicamente centrale per meglio svolgere le sue funzioni amministrative, giustificano la presenza a Galtelli, non solo la sede della diocesi, ma anche quella di importanti funzioni amministrative e politiche e la presenza di una classe sociale elevata.

Quanto sopra trova riscontro nei ritrovamenti effettuati dalle indagini archeologiche condotte nella necropoli medioevale situata all'interno del cortile della chiesa di San Pietro. In questi scavi, sono state rinvenute, e ancora ben visibili, alcune sepolture riferibili a personaggi di classe elevata, come mostrano i corredi databili tra il XIV e il XV secolo.

Alla diocesi di Galtelli apparteneva tutta la Gallura Inferiore, curatorie di Galtelli e Posada.

Il periodo di maggior splendore della villa di Galtelli fu, probabilmente, - quello di gravitazione intorno al Comune di Pisa. anche se non durò molto a lungo, a causa di numerose guerre. Nel 1326, a seguito del trattato di Cagliari, Galtelli , insieme a tutta la Gallura, passò in mano agli aragonesi.

Alle devastazioni della guerra che si susseguirono al cambio dei dominatori, si aggiunsero varie pestilenze.

Concausa dell'impoverimento e della decadenza di Galtelli, fu il regime controllo politico ed economico importato dagli aragonesi, il feudalesimo, fenomeno ancora sconosciuto in Sardegna.

La villa di Galtelli raggiunse il culmine della sua decadenza, con l'accorpamento della diocesi galtellinese all'arcivescovado dei Cagliari.

Tra le testimonianze del suo passato, la cattedrale di San Pietro, situata all'estremità orientale dell'abitato di Galtelli, è sicuramente la più importante.

La vita religiosa di Galtelli gravitava intorno alle due chiese più importanti: quella di San Pietro, cattedrale della Diocesi e parrocchia e, quella del Santissimo Crocefisso, "parrocchia aggiunta", nella quale soprattutto dopo la soppressione della sede vescovile nel 1496, si celebravano le sacre funzioni, anche per la posizione più centrale rispetto alla prima.

In tutti i documenti, a partire dal 1500, la chiesa di San Pietro è ricordata - "Cattedrale" dell'antica sede vescovile di Galtelli.

La data precisa della sua costruzione è purtroppo sconosciuta; perciò si è costretti a fare varie ipotesi, che tuttavia non sembrano così azzardate e lontane dalla verità. Si sa infatti che la Diocesi di Galtelli fu eretta ufficialmente intorno al 1038, per cui sembra ovvio che a quella data esistesse già una chiesa dedicata a San Pietro, anche se modesta.

Essa fu scelta come chiesa madre, cattedrale appunto di tutto il territorio della - galtellinese.

Successivamente fu restaurata e strutturata con criteri architettonici dell'epoca in stile romanico primitivo. Ci sarebbe ancora, un'altro fatto degno di nota che, però, avrebbe bisogno di un'ulteriore maggiore accertamento come prova sicura di ciò che si sta cercando di spiegare.

Nel 1905 il Vescovo di Galtelli e Nuoro, Mons. Luca Canepa pare abbia avuto in mano una lapide rinvenuta qui a Galtelli e ora purtroppo scomparsa, nella quale si leggeva: *'AD HONOREM S.PETRI AP/COSTANTINUSjUD/A.D. MXC* (In onore di San Pietro apostolo sotto il Giudice Costantino/anno del Signore 1090).

Quando nei documenti a partire dal 1500 si parla della "Cattedrale di San Pietro in Galtelli", si legge anche che al suo interno vi erano cinque cappelle: quella centrale dedicata a San Pietro, una seconda dedicata a San Nicola da Tolentino, una terza a Santa Giusta; la quarta e la quinta non si sa. - ora l'interno dell'attuale chiesa si riconoscono veramente tali cappelle, una delle quali, ancora oggi è dedicata a Santa Giusta.

La festa di San Pietro, specialmente nel passato, era particolarmente sentita - popolazione galtellinese. Essa veniva celebrata in forma solenne, con grande e devota partecipazione di popolo che arrivava da ogni parte della Diocesi. Anzi, secondo quanto scrisse il P. Angius, risulta questo interessante particolare: "fu consuetudine la quale continuò in suo vigore dopo che si interruppe la successione dei Vescovi, che tutti i parroci della Diocesi e quei loro assistenti che potessero allontanarsi dalle rispettive chiese senza mancare ai principali doveri, convenissero qui a Galtelli per gli uffizi divini, quando ricorreva la festa del titolare *addì 28/29 hiugno*,... questa festa si prepara il pranzo ai poveri che convengono e ai sacerdoti offresi la refezione nella sera della vigilia. E' obbligata alle spese una compagnia di 12 persone principali del paese, che sono in ciascun anno eletti per provvedere dalle obbligazioni e carit .. ." (Casalis Dizionario geografico, storico commerciale della Sardegna).

Visitando la chiesa è facile osservare lì davanti le rovine di un'altra chiesa, di cui restano, come già accennato nel precedente capitolo, in parte l'abside e le mura perimetrali del lato sinistro, al cui interno c'è oggi il cimitero di Galtelli. Questi resti, per la loro imponenza ed eleganza, oltreché per la qualità delle opere ancora arrivate fino ai giorni nostri, fanno pensare ad una chiesa di più ampie dimensioni mai terminata.

Il P. Angius, che venne a Galtelli prima del 1837, dopo aver descritto la chiesa di San Pietro aggiunge questa nota: " ...a pochi passi da questo antico edificio erasi, non molti anni prima che la diocesi fosse sottoposta all'Arcivescovo di Cagliari, incominciata una chiesa di miglior disegno e di maggiori dimensioni e già sorgeva a mezza altezza, quando si interruppero i lavori. Non furono più ripigliati, ed ora dentro il suo recinto si sotterrano i morti. Insieme con la nuova cattedrale fabbricavasi un episcopio, che restò pure imperfetto" (opera citata).

La chiesa di San Pietro costituisce, uno dei più importanti e visitati monumenti della Provincia di Nuoro, per l'unicità dei suoi affreschi. L'edificio si presenta suddiviso in tre navate separate da due arcate sorrette da un pilastro centrale per parte; la copertura della navata centrale è in travi di legno similmente alla SS Trinità di Saccargia.

Questa chiesa, di fatto modesta rispetto ai coevi esempi romanici presenti nell'isola, era l'antica sede episcopale galtellinese, facente parte del Giudicato di Gallura e che comprendeva una vasta area corrispondente alla parte meridionale - Giudicato.

Esigenze sempre crescenti, probabilmente, spinsero alla costruzione di una nuova cattedrale della quale permangono tracce della navata principale e di altre murature; opera che non fu mai portata a termine, forse per scarsità di mezzi. Si optò, quindi, per l'ampliamento della preesistente chiesa, aggregando al primitivo edificio due navate e tre cappelle che si affacciano sulle navate laterali. Questi interventi furono sicuramente eseguiti in epoca post-romanica, probabilmente alla fine del XIV secolo, come denunciano gli archi, che per quanto informi, paiono una soluzione più vicina al sesto acuto che al tutto sesto". Fu in quell'epoca che si decise, forse, di sacrificare i preziosi affreschi che adornavano le pareti laterali della chiesa, recentemente riscoperti sotto uno strato di intonaco.

Questo ciclo, insieme a quello della SS Trinità di Saccargia, rappresenta uno dei più importanti reperti pittorici del XII sec. in Sardegna. Con la scoperta di questi importanti affreschi si è tolto, in parte, il ruolo ricoperto da quelli di Saccargia, ritenuti unico documento della pittura fiorita nel Medioevo in Sardegna. Se si fa, infatti, eccezione per qualche sparuto frammento come quelli del S. Simeone di Olbia, quelli di Silanus o di S. Nicolò di Trullas, poco o nulla si ha di databile tra l'XI ed il XIII secolo. Più tardi, infatti, risultano gli episodi di N.S. de Sos Regnos Altos di Bosa, quelli di S. Antonio Abate di Orosei o ancora quelli della cattedrale di S. Pantaleo a Dolianova, tutti riferibili al pieno gotico cortese e databili alla seconda metà del XIV secolo; per quanto gli affreschi di Orosei siano stati rimaneggiati pesantemente durante il restauro e sia difficoltosa ormai la loro datazione certa.

Lo studio quindi, non solo comparativo, di questo ciclo risulta fondamentale per un tentativo di ricostruzione del panorama artistico quale poteva essere nel XII secolo in Sardegna. Risulta soprattutto importante sottolineare come, a differenza di Saccargia, questo ciclo presenti esclusivamente scene "di vita" nel Nuovo e Vecchio Testamento, la dove altrove si registrano episodi iconografici d'ascendenza bizantina con teorie di santi, apostoli o martiri. Il ciclo si apre, nella parete sinistra su due livelli sovrapposti intervallati da una elegante cornice dipinta a fogliami riquadrati su quattro fasce policrome sovrapposte, nella parte bassa, come a Saccargia, era affrescato un velario del quale rimangono labili tracce. In questa parete sono illustrati gli episodi del Nuovo Testamento, nell'ordine: l'Annunciazione, la Visitazione, la Circoncisione, la Strage degli Innocenti, la Fuga in Egitto, il Battesimo di Cristo; segue in basso: un miracolo di Cristo (resurrezione di Lazzaro?) e la Crocifissione.

La parete destra, similmente a quella sinistra è suddivisa in altezza in due livelli sovrapposti separati dalla medesima teoria dell'altra, in basso sono presenti tracce del velario. Di tutto l'affresco, in questo caso, è leggibile quasi solamente il livello superiore che illustra il Vecchio Testamento, nell'ordine: La separazione della terra dalle acque, Creazione di Adamo e di Eva, peccato originale, Cacciata dal Paradiso Terrestre, Caino e Abele che sacrificano, Uccisione di Abele, l'Arca di Noè, Abramo e i *tre agnelli*; nella parte bassa si intravedono solamente un "corteo di donne" ed un "corteo maschile" probabilmente riferibili ad episodi della vita di Mosè.

Come si è già detto sopra questo ciclo costituisce un *unicum in Sardegna*, non solo per il fatto della sua importanza a livello sincronico, ma anche diacronico visto che in questo caso assistiamo ad un interessante replica degli affreschi dell'antica Basilica Vaticana, che illustravano, per l'appunto, il Vecchio Testamento (parete destra) e il Nuovo Testamento (parete sinistra), nell'ordine che, sommariamente è ripreso a Galtelli. L'analogia tra i due episodi non può essere ritenuto mero caso, ne ci si può esimere dal considerare che quest'area della Sardegna fu sottoposta al controllo di Pisa per le continue derive antiromane dei giudicati indipendenti. Fu quindi una precisa strategia, ritengo, quella non solo di dedicare la cattedrale a San Pietro (il santo romano

per eccellenza), ma di affrescare l'interno dell'edificio ad immagine della ben più imponente Basilica costantiniana del Vaticano. Purtroppo nulla oggi rimane di quelli che dovevano essere grandiosi cicli d'affreschi che tanto influenzarono non solo la pittura romana, ma anche quella dell'Italia meridionale, centrale e insulare. Tre disegni seicenteschi illustrano con efficacia narrativa l'intero ciclo di San Pietro in Vaticano, il quale risulta, come a Galtelli, disposto su due livelli sovrapposti. Nel dettaglio le uniche scene del Nuovo Testamento riprese nel foglio della Biblioteca Vaticana, corrispondono alla posizione di quelle di Galtelli, la Crocifissione è in entrambi i casi al centro in basso, il Battesimo di Cristo a destra in alto. Diversa è la situazione dell'altra parete, quella del Vecchio Testamento, che pur riprendendo le medesime scene di Roma queste risultano poste in altro ordine, ne in Vaticano erano presenti le storie della Genesi, altrimenti presenti a Galtelli. Nonostante queste differenziazioni riferite al ciclo del Vecchio Testamento, permane evidente l'influsso che ebbe Roma non solamente nell'affresco di Galtelli, ma in buona parte della Sardegna settentrionale, visto che al ciclo che ora si sta analizzando va rapportato certamente anche quello di Saccargia, apparentemente coevo e probabilmente della medesima mano.

Si tratta di cicli narrativi diffusisi a seguito dei cambiamenti religiosi che ebbero luogo nella penisola italiana dall'XI al XII secolo, cambiamenti che portarono non solo una riforma della chiesa, ma anche alla crescita di nuovi poteri nel territorio: da Montecassino a Roma, dalla Sicilia a Venezia. Pisa, in questo caso, risulta marginale almeno per quanto riguarda lo sviluppo dell'arte pittorica e della sua diffusione, nonché da un punto di vista politico e religioso fungeva da tramite tra Roma e la Sardegna. Un prodotto della nuova campagna decorativa fu il ciclo di scene tratte dall' Antico e dal Nuovo Testamento che, seguendo la Cronica Leone Ostiense, stava su tre lati dell'atrio dipinto all'interno e all'esterno del monastero di Montecassino. Queste constatazioni devono necessariamente portare a riconsiderare la posizione della Sardegna nel panorama artistico mediterraneo medioevale all'epoca giudicate. Infatti l'influsso romano, e più in generale dell'Italia meridionale, è evidente non solo da un punto di vista narrativo, ma anche iconografico. La forte incisività della linea, unita ad un tentativo di chiaroscuro attraverso aree di bianco nelle parti

emergenti, fa propendere necessariamente verso aree d'influenza romana. Il Maestro di Galtelli, pur ingenuo, si presenta aggiornato alle coeve esperienze dell'Italia centro-meridionale, certamente distante dal "Maestro della Croce n. 5" del Museo Nazionale di San Matteo (Pisa), indicato dal Maltese quale autore degli affreschi di Saccargia che, con tutta evidenza sono della medesima mano di quelli di Galtelli. Il Maestro della Croce n. 5, risulta più portato allo sfumato e manca di creare quelle zone di pieni e di vuoti che, invece, pur nella sua ingenuità riesce ad esprimere il Maestro di Galtelli, il quale da al Cristo sia della Crocifissione di Galtelli che a quello di Saccargia una sinuosità e un movimento teso alla sofferenza che altrimenti non si avverte nel crocifisso pisano. La cromia, poi, nel Nostro risulta marcatamente più sgargiante, priva di quei lilla bruni presenti altrimenti a Pisa. Il Maestro di Galtelli, in altre parole, risulta una personalità ben distinta e netta nel panorama romanico.

Le sue scene sono inquadrate all'interno di scorci architettonici dai tetti variopinti e perfettamente integolati, i personaggi sono tra loro tutti proporzionati con fisionomie nette e distinguibili, dove l'ombreggiatura sulle gote, molto evidente a Saccargia, serve a restituire un'immagine rasserenante e distesa. Molto impegno è profuso dal Nostro nel trattare i panneggi che non solo danno vita alla figura, ma si compongono di geometrie ascendenti e discendenti come per dare ulteriore fisionomia alla forma. La gamma cromatica, poi risulta ancora più distinguibile, tanto che tra gli affreschi di Saccargia e quelli di Galtelli si appianano quelle poche difformità, dovute più che altro alle diverse vicende che hanno interessato i due cicli, per altro mutili entrambi. Che dire, in ultimo, dei personalismi artistici che come vere e proprie licenze il Nostro si prende, per esempio nella Vergine Annunciata che è intenta a filare la lana, o la figura quasi rammaricata dell' Arcangelo che caccia Adamo ed Eva. Tutti segni che mostrano, di fatto, un grande momento per la pittura isolana che, probabilmente era più ampiamente rappresentata.

Per quanto riguarda la datazione di questo ciclo può assumersi una vicinanza a quella proposta dalla Serra per il ciclo di Saccargia, tuttavia non oltre il terzo quarto del secolo XII, ponendo come *post-quem* 1138, ossia da quando Galtelli fu diocesi suffraganea di Pisa.

Leggendo attraverso queste illustri "memorie galtellinesi, si può capire il presente della gente di Galtelli, e preparare un avvenire più prospero per le generazioni future, tramandando e valorizzando queste importanti testimonianze della sua storia.

9. ANALISI DEL SISTEMA INSEDIATIVO E SUO FABBISOGNO

Il Comune di Galtelli ha avviato negli ultimi anni un processo di promozione di nuove politiche urbane, sia di "urbanistica partecipata" che di creazione di strumenti per la presentazione dei propri progetti, sia di dialogo con gli attori locali, pubblici e privati, che rappresentano gli interessi diversificati sul territorio.

La redazione di uno strumento urbanistico parte necessariamente dall'analisi dell'esistente che si pone come fonte conoscitiva indispensabile del territorio comunale e delle sue componenti costitutive.

Nello studio socio economico sono stati presi in considerazione gli aspetti che rivestono un ruolo di fondamentale importanza nella definizione della situazione esistente, delle caratteristiche intrinseche del contesto abitativo e delle sue attitudini.

Da detto studio è emerso che gli edifici del Comune di Galtelli censiti nel 2001 erano pari a 856 di cui 753 hanno una destinazione d'uso abitativo.

Tavola: Edifici

COMUNI	Edifici
Galtelli	856

Fonte: Ns elaborazione su dati istat censimento 2001

Tavola: Edifici per tipologia di utilizzo

COMUNI	Tipologia di utilizzo		
	Utilizzati	Non utilizzati	Totale
Galtelli	782	74	856

Fonte: Ns elaborazione su dati istat censimento 2001

Tavola: Edifici ad uso abitativo

COMUNI	Edifici ad uso abitativo
Galtelli	753

Fonte: Ns elaborazione su dati istat censimento 2001

Tavola: Edifici ad uso abitativo per tipo di località abitate

COMUNI	Tipo di località abitate			
	Centri abitati	Nuclei abitati	Case sparse	Totale
Galtelli	698	8	47	753

Fonte: Ns elaborazione su dati istat censimento 2001

E' stata inoltre svolta un'indagine sull'epoca di costruzione, dimostrando che 92,20% degli edifici ad uso abitativo censiti, pari a circa 694, sono stati costruiti dopo il 1946, la restante parte risulta essere stata costruita prima del 1946. È stato inoltre accertato che il periodo di massimo sviluppo del settore edilizio è stato il decennio che va dal 1972 al 1981, mentre dal 1982 al 1991 si registra un decremento che si conferma anche dopo il 1991. Per quanto riguarda le abitazioni, è stato analizzato anche il grado di affollamento, la dotazione di servizi, il titolo di godimento, le epoche di costruzione.

Sono presenti anche numerose abitazioni vuote non occupate che, in questi ultimi anni, grazie a una costante valorizzazione dei principali attrattori culturali e ambientali presenti nel territorio da parte del Comune, ha consentito ai soggetti privati di convertire e adattare l'utilizzo di queste abitazioni i luoghi per la ricettività e ospitalità diffusa.

Una riqualificazione e rivitalizzazione dei centri urbani passa per una riorganizzazione del sistema insediativo, laddove le abitazioni vuote diventano possibili strutture ricettive per alberghi diffusi, o commerciali.

D'altro canto il recupero degli edifici storici permette di preservare una parte della storia e della cultura del territorio.

L'attuazione del PPR in Sardegna si riflette positivamente anche sulla riqualificazione delle seconde case. Il Piano prevede la possibilità di trasformare le seconde case in strutture ricettive, con la possibilità di sfruttare un meccanismo di premialità sulle volumetrie che potranno essere

aumentate rispetto all'esistente, con alte percentuali di elevabilità in caso di altissima qualità delle proposte.

Questa possibilità è stata ripresa in questi ultimi mesi dai numerosi programmi di finanziamento per lo sviluppo urbano (Bando Civis) e nei diversi programmi che finanziano le nuove attività di albergo diffuso.

Partendo da queste considerazioni e dai numerosi progetti presentati durante la progettazione integrata possiamo confermare lo sviluppo della domanda di seconde case nei paesi rurali e quindi anche nel Comune di Galtelli. L'analisi del rapporto fra le forme dell'insediamento e le forme del paesaggio costituisce un presupposto fondamentale per definire gli obiettivi e le strategie della pianificazione urbanistica comunale.

Il Comune di Galtelli in sede di adeguamento del P.U.C., ha la possibilità di arricchire e di integrare l'insieme dei valori ambientali, paesaggistici e storico culturali, sulla base delle conoscenze territoriali e delle strategie di maggiore valorizzazione del proprio territorio.

Dai dati emersi dallo studio si evince che esiste la possibilità di utilizzare le seconde case vuote per rivitalizzare e riqualificare il centro urbano, attraverso la valorizzazione dei principali attrattori culturali e ambientali presenti nel territorio.

10. IL PIANO URBANISTICO COMUNALE VIGENTE

Il Piano vigente è stato approvato nel 1998, sostituendo il precedente P. di F.. Nella relazione del vigente Piano Urbanistico vengono indicate le seguenti superfici e volumi, suddivise per zone omogenee:

ZONA	SUPERFICIE (MQ)	VOLUME (MC)
A	58120	162.736
B	191750	575.250
C	387105	325.353
D	1.358.060	
G	36.430	
F	156.700	

Più precisamente la seguente tabella riassume le potenzialità edificatorie delle diverse zone omogenee secondo il Piano Urbanistico Comunale vigente:

TAB. RIEPILOGATIVA POTENZIALITA' EDIFICATORIE E VOLUMI PER LA RESIDENZA, CONNESI ALLA RESIDENZA E PER SERVIZI PUBBLICI

Zona	Superficie	I.T. mc/mq	I.F. mc/mq	Vol. max. insediab. mc.	Dotazione Vol/ab - Mc/ab	Abitanti Teorici Insediabili
A	58.120		2,80	162.736	300	542
B1	28.990		3,00	86.970	250	348
B2	111.900		3,00	335.700	250	1.343
B3	42.660		3.00	127.980	250	512
B4	8.200		3.00	24.600	250	98
C	17.065	1,00		17.065	200	85
C1	50.645	0,80		40.516	200	203
C2	33.480	0,80		26.784	200	134
C3	9.940	1,00		9.940	200	50
C4	29.157	1,00		29.157	200	146
C5	40.770	1,00		40.770	200	204
C6	8.600	1,00		8.600	200	43
C7	5.830	1,00		5.830	200	29
C8	15.820	1,00		15.820	200	79
C9	8.580	0,75		6.435	200	32
C10	14.530	1,00		14.530	200	73
C11	7.100	1,00		7.100	200	36
C12	12.440	1,00		12.440	200	62
C13	5.700	1,00		5.700	200	29
C14	10.195	1,00		10.195	200	51
C15	7.000	1,00		7.000	200	35
C16	5.000	1,00		5.000	200	25
C17	16.265	0,75		12.199	200	61
C18	9.860	0,75		7.395	200	37
C19	18.710	0,75		14.033	200	70
C20	7.700	0,75		5.775	200	29
C21	21.260	0,75		15.945	200	80

C22	9.500	0,75		7.125	200	36	
Tot.						4.472	

11. OBIETTIVI DI PIANO

La redazione del Piano Urbanistico Comunale, oltre al suo adeguamento al PPR, è necessaria, a circa dieci anni dalla sua prima approvazione, per conseguire i seguenti obiettivi:

- verifica del dimensionamento del Piano, sulla base degli attuali fabbisogni, sia per le aree residenziali che per quelle destinate ad attività produttive;
- adeguamento della struttura dei servizi;
- potenziamento della rete viaria, con particolare riferimento al completamento della circonvallazione nord-ovest, necessaria per la deviazione all'esterno, del traffico pesante e di transito;

12. CRITERI PER IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO E RIFERIMENTI NORMATIVI

L'incremento della popolazione, la riduzione del numero medio dei componenti i nuclei familiari, l'aumento delle volumetrie mediamente utilizzate a fini residenziali, conseguente al notevole miglioramento delle condizioni economiche registratosi dal dopo guerra in poi, sono stati, nel passato, i fenomeni che hanno determinato il notevole ampliamento del perimetro dei centri urbani.

Per meglio comprendere le problematiche che stanno alla base del dimensionamento di un Piano Urbanistico, occorre partire da un'analisi della normativa vigente e della sua evoluzione storica.

Allo stato l'unico riferimento legislativo riguardante i criteri di dimensionamento del PUC lo troviamo nel secondo comma dell'art. 5 della L.R. n° 45 del 1989 che testualmente recita: "le direttive stabiliscono criteri e modalità per il dimensionamento dei piani".

A questo proposito si osserva che i criteri di dimensionamento sono cosa diversa da quanto previsto dal terzo comma dello stesso articolo che testualmente recita: “Le direttive inoltre prevedono: limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza tra i fabbricati nonché i rapporti massimi tra spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi da osservarsi all’atto della formazione degli strumenti di pianificazione urbanistica.”.

Tale ultimo comma riprende quanto introdotto nella legislazione nazionale dall’art. 17 della L. n° 765 del 1967 che trovò attuazione, in prima istanza, con il decreto interministeriale n° 1444 del 2 aprile 1968 e successivamente con l’evolvere della legislazione regionale. Per quanto riguarda la Sardegna tali aspetti sono stati disciplinati prima con il decreto interassessoriale n° 1856 del 6 agosto 1968 poi con il decreto del Presidente della Giunta Regionale 1 agosto 1977, n° 9734-271 (Decreto Soddu) ed infine con il decreto dell’assessore degli enti locali, finanze ed urbanistica n° 2266/U del 20 dicembre 1983 (Decreto Floris).

Com’è noto le direttive per i fini di cui al secondo comma citato non sono mai state emanate; ciò non porta ovviamente a ritenere che la relazione del Piano non debba obbligatoriamente contenere l’illustrazione del dimensionamento, infatti l’art. 19 al comma primo prevede quale contenuto essenziale del Piano l’indicazione degli elementi posti a base della pianificazione.

L’art. 7 della L. 1150/1942 non indica il dimensionamento nell’elencazione dei contenuti del piano, la sua necessità poteva rinvenirsi fra i principi di carattere generale che sempre hanno considerato la motivazione degli atti amministrativi requisito indispensabile di legittimità.

Tale aspetto, seppure in passato non avesse l’attuale rilevanza, è stato sempre tenuto in considerazione tant’è che la circolare del Ministero dei LL.PP. del 7 luglio 1954 N° 1495, destinata a tutti i comuni tenuti a dotarsi del PRG, con la quale si davano istruzioni per la formulazione dei piani regolatori, alla lettera G) del punto due del Capo II indicava quale contenuto della relazione la determinazione dei fabbisogni e le soluzioni dei problemi riferiti ad un congruo periodo di tempo, senza peraltro dare per quest’ultimo un’indicazione numerica.

Per quanto detto può essere affermato che l'obbligatorietà dell'illustrazione del dimensionamento è rinvenibile in un quadro normativo sostanzialmente immutato nel corso degli anni.

Il passaggio da una posizione di sostanziale insindacabilità delle scelte comunali di dimensionamento dei piani, durata sino agli anni 80, all'attuale caratterizzata da un'estrema attenzione a tale aspetto è da attribuirsi all'evoluzione interpretativa del quadro normativo avvenuta a seguito di una diversa sensibilità creatasi rispetto ai problemi ambientali e d'uso delle risorse naturali.

Tale nuova attenzione ha portato a porre in evidenza:

1. le carenze progettuali, relativamente all'illustrazione dell'iter logico seguito nel dimensionamento dei piani;
2. la sostanziale differenza che esiste fra la normativa sugli standard, che è finalizzata alla definizione dei rapporti fra le diverse destinazioni internamente alle aree destinate all'edificazione, ed i ragionamenti da svilupparsi sul dimensionamento tesi ad individuare il giusto rapporto fra offerta e domanda di aree da destinare alla edificazione.

Per l'individuazione degli elementi da prendere in considerazione, ai fini del dimensionamento del Piano si dovrà tenere conto che:

- a) non sempre tutte le aree edificabili saranno effettivamente edificate nell'arco temporale prescelto;
- b) gli indici di sfruttamento consentiti non saranno sempre e comunque pienamente sfruttati per libera determinazione dei proprietari soprattutto nei centri di piccola e media dimensione come per esempio Galtelli;
- c) nelle zone già costruite raramente si arriverà a realizzare il massimo dei volumi consentiti dagli indici, perché in una certa misura quanto costruito rimarrà tale e quale senza incrementi di volumetria;
- d) una parte degli immobili sono seconde case di non residenti;
- e) bisogna garantire un'offerta effettiva di volumetrie realizzabili superiore di una determinata percentuale rispetto ai fabbisogni stimati, finalizzata al raggiungimento di effetti calmieranti del mercato immobiliare.

Le direttive previste dal secondo comma dell'art. 5 della L.R. n° 45 hanno il compito di fissare criteri che, tenendo conto delle diversità esistenti fra le zone interne, quelle costiere e i centri delle aree metropolitane, servono da guida per la valutazione degli elementi sopra riportati, di cui bisogna tenere conto.

Purtroppo, ad oggi non esistono direttive per il dimensionamento del PUC. Nei calcoli del Piano si procede tenendo presente che in ogni zona omogenea individuata deve essere verificato il rispetto dei contenuti del Decreto Floris. A questo proposito si deve evidenziare che i parametri in esso riportati per quanto riguarda il fabbisogno, misurato in mc/ab, ed il rapporto fra i volumi destinati alla residenza e quelli destinati ad attività con essa connesse non rispecchiano la realtà del Comune di Galtelli.

Dalle indagini svolte in sede di redazione del PUC vigente, sono stati determinati i seguenti parametri delle varie zone omogenee come di seguito:

- mc/ab 300 per le zone "A";
- mc/ab 250 per le zone "B";
- mc/ab 200 per le zone "C".

Già nella redazione del PUC vigente, nella contabilità del Piano al posto dei parametri indicati dal decreto Floris sono stati quindi utilizzati quelli risultanti da dette verifiche che esprimono, per la realtà di Galtelli, la media delle volumetrie utilizzate a fini residenziali da ogni abitante.

Il parametro trova giustificazione nella tipologia edilizia usuale della zona caratterizzata dalle tipiche case-corte che affondano radici storiche molto remote. Queste dimore normalmente di proprietà delle classi sociali meno abbienti (contadini e artigiani), conservano i caratteri più antichi delle abitazioni rurali, con la tipica articolazione dei cortili, spazi aperti della dimora, disimpegnata dal porticato. Lo schema fondamentale di questa abitazione tipica dei centri caratterizzati da un'economia agro-pastorale, molto diffusa nei paesi della Baronia e di molti altri centri della Sardegna, è caratterizzato da un lotto di forma generalmente quadrangolare cinto da un

muro alto, diviso trasversalmente dal corpo di fabbrica destinato all'abitazione, che delimita il cortile anteriore e , quando presente, il più piccolo cortile posteriore. L'elevato parametro scaturisce anche dalla presenza di un elevato numero di vani accessori alla residenza e per i numerosi fabbricati disabitati a seguito del massiccio spopolamento del centro storico verificatosi negli ultimi anni, a favore delle nuove zone di espansione.

L'adozione dei citati parametri, scaturisce, come abbiamo visto, dalla verifica degli abitanti attualmente residenti, dalla tipologia edilizia che caratterizza tutto l'edificato urbano e dal fatto che numerose abitazioni sono abitate da persone sole, per lo più anziani, che non vogliono rinunciare alle loro vecchie dimore e abitudini, continuando a vivere nel centro storico.

Peraltro la realtà è costituita anche da quei cittadini che, anche ad Galtelli, così come in tanti piccoli centri caratterizzati da un'economia agropastorale, realizzano la cucina di 30 mq, un salone di 40 mq, anditi e disimpegni molto ampi, oppure camere in numero doppio rispetto alle reali necessità del nucleo familiare. A ciò va aggiunto che l'altezza dei singoli piani, che si riflette direttamente sul valore del volume della costruzione, soprattutto nelle zone A e B, spesso raggiunge anche i 3,5 metri, ben superiore al minimo di 2,7 metri di altezza stabilito dalle norme sanitarie

13. CONSIDERAZIONI SULL'USO DEL PATRIMONIO EDILIZIO

Come già evidenziato nei capitoli precedenti, il rapporto volumi residenziali/abitanti insediabili è stato analizzato e verificato in sede di adozione del PUC vigente ed è risultato pari a 300 mc per abitante per la Zona A, 250 mc per abitante le zone "B" e 200 mc x ab. Per le zone "C".

Detto parametro, come ampiamente evidenziato, è dovuto a vari fattori legati alla cultura locale:

- abitudini sociali rendono indisponibili volumi potenzialmente abitativi (grandi case familiari risultano abitate da una sola persona);

- la tipologia edilizia delle abitazioni;

- gli emigrati continuano a mantenere l'abitazione nel loro paese d'origine ove rientrano qualche volta all'anno, riducendo l'immissione di abitazioni nel mercato (ciò si verifica nelle zone "B" e, ancora di più, nelle zone "A"), nella prospettiva di un definitivo rientro una volta cessata l'attività lavorativa in altre regioni Italiane o all'estero. Nel caso di Galtelli sono state censite circa 117 abitazioni.

Per quanto sopra, anche per il dimensionamento del PUC in adeguamento del PPR, tali parametri vengono utilizzati al posto di quelli indicati per il citato parametro mc/ab contenuto nel decreto Floris.

14. CONSIDERAZIONI SUI SERVIZI

Gli standard per le zone A e B, è stato leggermente incrementato a seguito della realizzazione di due nuove aree a parcheggio a ridosso della centro storico; una lungo la Via san Pietro e una Via Alcide De Gasperi. Dette nuove aree di sosta veicolare contribuiscono ad aumentare la dotazione di parcheggi e a migliorare l'annoso problema dei parcheggi all'interno delle zone A e B. Le nuove superfici per servizi sono pari a 3.346 mq.. Il calcolo degli standards ha dimostrato come la loro dotazione sia molto maggiore rispetto al parametro minimo previsto dalla normativa vigente.

15. VOLUMETRIE AD USO RESIDENZIALE

Nel dimensionare le volumetrie da destinare ad esigenze abitative e ai servizi complementari, ci si è avvalsi, prevalentemente, anche nel recente passato, a valutazioni e formule legate alla scienza demografica tradizionale utilizzando indicatori e criteri che risultano, anche alla luce dei nuovi fenomeni a carattere demografico, non completamente esaustive

- l'evoluzione demografica della popolazione;

- i nuovi fenomeni demografici legati alla nuova prevedibile articolazione delle famiglie;
- l'immigrazione extracomunitaria;
- il fabbisogno di nuove abitazioni.

Come ampiamente dimostrato nello studio socio economico, l'andamento demografico di Galtelli è in continuo incremento. Il tasso di incremento medio della popolazione dal 2001 al 2007, su base annua è pari al 0,80%, pertanto estrapolando con la relazione $P_n = P_{2007} (1+0.0080)^n$, si ricava la seguente tabella di previsione della popolazione residente fino al 2018:

Anno	Popolazione
2007	2.452
2008	2.491
2009	2.511
2010	2.531
2015	2.634
2018	2.698

I risultati ottenuti sono leggermente inferiori a quelli previsti nella tabella sulla Previsione della popolazione residente e fluttuante Comune di Galtelli (Fonte: Piano regolatore generale degli acquedotti per la Sardegna - Revisione 2006 - Allegato 2/B) che riporta una popolazione residente al 2018 pari a circa 2.800 abitanti.

Pertanto sulla base della dinamica demografica, su base storica, che riassume e contiene anche la dinamica migratoria interna, si prevede un aumento della popolazione sulla base del 2006 pari a 246 **abitanti circa**.

La nuova domanda legata all'ampiezza dei nuclei familiari e per case malsane o super affollate

Al 2001 è stato registrato un numero medio di componenti per nucleo familiare pari a 2,90, occorre subito precisare che nel periodo 2001/2006 si è registrato un decremento medio dei componenti per famiglia pari a 0,10. Considerato che tale fenomeno di riduzione dell'ampiezza dei nuclei familiari,

continuerà nel tempo, si ritiene di poter definire per la fine del 2018 un'ampiezza media della famiglia pari a 2,40 componenti, in linea con altri dati provinciali e regionali.

Tabella Popolazione per fasce d'età negli anni 2001-2006

	2001	variaz ione '01-'02%	2002	variaz ione '02-'03%	2003	variaz ione '03-'04%	2004	variaz ione '04-'05%	2005	variaz ione '05-'06%	2006
popolazione residente media	2353,5	0,34	2361,5	1,04	2386	0,94	2408,5	0,75	2426,5	0,62	2441,5
Numero di famiglie	808	0,87	815	0,74	821	0,73	827	-0,48	823	7,17	882
Composizione media	2,9	-0,52	2,90	0,08	2,90	0,00	2,90	3,45	3,00	-6,67	2,80

Fonte: Ns elaborazione dati ISTAT

INCREMENTO DEMOGRAFICO E RIDUZIONE DEI COMPONENTI PER FAMIGLIA		
A) Popolazione residente presunta al 31/12/2018	ab.	2.800
B) ampiezza tendenziale del nucleo familiare	ab/fam	2,40
C) nuclei familiari esistenti	n.	882
D) nuovi nuclei familiari teorici previsti e corrispondenti alloggi : (2.800/2,40) - 882	n.	285
E) Vani teorici medi per alloggio (ab/fam. 2,40/0,60 ab/vano)	n. vani/all.	4,00
F) Vani teorici ottimali al 31/12/2018 per i nuovi nuclei familiari	n. vani	1.140
G) Fabbisogno arretrato per case malsane o super affollate (vani)		200
Totale Vani		1.340

Per ottenere il numero degli abitanti insediabili derivanti dalla nuova struttura delle famiglie, si procede nel modo seguente:

$$\text{N}^\circ \text{ vani } 1.340 \times 0,60 \text{ ab/vano} = 804 \text{ abitanti .}$$

Il fabbisogno, in termini di abitanti insediabili, per il prossimo decennio, derivante dalla diminuzione dei componenti dei nuclei familiari ed al fabbisogno per case malsane o super affollate è valutato pertanto pari a **1.340 vani e 804 abitanti.**

15.2 - L'immigrazione extracomunitaria

L'immigrazione straniera ed extracomunitaria in particolare, costituisce un fenomeno recente.

Gli immigrati regolari che gravitano su Galtelli sono circa 20, ai quali si stima ne vadano aggiunti circa 30 irregolari.

Da una stima prudenziale, effettuata sulla domanda tendenziale e dei servizi, si presume che entro il 2018 questo nuovo segmento possa crescere di circa 200 abitanti.

Sulla base delle suesposte valutazioni si è in grado di rilevare un fabbisogno abitativo che coinvolge complessivamente circa 1.004 nuovi abitanti, che potrebbero interessare circa **418** nuclei familiari e 1.672 vani potenziali (n°343 x 4,00 n°/all.).

Il nuovo fabbisogno abitativo viene, pertanto, stimato per **1.004** nuovi abitanti e 1.672 vani. Per quanto sopra il dimensionamento del PUC di Galtelli dovrà tenere conto della seguente popolazione teorica al 2018:

2.800 abitanti +1.004 = 3.804 abitanti

Nella tabella seguente si riportano i dati relativi alle previsioni volumetriche del PUC in adeguamento al PPR e gli abitanti teoricamente insediabili totali che sono perfettamente identici alle previsioni del PUC vigente.

Zona	Superficie	I.T. mc/mq	I.F. mc/mq	Vol. max. insediabile mc.	DOT. VOL/AB. Mc/ab	Abit. Teorici INSED.	Note
A	58.258		2,80	163.122	300	544	
B1	95.184		3,00	285.552	250	1.142	

B2	97.071		3,00	291.213	280	1.165	
C1	155.665	1,00		155.665	200	778	
C1	83.591	0,80		66.873	200	334	
C3a	32.588	1,00		32.588	200	163	
C3b	115.489	0,75		86.617	200	433	
G	15.208						
Totali						4.559	

16. ZONA A - INSEDIAMENTI STORICI (centro storico)

La zona A è costituita da quelle parti di territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico, di particolare pregio ambientale o tradizionale, o da porzioni di essi. Il PPR ha individuato il centro di antica e prima formazione, che costituisce il primo nucleo degli insediamenti urbani.

Il Comune in fase di co-pianificazione con l'Ufficio di Piano della RAS ha verificato la perimetrazione riportata nella cartografia del PPR, confrontandola con quella della Zona A del PUC vigente. Dopo la verifica del centro matrice, in fase di redazione del PUC, sono state individuate, all'interno del centro di antica e prima formazione, due sottozone, come di seguito:

- **sottozona A1:** sono i tessuti urbani con rilevanti tracce dell'originario impianto storico urbanistico e architettonico – nuclei edificati monumentali di elevato valore storico-artistico. Gli interventi saranno orientati, prevalentemente alla conservazione. Eventuali edifici in contrasto con il contesto ove possibile sono oggetto di prescrizioni per la riqualificazione.
- **sottozona A2:** sono i tessuti alterati e/o non riconoscibili a livello edilizio e infrastrutturale riconducibili ai dettati del comma 5 dell'art. 52 delle Norme Tecniche di Attuazione del PPR.

A seguito della citata ripermimetrazione, la nuova Zona A avrà una superficie fondiaria pari a **58.120** mq. perfettamente identica a quella del PUC vigente. La volumetria prevista è pari a **163.122** mc.

Detti volumi sono comprensivi anche di quelli per servizi pubblici che con il parametro di 300 mc. per abitante previsto per la zona omogenea A, è pari al 30% del totale, per complessivi mc. 48.937.

Per quanto sopra, i volumi destinati per la sola residenza e per i servizi connessi alla residenza risultano pari a mc. 114.185. Questi volumi risultano disponibili da diverso tempo, e risultano realizzati per circa il 90/95%.

Oltre tale limite si ritiene che sia praticamente impossibile andare. Infatti molte situazioni consolidate da anni, sono destinate a rimanere tali, non essendoci alcun interesse o vantaggio ad un loro utilizzo.

Di questa volumetria realizzata o da realizzare si stima che una percentuale intorno al 15% sia utilizzata da non residenti come seconde case, oppure dagli immigrati di Galtelli, che continuano a mantenere una periodica presenza all'interno delle proprie case, ove magari sperano prima o poi di rientrare definitivamente.

Da quanto sopra esposto ne scaturisce il numero degli abitanti insediabili pari a 381, ottenuto dividendo il volume teoricamente realizzabile per uso residenziale con il parametro di 300 mc. per abitante. Nella TAB. "*Quadro Riassuntivo degli abitanti teoricamente insediabili del PUC in adeguamento*", sono riportati i risultati del ragionamento sopra descritto.

17. ZONE B - TESSUTI URBANI CONSOLIDATI

Sono le parti di territorio parzialmente o totalmente edificate secondo la perimetrazione riportata nella cartografia del **P.U.C.**.

Le zone B coincidono in parte con le espansioni fino agli anni '50 identificate nel PPR, e risultano interposte tra il centro di antica e prima formazione e le espansioni recenti.

All'interno delle zone B sono state classificate le seguenti sottozone:

- **B1 espansione compiute sino agli anni cinquanta ('50)**, dove gli interventi dovranno essere orientati, in prevalenza, al consolidamento dell'impianto urbanistico esistente, al mantenimento e al miglioramento dei caratteri architettonici degli edifici e alla riqualificazione degli spazi di fruizione collettiva.

B2 espansioni da completare e/o riqualificare, dove gli interventi previsti riguardano il completamento dell'edificato e di riqualificazione delle infrastrutture viarie.

Le zone omogenee B subiscono modestissime variazioni passando dai 191.750 mq. del PUC vigente a 192.255 mq. del PUC in adeguamento e, conseguentemente la volumetria massima edificabile passa da 575.250 mc. a 576.765 mc..

Detti volumi sono comprensivi anche di quelli per servizi pubblici che con il parametro di 250 mc. per abitante previsto per la zona omogenea A, è pari al 25% dei volumi totali, per complessivi mc. 143.813.

Per quanto sopra, i volumi destinati per la sola residenza e per i servizi connessi alla residenza risultano pari a mc. 432.952. Questi volumi risultano disponibili da diverso tempo, e risultano realizzati per circa il 70%.

Si stima che attraverso una forte incentivazione all'utilizzo detta percentuale possa arrivare all'80/85% della volumetria consentita. Oltre tale limite è praticamente impossibile andare perchè molte situazioni consolidate, quali le abitazioni con ampi cortili di tipo tradizionale, sono destinate a rimanere tali in assenza di qualsiasi interesse o vantaggio ad un utilizzo totale della volumetria risultante dagli indici fondiari assegnati.

La volumetria è destinata in prevalenza alla residenza e per la restante quota ai servizi connessi alla residenza. Si ritiene che tale rapporto sia

destinato a cambiare a favore dell'uso non residenziale, perché l'evidenza carenza di servizi sarà in qualche modo colmata.

Del volume realizzato o da realizzare, analogamente a quanto detto per le Zone A, si ritiene che valore essere realmente disponibile per i residenti circa il 1'85%; il restante 15% è destinato al mercato delle seconde case e agli immigrati.

Da quanto sopra esposto ne scaturisce il numero degli abitanti insediabili pari a **2.165**, ottenuto dividendo "*Quadro Riassuntivo degli abitanti insediabile del PUC in adeguamento*", il volume teoricamente realizzabile per uso residenziale con il parametro di 250 mc. per abitante in uso per la zone B omogenee. Nella citata TAB. "*Quadro Riassuntivo degli abitanti teoricamente insediabili del PUC in adeguamento*" sono riportati i risultati del ragionamento sopra descritto.

18. ZONE C ESPANSIONI PIANIFICATE E IN PROGRAMMA

Sono le zone di nuova espansione edilizia già lottizzate e non, comprese la nuove espansioni programma.

Il PUC non prevede nuove zone C, oltre a quelle previste nel Piano vigente.

La superficie complessiva delle aree di espansione edilizia è pari a 387.105 mq., per una volumetria complessiva di 341.743 mc.

I volumi massimi teoricamente utilizzabili per la residenza e per i servizi connessi alla residenza, nelle Zone C sono riportati nella terza colonna della TAB. "*Quadro Riassuntivo degli abitanti teoricamente insediabili del PUC in adeguamento*". Detti volumi sono come per il caso delle zone A e B precedentemente analizzati, al netto dei volumi per servizi pubblici, e comprendono, quindi, i soli volumi per la residenza e per servizi connessi alla residenza.

Da quanto esposto ne scaturisce il dato riportato nella citata Tab "*Quadro Riassuntivo degli abitanti insediabile nel PUC di adeguamento*", che indica il volume probabilmente occupabile per uso esclusivamente residenziale, che diviso per il parametro di 200 mc/ab, otteniamo il numero teorico degli abitanti insediabili nelle zone omogenee C, pari a 1.367.

19. ZONE E – Usi agricoli

La Zona omogenea destinata all'uso agricolo, non è destinata all'uso residenziale, l'attuale presenza di alcune case sparse in agro è un dato anomalo derivante anche dall'eccessivo costo delle aree edificabili all'interno dell'abitato. Con l'adozione del PUC in adeguamento del PPR, sono state introdotte norme più restrittive che consentono l'edificazione delle residenze in agro solo quando il richiedente è agricoltore a titolo principale e solo se la stessa residenza è strettamente connessa con l'uso dei suoli.

20. DIMENSIONAMENTO CONCLUSIONI

In definitiva il numero degli abitanti teoricamente insediabili nel territorio di Galtelli risulta pari a 3.911, di poco superiore all'ipotesi di sviluppo della popolazione calcolato sulla base dell'analisi della probabile evoluzione dell'andamento demografico dei Galtelli, stimato per il 2018, in 3.804 abitanti circa.

Le modifiche alle diverse zone omogenee, ha determinato la nuova contabilità urbanistica di Piano contenuta in dettaglio nelle TAB. *“Quadro Riassuntivo delle previsioni degli abitanti insediabili del PUC in adeguamento”*, di seguito allegata:

TAB. Quadro riassuntivo delle previsioni degli abitanti insediabili del PUC in adeguamento al PPR

ZONE	SUPERFICIE	PROBABILE VOL. USO RESIDENZ. mc	DOT. VOL/AB. mc/ab	Abanti Insediabili
A	58258	114185	300	381
B	192255	432952	250	2.163
C	387333	273394	200	1.367
Totale	637846	820531		3.911

Le norme tecniche prevedono una serie di regole ritenute necessarie per evitare episodi edilizi disordinati e la formazione di un paesaggio costituito

dall'insieme di cantieri aperti di infinita durata. Le norme prevedono inoltre lo studio complessivo per ampi comparti onde consentire una migliore organizzazione e distribuzione degli spazi di cessione per servizi pubblici. Il Piano prevede inoltre una serie di strade di previsione necessarie per consentire una più razionale attuazione e infrastrutturazione delle nuove zone di espansione.

21. PERCHÉ LE PREVISIONI PROGRAMMATICHE SI REALIZZINO

Il successo di un Piano Urbanistico non è tanto da valutare sulla base dei raffinati ragionamenti con cui è stato redatto il Piano stesso, quanto sulla capacità che lo stesso Piano ha di tradurre le sue previsioni in fatti concreti, rispondendo soddisfacentemente alle esigenze abitative e di servizi della popolazione residente.

Cosa questa ultima assai difficile, per una serie di motivi, quali la polverizzazione delle proprietà, la difficoltà di costituirsi in consorzio, ecc..

In questi ultimi anni, a seguito delle pressanti richieste provenienti dagli enti locali, sono avvenuti importanti trasformazioni del sistema istituzionale nel segno del riconoscimento di un maggiore potere di autogoverno che potrebbe essere appropriatamente utilizzato per il perseguimento della politica urbanistica che ogni comunità locale si vorrà dare.

Il giusto riconoscimento del valore dell'autogoverno ha trovato parziale esplicazione e consacrazione nel nuovo testo del Titolo V della parte seconda della Costituzione, introdotto con la Legge Costituzionale 18 ottobre 2001, n. 3, che regola i rapporti fra i diversi livelli istituzionali in base ai principi di pari dignità e sussidiarietà.

L'urbanistica a livello locale va concepita come l'insieme delle azioni che l'Amministrazione Comunale deve porre in essere per la realizzazione del suo disegno programmatico di uso e sviluppo del territorio, finalizzato alla creazione dell'ambiente di vita quotidiano dei propri cittadini. Il PUC è pertanto uno soltanto dei mezzi di cui l'amministrazione dispone perciò esso deve essere affiancato da una politica urbanistica se si vuole che le stesse previsioni del PUC trovino attuazione.

Tale politica può trovare uno strumento incisivo nella potestà impositiva sugli immobili di cui oggi le amministrazioni comunali dispongono ed in futuro della sempre maggiore discrezionalità che essi avranno sia nella politica fiscale sia in quella dell'utilizzo delle risorse, che sempre più saranno risorse proprie. Il maggiore impedimento alla realizzazione di un determinato disegno urbanistico è costituito dall'assenteismo della proprietà dell'area edificabile o dell'immobile da ristrutturare, dovuto a disinteresse oppure all'aspettativa di sempre maggiori guadagni conseguenti all'aumento dei prezzi.

Il modo più semplice ed allo stesso tempo più vantaggioso per il comune è di far pagare l'ICI sull'effettivo valore di mercato delle aree edificabili e di prevedere aliquote progressive in relazione al tempo trascorso senza che i titolari esercitino il loro diritto di edificare. Questo strumento idoneo a disincentivare l'inutilizzo delle aree edificabili può essere affiancato da una politica di incentivare, specie per la riqualificazione del vecchio centro, basata sia su agevolazioni ICI per un determinato numero di anni sia attraverso l'erogazione di contributi sfruttando le numerose opportunità offerte con sempre maggiore frequenza dallo Stato e dalla Regione per interventi di riqualificazione edilizia ed urbana.

Qualora tali strumenti si rivelassero inadeguati a dare attuazione alle previsioni del P.U.C. potrà sfruttarsi l'opportunità offerta dall'articolo 120 del Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 (già comma 59 dell'art. 17 della legge 15 maggio 1997, n. 127, Bassanini 2), che consente ai comuni di costituire società per azioni per progettare e realizzare interventi di trasformazione urbana, in attuazione degli strumenti urbanistici.

Le società di trasformazione urbana provvedono alla preventiva acquisizione, anche attraverso procedure espropriative, delle aree ed alla loro commercializzazione. L'articolo 120 conferisce ad esse i caratteri di strumento ordinario di intervento per operazioni di rilevante interesse urbanistico, è da considerarsi, quindi, uno strumento di urbanistica operativa, che consente alle amministrazioni di passare dalla disponibilità di strumenti di piano a quella della loro attuazione, associando gli operatori privati nella fase della progettazione urbanistica esecutiva.

In attuazione dell'art 7 della legge 8 febbraio 2001, n. 21, che detta norme per la promozione delle società di trasformazione urbana, il Ministero delle infrastrutture ha già bandito due selezioni, una scaduta il 31 ottobre 2001 e l'altra il 30 aprile 2002, per l'accesso ai finanziamenti per la loro costituzione, ed altri bandi si prevede vengano emanati nel seguito.

22. FABBISOGNO DELLE AREE PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE E PER I SERVIZI GENERALI

Le aree per servizi generali e per attività produttive non hanno subito variazioni rispetto a quanto previsto nel PUC vigente.

23. I SERVIZI

Le leggi vigenti impongono di identificare per le aree da destinare a servizi, complessivamente 12 mq per abitante, necessari per soddisfare le esigenze delle zone A e B, mentre per le zone C ciò si ottiene attraverso le cessioni che avvengono nell'attuazione delle diverse lottizzazioni.

La popolazione prevista in zona A, è di 381 abitanti; mentre per le zone B, è pari a 2.163 abitanti, calcolata facendo riferimento ad una dotazione volumetrica pro-capite rispettivamente di 300 e 250 mc. che

Questo dato porta alle seguenti necessità di aree per servizi come di seguito:

	Dotazione mc/ab	Standard minimi (mq)	Standard minimi mq.	standard reali
zone A ab.: 381	300	36 mq x ab	13716	
Zona B ab.: 2163	250	30 mc x ab	64890	
S1				11580
S2				11205
S3				52526
S4				4445
Totali			78606	79756

Ovviamente non possiamo considerare statica l'attuale destinazione delle varie aree destinate a standard disseminate nel territorio comunale.

Assegnando ad alcuni comparti di servizi situati all'interno del centro urbano funzioni diverse da "verde e sport", si riesce a dotare l'abitato di una disponibilità di aree adeguata alle future esigenze e nei limiti della normativa di legge anche per i servizi pubblici e i parcheggi.

Per quanto concerne la zona S3 (verde e sport), la dotazione è sicuramente notevole.

E' chiaro che è difficile soddisfare nel centro storico i parametri fissati dalla legge per i parcheggi; è comunque, altrettanto vero, che per quanto riguarda le funzioni residenziali la tipologia abitativa già di per sé consente di ricavare spazi per parcheggi all'interno delle corti.

24. LA ZONIZZAZIONE

Le linee seguite per la ridefinizione della Zonizzazione e dei rispettivi parametri urbanistici sono quelle appresso riportate.

Zone A e B

Sostanzialmente le superfici totali delle Zone omogenee A e B mantengono inalterata l'attuale perimetrazione, fatta eccezione per la declassificazione di alcune aree da A e B, a seguito della nuova perimetrazione conseguente alla definizione del centro matrice di antica e prima formazione.

Per la zona omogenea A è stata prevista una normativa che ne garantisca la sua riqualificazione, con particolare riferimento alla sottozona A1, che ha ancora evidenti i caratteri dell'edificato storico. Per detta zona la normativa è stata adeguata alle effettive esigenze di tutela del Centro Storico di Galtelli, nell'intento di salvaguardare le tipologie e gli elementi formali tipici del centro storico, e allo stesso tempo consenta adeguate ristrutturazioni e nuove ricostruzioni in presenza di edifici non recuperabili.

Alla quantificazione degli spazi pubblici già esistenti è seguita l'identificazione, attraverso la conferma o la nuova individuazione, di aree da

destinare a tali scopi per garantire le dotazioni minime previste dalla normativa regionale, specie per i parcheggi pubblici.

Zone C

Sono sostanzialmente rimaste invariate rispetto a quanto programmato nel PUC vigente.

L'edificazione, per evitare urbanizzazioni dei comparti incomplete e di scarsa qualità urbanistica, dovrà avvenire nel rispetto delle seguenti condizioni, inserite nelle Norme di Attuazione e nel Regolamento Edilizio:

- che l'urbanizzazione avvenga all'interno di un preciso disegno di sistemazione urbanistica delle aree, attuabile per stralci funzionali convenzionabili separatamente;
- che, al fine di assicurare l'esatto adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione di lottizzazione, i lottizzanti costituiscano cauzione con polizza fidejussoria per un importo, pari agli oneri necessari per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione e che in tale polizza fidejussoria venga inserita la specifica clausola che impegna l'istituto fidejussorio a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta del Comune, con l'esclusione del beneficio di cui al comma 2 dell'art.1944 del Codice Civile;
- che venga fissato un indice territoriale variabile da 0,75 e 1,00 mc/mq, sempre entro il limite massimo previsto dal DA n. 2266/U del 20.12.1983, al fine di evitare una edificazione troppo estensiva che comporta una sottrazione di suoli all'utilizzo produttivo;
- che venga prevista una cessione di aree per spazi pubblici o riservati ad attività collettive in misura adeguata alle esigenze della comunità, in alcune zone C di nuova individuazione in misura superiore alla dotazione minima prevista dall'art. 6 del citato Decreto Assessoriale.

Zone D

Per quanto concerne le Zone D non sono state previste modifiche rispetto al PUC vigente.

Per le piccole attività artigianali, in considerazione della scarsa propensione di molti operatori a spostarsi verso la zona industriale del Sologo, sono state mantenute piccole zone per insediamenti artigianali connesse con il tessuto urbano, ove sono consentiti quegli insediamenti che per dimensioni e tipologia non alterino le condizioni di vivibilità nelle adiacenti zone a destinazione residenziale.

Zone E

Sulla base dello studio contenuto nella relazione agronomica la Zona agricola (E) viene suddivisa in diverse sottozone, nel rispetto del D.P.G.R. 3 aprile 1994, n. 228, "Direttive per le Zone agricole",

Per tali zone, la normativa introdotta dal PPR e dalle direttive per le zone agricole emanate con DPGR n° 228 del 3 agosto 1994, richiede che sia posta maggiore attenzione, nella redazione dei PUC, allo studio delle zone destinate ad uso agricolo, diversamente da quanto veniva prima richiesto e fatto, limitandosi la problematica a sintetiche norme sui volumi realizzabili in tali zone.

Oggi lo studio del P.U.C. deve essere arricchito obbligatoriamente dell'apporto delle conoscenze degli studi geologici ed ambientali che oltre all'effettuazione degli studi settoriali finalizzati alla fornitura di una serie di carte tematiche collaborano con gli altri professionisti incaricati per la disciplina complessiva dell'uso dei suoli e dell'apposizione dei vari vincoli.

Lo studio e la normativa da applicarsi in tali zone ha il duplice obiettivo di incentivare e regolamentare tutte quelle attività che consentano un utilizzo dell'agro sostenibile.

Considerato che dal punto di vista dell'insediabilità edilizia non sussiste particolare differenza fra le diverse sottozone agricole in cui è stato classificato, da un punto di vista agronomico, il territorio extraurbano, si è ritenuto opportuno, anche per la semplificazione che ciò comporta nella gestione del PUC, dare un'unica disciplina urbanistica a tutto il territorio agricolo Comunale.

Zone G

Sono state confermate tutte le Zone G del PUC vigente

Zone H

Sulla base dei vari studi e analisi, sono state individuate le parti di territorio di particolare pregio ambientale, naturalistico, geomorfologico, speleologico, archeologico, paesaggistico, storico-artistico o di particolare interesse per la collettività.

Nelle NTA del PUC sono stati previsti gli interventi ammessi, che sono volti, principalmente, alla valorizzazione ed alla tutela dei beni, limitando al massimo le trasformazioni e assoggettandole, nei casi nei quali sono ammesse, alla autorizzazione paesaggistica.

All'interno delle zone H sono state individuate le seguenti sottozone:

Sottozona H1 Zona Archeologica

Sono le aree di sedime dei monumenti e quelle circostanti tali da consentire l'integrità e la tutela del bene. In dette aree gli interventi sono orientati alla conservazione del bene. Eventuali edifici in contrasto con il contesto sono oggetto, dove possibile, di prescrizioni per la riqualificazione. In caso di totale incoerenza possono essere previste forme di sostituzione da attuarsi attraverso concorso di idee.

Sottozona H2 di pregio paesaggistico

Sono le aree individuate come beni paesaggistici nelle quali gli interventi sono orientati unicamente alla conservazione del bene. Gli interventi consentiti sono soggetti ad autorizzazione paesaggistica.

Sottozona H3 di salvaguardia ambientale

Sono le aree di salvaguardia ambientale (elevata pericolosità da PAI, di bonifica ambientale, ecc.). In tali aree è preclusa l'edificazione.

Area di rispetto 1 – Archeologica

Sono le aree limitrofe alla zona H1, per una profondità di ml. 50,00 dalle stesse. In tali aree è preclusa l'edificazione ma non viene modificata la

destinazione di zona. Gli interventi possibili sono soggetti ad autorizzazione da parte della Soprintendenza Archeologica.

Area di rispetto 2 – Paesaggistica

Sono le aree limitrofe alla zona H2 per una profondità di ml 50,00. In tali aree è preclusa l'edificazione, ma non viene modificata la destinazione di zona. Gli interventi consentiti sono soggetti ad autorizzazione paesaggistica.

Area di rispetto 3 – Paesaggistica

Sono le aree limitrofe ai beni paesaggistici quali fiumi, torrenti, corsi d'acqua e relative sponde, per una profondità di ml. 150,00 da ciascuna sponda. In tali aree è consentita l'edificazione, soggetta ad autorizzazione paesaggistica, ma non viene modificata la destinazione di zona.

Area di rispetto 5 – Cimiteriale

Sono le aree limitrofe al perimetro del cimitero. In tali aree è preclusa l'edificazione ma non viene modificata la destinazione di zona.

Area di rispetto 6 – Stradale

Sono le aree limitrofe al confine stradale così come definito dal codice della strada (D.Lgs. 285/1992 e ss. mm. ii.). In tali aree è preclusa l'edificazione ma non viene modificata la destinazione di zona. Possono essere realizzati esclusivamente volumi ed impianti tecnici (es. stazioni di servizio limitatamente agli impianti).