

Attestato "Bu" dell'osservazione C.C. n° 59/2000



IL SEGRETARIO COMUNALI

COMUNE DI
CODRONGIANOS

PIANO URBANISTICO COMUNALE

**RELAZIONE INTEGRATIVA ALLE OSSERVAZIONI DEL
CO.RE.CO.**

Il Professionista incaricato : Ing. Floris Mauro

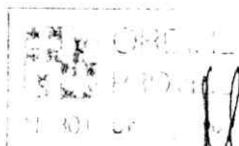
COLLABORATORI :

Arc. Spanu Leonardo
Geom Orru Alessandro
Geom Manai Gianni

CONSULENTI :

Dott. Langiu M. Rita
Dott. Biancu Francesco
Dott. Agr. Mazzeo Francesco

Ottobre 2000



COMUNE DI CODRONGIANOS

PIANO URBANISTICO COMUNALE

Relazione integrativa alle osservazioni del CO.RE.CO.

In risposta alle osservazioni del CO.RE.CO. si relaziona sui punti oggetto di osservazione e si illustrano le seguenti modifiche.

Le risposte sono organizzate nel seguente modo:

- *A* - Premessa scaturita dalla discussione che riguarda il dimensionamento delle zone C e quindi tutte le previsioni di crescita. Le zone C sono state diminuite.
- *B* - Risposta all'osservazione n° 1 "riformulazione delle valutazioni che stanno alla base del dimensionamento"; n° 2 "inserimento delle abitazioni non occupate" e n° 3 "fabbisogno edifici pararesidenziali". La risposta è organizzata nella riformulazione del calcolo del dimensionamento. Sono relazionati anche la verifica degli standard e le modifiche nelle zone G ed H
- Le osservazioni n° 4-5-7-8 riguardanti gli articoli n° 7-9-13 delle N. A. hanno portato alla modifica degli articoli;
- L'art. 44 del R.E. è stato modificando correggendo le competenze tra sindaco e responsabile del procedimento.

A - ZONE C

Modifiche apportate alle zone C:

La zona C1 dopo oltre 10 anni dalla sua creazione non ha portato a nessuna iniziativa di lottizzazione, perciò viene annullata.

La zona C2 nasce da una precedente zona di S3 "verde pubblico" mai espropriata.

La zona C3, su richiesta del proprietario, è stata ridotta da circa 18.300 mq a 10.722 mq.

La zona C4 nasce da precedenti S3 ed S1 mai espropriate, la rinuncia è stata obbligata dopo la perdita della 1° causa d'esproprio della zona EEP, con oneri per 700.000.000, (altre due cause sono ancora in corso).

La zona C5 è l'unica zona in cui è stata presentata un progetto di lottizzazione convenzionata. Si tratta della zona pianeggiante che sovrasta il paese, la più adatta ad un insediamento residenziale.

Il comune di Codrongianos ha dovuto rinunciare a diverse aree vincolate (vedi zona C2 e C4) per l'impossibilità finanziaria di procedere all'acquisizione delle aree. Trattandosi di aree ormai inserite nel contesto urbano le ha classificate come zona C d'espansione.

La nuova disposizione di zona C, che scende da 7,67 ettari a 5,62 abbassa l'insediabilità degli abitanti di circa 205 persone (utilizzando il parametro di 100 abitanti/ettaro) portandolo a **562 abitanti**.

B - Viene riproposto il calcolo del fabbisogno con le variazioni riguardanti:

- l'utilizzo abitativo della zona A
- la capacità insediativa della zona B
- le abitazioni non occupate
- gli edifici pararesidenziali

Edifici residenziali

Si determina come somma di quattro elementi:

- Pr** **parametro di ricambio**
individua il numero delle abitazioni da sostituire
- Pa** **parametro di affollamento**
individua la tendenza alla diminuzione dell'affollamento
- Pd** **parametro demografico**
da su base storica la tendenza demografica
- Pm** **parametro migratorio**
proiezione del fenomeno migratorio su basi di sviluppo o di crisi economica sociale

I calcoli e le valutazioni sono riferiti alla seguente tabella comparativa riportata nell'appendice della circolare M. LL.PP. n° 425 del 20/1/67

1 vano contabile	= 0,7 stanze	= 0,8 persone
1 stanza	= 1,4 vani contabili	= 1,1 persone
1 persona	= 1,3 vani contabili	= 0,9 stanze

==== **Pa - parametro ricambio** ====

dati del 1991

	<u>occupate</u>	<u>non occupate</u>	<u>totale</u>
abitazioni	385	101	486
stanze	1.882	388	2.270

dati del 1981

	<u>occupate</u>	<u>non occupate</u>	<u>totale</u>
abitazioni	336	101	437
stanze	1.482	293	1.775

dati del 1971

	<u>occupate</u>	<u>non occupate</u>	<u>totale</u>
abitazioni	302	67	369
stanze	1.132	200	1.332

differenze 1981-1991

	<u>occupate</u>	<u>non occupate</u>	<u>totale</u>
abitazioni	+61	+0	+61
stanze	+400	+95	+495

(dati ISTAT e ns elaborazioni)

Dai dati si nota come in 10 anni (1981-1991) si sono costruite 61 abitazioni occupate, 0 non occupate per un totale di 61.

Questi dati, che indicherebbero una media di sei abitazioni all'anno sono state completate con indagini fatte nell'Ufficio Tecnico, e che danno una maggiore crescita negli ultimi anni e non tengono conto di tutte le sopraelevazioni, ampliamenti e ristrutturazioni-ampliamenti che sono state realizzate nel paese.

Si noti anche come la media di stanze per abitazione nel 1971 era di 3,61; nel 1981 siamo a 4,16 stanze per abitazione e nel 1991 a 4,67.

Le famiglie presenti al 1991 sono 425 con 2,53 componenti per famiglia.

In altre parole le nuove case stanno diventando sempre piu' grandi e questo rende difficile il recupero delle case del vecchio centro per cui i nuovi bisogni saranno da collocarsi soprattutto nelle zone di espansione, dove le abitazioni saranno al di là del parametro di riferimento di 100 mc/abitante.

Circa lo stato delle abitazioni gli ultimi dati disponibili sulla base del censimento del 1991 e di ulteriori indagini e stime può essere così riassunto:

- abitazioni esistenti 486

- con acqua potabile	470
- con gabinetto	453
- con bagno	250
- con elettricità	458
- con riscaldamento	110

epoca di costruzione

	<u>numero</u>	<u>stanze</u>
- abitazioni costruite prima del 1919	211	682
- " " tra il 1919 e il 1945	42	161
- " " tra il 1946 e il 1960	54	219
- " " tra il 1960 e il 1971	62	270
- " " tra il 1971 e il 1981	56	443
- " " tra il 1981 e il 1991	61	495

(dati ISTAT)

Risulta che su 2270 ben 682 sono antecedenti al 1919.

Siamo su una percentuale del 30%.

La stessa percentuale nel 1971 era del 51%.

Per quanto riguarda il regime di proprietà si può stimare che circa il 15% delle abitazioni sia in affitto, (il 17% nel 1971). L'abbassamento è una stima prudenziale perché, se è vero che la tendenza attuale è rivolta alla proprietà della casa, è del resto forte la carenza di abitazioni e questo

spinge sul mercato anche fasce di patrimonio edilizio marginale (inadeguato), facendo aumentare la percentuale in affitto.

I dati disponibili per la Sardegna e per l'Italia delle percentuali di abitazioni in affitto sul totale delle abitazioni sono i seguenti :

	<u>1951</u>	<u>1961</u>	<u>1971</u>
Sardegna %	28,6	29,1	29,1
Italia %	48,7	46,6	44,2

(dati da La Prog. in Sard.)

Seppure non si dispone di dati aggiornati il dato di Codrongianos è molto al di sotto della media regionale.

Si può ipotizzare una domanda di case in proprietà, e quindi nuove case pari a circa l'insieme delle case in affitto, e pensando di rinnovare il 30% delle stanze costruite prima del 1919 si ha:

$$Pr = 0,15 \times 0,50 \times 2.270 + 682 \times 0,30 = 375 \text{ stanze}$$

==== Pa - parametro affollamento =====

Si tratta di esaminare la tendenza alla diminuzione dell'affollamento dovuta a diversi fattori.

Prima di tutto un numero maggiore di stanze per abitazione è senz'altro indice di una migliore qualità abitativa.

Come già visto sulla base degli ultimi due censimenti si è passati da 3,61 a 4,67 stanze per appartamento (media di tutte le abitazioni) mentre il dato per i fabbricati più vecchi, prima del 1919, dava 3,23 stanze/abita.

Questi sono i dati globali, in particolare i dati relativi ai vari periodi di cui si è trattato danno i seguenti valori:

- *Codrongianos* -

	<u>abitazioni</u>	<u>stanze</u>	<u>affollamento</u>
- prima del 1919	211	682	3,23
- tra il 1919 e 1945	42	161	3,83
- tra il 1946 e 1960	54	219	4,05
- tra il 1961 e 1971	62	270	4,35
- tra il 1971 e 1981	56	443	7,91
- tra il 1981 e 1991	61	495	8,11

(dati ISTAT e ns. elaborazioni)

- *Sardegna* -

- dati del	1931	3,4
- dati del	1951	3,6
- dati del	1961	3,8
- dati del	1971	4,2

(dati da La program. in Sard.)

Questi dati rilevano assai bene come sin quasi fino al 1971 si è mantenuto sempre in leggero aumento il numero di stanze per abitazione.

La tipologia costruttiva ha avuto un'evoluzione soprattutto negli ultimi anni con l'espansione nella parte alta del paese e con tipologie isolate, a villetta.

Questa tipologia rimane ancora la preferita, ma l'aumento dei costi delle abitazioni sta facendo riconsiderare attuale anche la tipologia in linea, come dimostrano le numerose domande per l'edificazione nel p.d.z. 167.

Altro dato che può illustrare come evolve l'affollamento nel paese è la composizione della famiglia .

Essa è passata da :

	1971	1981	1991
Codrongianos	3,56	2,93	2,53
Comprensorio	3,88	3,44	

Le nuove famiglie tenderanno quindi oltre ad un casa più grande anche ad una composizione minore, tutt'e due questi fattori portano ad una maggiore edificazione.

In totale si possono prendere in considerazione sia un esame analitico delle costruzioni per abbattere l'affollamento fino ai livelli ultimi di 8 stanze per abitazione con una famiglia di meno di 3 persone in media.

Tenuto conto di quanto su esposto ed in particolare di:

- crescita del numero di stanze per abitazione
- diminuzione dei componenti la famiglia
- necessità di evitare le coabitazioni
- ultima stima al 1981 dell'indice di affollamento (per cui occorre 316 stanze)
- domanda di abitazione di giovani coppie che costituiranno poi il grosso delle coabitazioni

Si può stimare che parametro fondamentale per l'abbassamento dell'indice d'affollamento è la diminuzione delle coabitazioni.

Oggi esistono a Codrongianos 31 nuclei di convivenze.

Considerando una famiglia per abitazione ed una abitazione costituita da :

8,11 stanze per il censimento del 1991 occorrono

$$Pa = 31 \times 8,11 = 251 \text{ stanze}$$

==== Pd parametro demografico ====

La stima che è più vicina alla crescita reale è quindi ipotizzabile uguale a: 1431 unità residenziali al 2015, così come descritto nei dettagli del paragrafo 2.2.1.

$$Pd = (1431 - 1297) \cdot 0,9 = 111 \text{ stanze}$$

Questo calcolo è fatto secondo i dati della circolare ministeriale citata.

Secondo i parametri reali del paese si avrebbe:

incremento 134 abitanti
abitanti per famiglia 2,53
 $134/2,53 = 53$
e quindi 53 famiglie cioè 53 abitazioni
stanze per abitazione 8,11
in totale $8,11 * 53 = 424$ stanze

Pd = 424 stanze

Questo parametro rappresenta più realisticamente la necessità derivante dal parametro demografico.

==== **Pm parametro migratorio** ====

Il parametro è alimentato da due correnti di flusso:

- popolazione determinata a rientrare dalla riduzione di occasioni di lavoro nei luoghi di emigrazione
- popolazione occupata desiderosa di costruire una casa per il futuro previsto rientro

La domanda di ritorno della popolazione emigrata determinata sulla base delle domande d'acquisto o assegnazione d'aree edificabili pervenuti al Comune da parte dei cittadini non residenti, è pari a:

Pm = 167 stanze

L'indice dei vuoti ha subito un forte aumento in corrispondenza dei periodi di maggiore emigrazione; oggi esso si è stabilizzato attorno all'8% che è un valore fisiologico legato al ricambio edilizio per un paese della dimensione demografica e delle caratteristiche socio economiche di Codrongianos.

Pertanto lo si ipotizza costante

In conclusione risulta:

$Er = Pr + Pa + Pd + Pm = 375 + 251 + 424 + 167 = 905$ stanze

Edifici pararesidenziali

Il fabbisogno di edifici pararesidenziali è di più difficile valutazione; va però considerato che la progressiva "terziarizzazione" della struttura sociale, anche nei piccoli centri, e le maggiori richieste di beni e servizi da parte della popolazione, suggeriscono di prevedere adeguate possibilità insediative.

Sulla base dei rapporti esistenti e delle considerazioni esposte tenuto conto delle maggiori esigenze, in termini volumetrici, di questi insediamenti si è assunto il valore del 30 mc/abitante (20 mc per attività connesse alla residenza + 10 mc per servizi pubblici) come disposto dal D.A. 2266/83.

I 30 mc/abitante nella zona C rappresentano il 30% del volume edificabile (100 mc/abitante). Trasferendo questi dati nella zona B ed A si deve pensare, visti i rapporti di cubatura, che possono rappresentare circa il 10%-15% del volume totale.

Perciò si avrà con un valore del 12%:

$Ep = 0.12 \times Er = 0.12 \times 905 = 108.6$ stanze

Dove E_p è la domanda globale di nuovi vani pararesidenziali.

In conclusione sotto il profilo della densità edilizia, la somma dei fabbisogni residenziali e pararesidenziali risulta:

$$V = E_r + E_p = 905 + 125 = 930 \text{ stanze}$$

Dove V è la domanda di nuovi vani.

Questo parametro corrisponde a $930 * 1,1 = \underline{1.023 \text{ persone}}$

Soddisfacimento del fabbisogno abitativo

Il piano di zona 167 è ancora in grado d'assorbire **135 abitanti**

La zona C è dimensionata per **562 abitanti**

La zona A, come risulta dal Piano Particolareggiato, ha la possibilità di recuperare il 30% dei volumi ad uso abitativo, per cui ha ancora una possibilità insediativa di circa il **85 abitanti**.

Con questo dato si tiene conto anche dalla difficoltà per gli abitanti al reinserimento abitativo nelle vecchie case, per quanto siano state oggetto di interventi di recupero. Molte di queste case, nell'arco di validità del presente piano, non saranno recuperate, ma lasciate ad un utilizzo di deposito, come attualmente avviene, secondo una consuetudine difficile da rimuovere.

La zona B potrebbe sfruttare ulteriori insediamenti con la predisposizione di un Piano Particolareggiato che porterebbe l'indice fondiario a 5 mc/mq.

Anche in presenza di piano particolareggiato però, l'innalzamento delle cubature non sarebbe proporzionale al passaggio dagli attuali 3,00 e 2,00 mc/mq ai 5,00 mc/mq.

La crescita potrebbe avvenire soprattutto per le zone ancora non edificate, ed anche in questo caso non si sfrutterebbero completamente i nuovi indici, in quanto la tipologia tradizionale, anche delle case nuove, prevede giardini ampi e quindi indici minori.

Sulla base di queste considerazioni si può stimare che il completamento della zona B non vada oltre un aumento del 30% dell'esistente, e quindi **230 abitanti**.

Dato che la zona EEP e la zona C hanno al loro interno gli standard, si verifica la dotazione di standard urbano per le zone A e B su una base di $1297 + 85 + 230 = \underline{1612 \text{ abitanti}}$.

Verifica degli standard

In base alla verifica degli abitanti insediabili la verifica è stata fatta su 1612 abitanti ed ha portato ad un valore di 33,76 mq/abitante.

ZONE "G" - Servizi generali

Dopo le modifiche apportate, che consistono solo nella classificazione come zona S3 della zona sportiva si hanno le seguenti zone:

G1 sottostazione ENEL di S. Antonio

G2 area attrezzata di Saccargia

G3 area sportiva a Coloru

G4 area fonti di S. Martino

G5 parco urbano Rovasio

G6 depuratore

ZONE "H" - Salvaguardia

Dopo le modifiche risulta aumentata per via dell'inserimento nel tratto modificato della zona C3.