

PIANO URBANISTICO COMUNALE**PREMESSA**

Viene riproposta la seguente relazione generale relativa ai criteri adottati per la redazione del Piano Urbanistico Comunale la quale, al fine di chiarire ed e integrare i contenuti della relazione allegata agli elaborati del Piano adottato dall'Amministrazione Comunale con Delibera C.C. n.42 del 15.09.2001, viene rivisitata alla luce dei rilievi evidenziati dal CO.RE.CO. con nota del 05.11.2001, prot. n.6724, degli indirizzi forniti dall'Amministrazione con nota del Responsabile dell'Ufficio Tecnico n. 1885 del 26.03.2002 e degli ulteriori indirizzi forniti dalla nuova Amministrazione Comunale insediatasi nel maggio 2002.

Si precisa inoltre che:

- Per l'area, ricadente nella zona C2, individuata nella precedente stesura del Piano, e disposta lungo la S.P. n.47 Uras-S.Nicolò Arcidano, è stato approvato il Piano di lottizzazione privato con Delibera del C.C. n.18 del 19.05.2001 pubblicata sul BURAS n.27 del 03.08.2001 e l'Amministrazione sta per stipulare la convenzione con i lottizzanti, per cui, nella presente rielaborazione, detta area è stata inclusa nella zona C1.
- Il fabbricato "Clan 7", disposto lungo l'area che fiancheggia la ex S.S.131, ricadente nella zona turistica prevista dall'attuale P.d.F. , è utilizzato per lo svolgimento di servizi sportivi, ricreativi e ricettivi connessi alle attività sportive ivi praticate (calcetto e tennis) e pertanto viene inserito, nelle previsioni del Piano Urbanistico, nella zona G2 che prevede tale destinazione.

Nella presente rielaborazione sono state inserite le sottozone G1, G2, G3, G4, per individuare l'area per la protezione civile, quelle per servizi generali (sptivi,

ricettivi-ricreativi, ect.), quella del depuratore e l'area cimiteriale in precedenza individuate come sottozona S e H; sono inoltre state apportate alcune modifiche nella destinazione urbanistica di alcune aree (S e G) in base alle richieste presentate dai cittadini all'Amministrazione che ha recepito quelle ritenute compatibili con le norme e con le esigenze del Piano.

Il Progettista
Ing. Giovanni Piras

Uras,05.03.2003

PIANO URBANISTICO COMUNALE

RELAZIONE GENERALE

Il Programma di Fabbricazione vigente è stato adottato dall'Amministrazione Comunale di Uras dal 1986 e pertanto contiene l'adeguamento delle norme urbanistiche al Decreto Assessore EE.LL., Finanze e Urbanistica n.2266/U del 20.12.1983 (Decreto Floris).

Il presente Piano verrà redatto nel rispetto della L.R. n.45 del 22.12.1989 " Norme per l'uso e tutela del territorio regionale" e verrà elaborato secondo le prescrizioni contenute nell'.art.19 della citata legge.

1. Finalità del P.U.C.

Le molteplici esigenze derivanti dalle attuali potenzialità economiche ed insediative del Comune di Uras e la conseguente esigenza di adeguare e incrementare le infrastrutture (viabilità, servizi, interventi mirati alla valorizzazione delle risorse del territorio) determinano la necessità dell'aggiornamento della programmazione dell'intero territorio comunale.

L'elaborazione del Piano si baserà su processi di indagine estesi a tutte le situazioni significative dal punto di vista socio-economico, occupazionale, produttivo e ambientale e costituirà il punto nodale per la definizione della programmazione dell'utilizzo ottimale delle risorse umane, fisiche, culturali, ambientali e produttive.

Una volta definite, sulla base delle indagini e analisi che di seguito verranno esposte, le potenzialità attuali presenti nel territorio e quelle da valorizzare e incrementare, il Piano, quale risultato della elaborazione, dovrà costituire lo strumento necessario per l'utilizzo razionale delle risorse attraverso la regolamentazione degli interventi di modifica di destinazione d'uso del territorio comunale ma dovrà anche costituire un adeguato e rigoroso strumento di tutela del territorio medesimo.

2. Analisi del territorio comunale

Il territorio comunale di Uras si estende per una superficie di 39.36 kmq e conta una popolazione residente, riferita a luglio del 2000, di 3.214 abitanti, con una densità di 81.70 abitanti/kmq.

Esso confina a Nord con il Comune di Marrubiu, a Nord-Est con quello di Morgongiori, ad Est con il Comune di Masullas, a Sud-Est con quello di Mogoro, a Sud-Ovest e Ovest con i Comuni di S.Nicolò Arcidano e Terralba; ha una conformazione altimetrica prevalentemente pianeggiante con quote variabili tra i 12 e 40 mt s.l.m., ad eccezione della parte del territorio disposta alle pendici del M. Arci e confinante con i Comuni di Morgongiori e Masullas dove si raggiunge una quota media di 90 mt, con punte di 280 mt.

Attraversano il territorio comunale, provenienti dal M.Arci, due torrenti, il Rio Tamis e il Rio Craccheras, confluenti entrambi nel Rio Mogoro che lambisce il territorio comunale nella parte a sud. Detti corsi d'acqua non rivestono grande importanza ai fini del loro utilizzo a scopo irriguo, data la loro modesta portata; buona parte dei terreni agricoli (per una superficie di 1.150 ha circa) è stata dotata di una fitta rete di irrigazione e canali, realizzati dal Consorzio di Bonifica della Piana di Terralba-Arborea-Marrubiu-Uras, i quali consentono un più razionale sfruttamento,

dal punto di vista agricolo, delle potenzialità del territorio, che di sicuro trae beneficio dagli interventi di bonifica attuati in varie fasi negli anni passati.

Il territorio comunale di Uras è ben disposto nel contesto della viabilità regionale e provinciale: la S.S. 131 (Cagliari-Sassari) lambisce l'abitato sul lato Est mentre la S.S. 442 (Guspini-Laconi) attraversa la zona a sud dell'abitato per collegarsi alla medesima S.S. 131 in corrispondenza del nuovo svincolo principale A.N.A.S., recentemente ultimato, disposto nella zona a Sud-Est, a ridosso dell'abitato. L'intervento, appena ultimato, da parte dell'A.N.A.S., di allargamento della sede stradale della S.S. 131 con la disposizione delle strade di servizio laterali, la realizzazione degli svincoli di accesso al centro abitato e di attraversamento in direzione delle zone pedemontane procura certamente al paese nuove opportunità di sviluppo e di crescita nei diversi settori produttivi (agricoltura, artigianato, commercio e turismo). Questa posizione nodale, rispetto alla S.S. 131 e alle altre strade statali e provinciali che in essa convergono, mette il paese in una posizione di privilegio in relazione al flusso commerciale e turistico e costituisce una notevole potenzialità di sviluppo.

Diverse strade provinciali e consortili collegano inoltre il paese ai vicini centri di S.Nicolò Arcidano, Terralba e Marrubiu.

Il territorio di Uras contiene una discreta quantità di terreni agricoli, la cui distribuzione in relazione a loro utilizzo è meglio definita nello studio agronomico allegato, di elevata qualità ai fini dello sfruttamento agricolo e zootecnico e in una prospettiva di sviluppo futuro nel settore agriturismo. Sempre in un programma di sviluppo nel settore turistico sono importanti i siti archeologici della regia nuragica "Sa domu beccia" e il villaggio nuragico ad essa attiguo, oggetto di un programma di valorizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale. Meritano inoltre interventi di valorizzazione la località pedemontana di S.Suina, intorno alla quale l'Amministrazione ha già realizzato opere di rimboschimento ed ha predisposto attrezzature per la sosta, nonché i siti delle cave dismesse della ex Perlite che

potrebbero essere valorizzate anche per l'interesse di tipo scientifico (ricerche mineralogiche) che esse rivestono.

3. Indagine sulla popolazione ed elementi conoscitivi utilizzati per la individuazione delle scelte di Piano.

Il Comune di Uras, con la popolazione residente di 3.214 abitanti rientra nella classe III prevista dal D.A. n. 2266/U del 20.12.1983. Oltre l'occupazione indotta dal terziario, favorita dalla vicinanza al Capoluogo di Provincia, le attività produttive principali riguardano l'agricoltura, la pastorizia e l'allevamento che impegnano quasi interamente il territorio comunale. Un discreto numero di attività artigianali, soprattutto nel settore meccanico, della carpenteria metallica e della falegnameria, operano nel territorio.

All.A1: Allo scopo di poter formulare le ipotesi di Piano, che verranno poi definite nelle fasi successive dello studio, sono stati analizzati i dati statistici (ISTAT) relativi alla popolazione e alle abitazioni, la situazione occupativa e l'andamento demografico riferito all'ultimo decennio che registra un decremento medio annuo dello 0.54%: tali dati vengono riportati nell'All. A1.

TAV. N4: Ai fini di rilevare i dati volumetrici e di superficie riferiti ai singoli isolati del centro abitato ci si è riferiti ai rilievi aerofotogrammetrici estesi al centro abitato, eseguiti nel 1995 dalla Società Rigel, che, elaborati su cartografia in scala 1: 2000, sono riportati nella tavola N.4, corredata da una tabella riepilogativa riferita ad ogni singolo isolato.

All. A2: Al fine di verificare gli standards urbanistici di valutazione degli abitanti in funzione dei mc edificati (100 mc/abitante), si è proceduto ad effettuare delle indagini campione su alcuni isolati della zona B, scelti fra quelli al centro e in periferia.

Nell'All. A2 per ciascuno di essi sono stati rilevati le superfici, i volumi, forniti dai dati metrici della società Rigel, e il numero degli abitanti insediati, rilevato dai dati anagrafici e verificati in loco; è stato quindi verificato il rapporto mc/abitante in essere nella zona. Inoltre, al fine di poter valutare l'attività edilizia nell'ultimo decennio sono stati rilevati presso l'Ufficio Tecnico Comunale i volumi riferiti alle nuove costruzioni o ampliamenti per le rispettive zone omogenee che vengono pure riportati nell'elaborato All: A2.

Diverse notizie sulle attività produttive sono state inoltre ricavate da uno Studio sulle attività commerciali predisposto in tempi recenti dall'Amministrazione Comunale.

La popolazione attiva di Uras, compresa nella fascia di 15 – 65 anni (età dell'apprendistato – fine rapporto lavorativo), raggiunge una totale di 2.235 unità, pari al 69,50% della popolazione.

Si contano al momento 682 disoccupati pari al 30,50% della popolazione attiva; fenomeno purtroppo comune a quasi tutti i piccoli centri della Sardegna, dove ancora i settori produttivi trainanti compatibili con il nostro territorio (agricoltura – artigianato – turismo e commercio) stentano ancora a decollare e ad assentarsi su posizioni economiche sufficienti a garantire investimenti validi e livelli occupazionali stabili. E' diffuso il lavoro precario; molti giovani (21% della popolazione attiva) è in cerca di prima occupazione: in attesa di un lavoro stabile, un buon numero di questi rimedia con il lavoro stagionale (tre o sei mesi) svolto quasi sempre presso aziende agricole (raccolta di frutta) o alberghiere del Continente; altri cittadini, avendo perso il lavoro, in attesa di una nuova occupazione, rimediano con lavori precari (in agricoltura e in edilizia) che non garantiscono un reddito sufficiente a raggiungere un tenore di vita accettabile.

Nel settore agricolo operano circa 563 aziende per una superficie complessiva di 3.300 ettari di cui 2.800 costituiscono la superficie agricola utilizzata, pari all'85% di quella complessiva, dato che conferma una consistente quota di superficie aziendale utilizzata. A fronte di poche aziende aventi dimensioni medio grandi, prevalgono le aziende di piccole dimensioni (al di sotto dei 5 ettari) a conferma del mercato frazionamento delle proprietà. Nel settore prevale il comparto agrario e una discreta presenza di aziende di allevamento; è ancora molto diffusa la coltura delle superfici a seminativo e agro-pascolo, la coltura della vite, specie nei terreni sabbiosi, mentre è limitato il numero delle aziende ortofrutticole che potrebbero offrire maggiori opportunità occupazionali nella fase produttiva e in quella delle attività indotte (commercializzazione dei prodotti). Nel settore sono occupati circa 215 addetti effettivi e prevale la conduzione diretta del proprietario o affittuario che si avvale della collaborazione familiare a discapito della conduzione con manodopera esterna e con salariati.

Nel settore artigianale si contano una settantina di piccole e medie aziende che operano nel settore edile (12 aziende), di lavorazione del legno e del ferro (10), dell'isolamento e impermeabilizzazione nel settore edile (4), meccanico (riparazione e manutenzione automezzi) (6 aziende), trasporti e movimenti terra (8), riparazione e gestione di macchine agricole e industriali (3 attività), panificazione e pasticceria artigianale.

Si contano, inoltre, nel settore commerciale, un discreto numero di operatori economici titolari di attività commerciali che si occupano di deposito e distribuzione (ingrosso) di prodotti agroalimentari (16 attività), di prodotti per l'agricoltura, per l'edilizia e simili (6 attività).

L'Amministrazione Comunale ha predisposto il Piano per gli insediamenti produttivi (P.I.P.), regolarmente autorizzato dall'Assessorato Regionale Enti Locali e

Urbanistica, da attuarsi in due fasi ognuna delle quali prevede l'utilizzo di metà della superficie complessiva destinata al Piano (38 ha).

A Piano ultimato, è possibile prevedere l'insediamento di una ottantina di attività, di dimensioni variabili per superficie e per numero di addetti: ipotizzando un numero di otto addetti per attività, è possibile prevedere l'occupazione nelle aziende insediate di circa 640 addetti.

La disposizione dell'area P.I.P. a ridosso dello svincolo ANAS favorisce l'insediamento anche di aziende esterne: sono ricorrenti le richieste pervenute all'Amministrazione Comunale, da parte di aziende e società, anche continentali, di adeguate aree nelle quali realizzare programmi di interventi nel settore, con incoraggianti prospettive occupazionali.

La previsione di un consistente incremento occupazionale derivante dall'insediamento di nuove attività artigianale nel territorio comporta la conseguente valutazione di un fabbisogno abitativo ad esso strettamente legato.

4. Valutazioni e proposte di pianificazione del territorio

Il centro abitato

Come in precedenza rilevato, l'andamento demografico per il centro di Uras è negativo: si registra infatti un decremento annuo medio, riferito agli ultimi dodici anni, pari al 0.54%; il vigente Programma di Fabbricazione prevede una potenzialità di abitanti insediabili pari 8.851: dall'analisi dei rilievi aerofotogrammetrici e volumetrici disponibili per il centro abitato, è possibile rilevare la reale consistenza volumetrica di ciascun abitato del centro urbano (zona B) e risalire alla tipologia locale maggiormente diffusa; da questi si evince infatti che la reale utilizzazione media dell'indice fondiario oscilla tra i valori di 1,5 e 2,5 mc/mq (talvolta viene raggiunto il valore di 3 mc/mq); al fine di verificare se gli standards urbanistici di

valutazione degli abitanti in funzione dei mc edificati (100 mc/abitante) siano utilizzabili in un centro di modeste dimensioni e con economia prevalentemente agricola che comporta la necessità di ampi spazi da adibire a giardino privato e di un'alta percentuale di costruzioni accessorie per ricovero macchine agricole, cui si aggiungono gli spazi e volumi utilizzati per le attività artigianali, ancora ubicate nel centro abitato in quanto non ancora operativa la zona artigianale, si è proceduto ad effettuare delle indagini campione su alcuni (quattro) isolati della zona B, dislocati al centro ed in periferia.

Sono stati rilevati le superfici, i volumi e gli abitanti insediati e verificato il rapporto mc/abitante in essere nella zona il cui valore medio è risultato pari 293 mc/abitante, con valori anche superiori nella zona più centrale: questo dato indica come sia difficilmente riscontrabile il rispetto dello standard previsto dalla normativa in questo piccola cittadina che, come nella maggioranza dei piccoli paesi della Sardegna, a tutt'oggi conserva, nel vecchio centro abitato, le caratteristiche abitative e costruttive in prevalenza di tipo rurale.

Dall'applicazione del dato rilevato è risultata la previsione relativa alla potenzialità di abitanti insediabili riportata nel Programma di Fabbricazione attualmente vigente (la superficie della zona B in esso prevista ammonta a mq 580.000 che, con indice di edificabilità pari a 3 mc/mq, comporta una volumetria pari a 1.740.000 mc cui corrisponde, applicando il rapporto di 293 mc/abit, 5.940 abitanti insediabili);

I dati rilevati, integrati con quelli ricavati dal censimento del '91 confermano la situazione di fatto del centro abitato ricadente nella Zona B, costituito da edifici (per lo più di vecchia costruzione) in parte disabitati (su un numero complessivo di 1300 abitazioni, 202 risultano non occupate) e da aree parzialmente edificate. Gli interventi edificatori nella zona B riguardano quasi sempre la demolizione del vecchio stabile, spesso fatiscente e la ricostruzione, a conferma del modesto interesse per gli interventi di recupero edilizio nel vecchio centro abitato che appaiono spesso particolarmente onerosi e non garanti talvolta di soddisfacenti risultati dal punto di vista della funzionalità abitativa.

Tenuto conto del decremento demografico e della situazione edificatoria rilevata per il centro abitato (zona B), da cui non potremmo ricavare elementi che giustifichino, in modo esauriente, il fabbisogno abitativo e il conseguente dimensionamento previsto nel vigente P.d.F., elementi utili in proposito potremmo trovare dall'analisi dei dati riferiti all'attività edificatoria svoltasi nell'ultimo decennio e riportati nella tabella dell'allegato A2. Questi dati forniscono per la zona B volumetrie realizzate pari a mc 91.350 cui corrispondono, rispettando l'indice della volumetria pro capite per essa rilevato, un numero di 312 abitanti insediati.

Nelle zone C1 e C3 sono state realizzate volumetrie per circa 80.300 mc cui corrisponde un numero di abitanti insediati pari a 803 che rappresenta il 30 % delle volumetrie previste nel P.d.F. per l'intera zona C che ha una superficie territoriale complessiva di mq 267.115 cui corrispondono 2671 abitanti insediabili

E' ipotizzabile, ai fini della valutazione del fabbisogno abitativo per il prossimo decennio, lo stesso ritmo dell'attività edilizia e lo stesso numero di abitanti insediabili nelle varie zone. Con tale previsione può completarsi la capacità insediativa prevista nel Piano Urbanistico per le due zone C1 e C3 la cui superficie complessiva ammonta a mq 201.495 con 2.015 abitanti insediabili. Tale previsione è suffragata dall'ipotizzato fabbisogno abitativo derivante dagli insediamenti previsti nella zona P.I.P.(per i quali si è ipotizzato l'inserimento di circa 640 addetti).

Da questa previsione risultano in esubero le aree ricadenti nella zona C2, ridotte nelle previsioni del Piano, in quanto una porzione di essa, di mq 3700, è stata convertita in zona S2, mentre l'area disposta lungo la S.P. n. 47 Uras - S.Nicolò Arcidano, come è stato chiarito in premessa, viene trasferita in zona C1, essendo ormai oggetto di intervento di lottizzazione.

Per le aree C2 residue previste nel Piano e aventi una superficie complessiva di mq 56.157 vanno fatte le seguenti considerazioni: la prima delle due, avente una superficie di 8.750 mq, si trova quasi interclusa all'interno del centro abitato e a breve sarà ridefinita dalla viabilità urbana prevista nel Piano; la seconda, ridotta da mq 58.243 ai 47.406 mq previsti nel presente P.U.C., è interessata da edificazione

originariamente di tipo rurale (principalmente due stabili realizzati da almeno 25 anni) ed è servita, in corrispondenza di queste costruzioni, da alcune opere di urbanizzazione primaria (rete idrica, fognaria, elettrica e telefonica collegate alle reti cittadine).

L'Amministrazione Comunale, a seguito delle osservazioni del CO.RE.CO. in proposito, ha proposto ai proprietari delle due aree il ripristino delle stesse in zona E agricola, ottenendo però un rifiuto motivato e dall'effettuato pagamento annuale delle relative imposte (I.C.I) riferite all'attuale destinazione dei terreni e dalla manifestata esigenza di voler procedere, nell'immediato, alla predisposizione dei piani di lottizzazione che consenta loro l'utilizzo delle aree edificabili.

Detta area è stata comunque ridotta di 10.837 mq a favore della zona commerciale D2 prevista nell'area a questa attigua.

Dall'analisi fatta è pertanto derivata l'opportunità di confermare i dati previsionali del precedente P. di F. circa la potenzialità degli abitanti insediabili, di mantenere immutati gli indici di fabbricabilità e di variare solo in parte l'entità delle aree edificabili confermando, in linea generale le perimetrazioni delle attuali zone edificabili (B – C1 – C2 – C3) con le variazioni, riferite alle zone C1 e C2, prima descritte, con la variazione della zona C3, incrementata di una superficie di mq 9.888 per l'individuazione di un'area per l'edilizia agevolata, e con qualche modesto adeguamento della viabilità nelle zone periferiche che hanno comportato miglioramenti nelle aree interessate.

Verifica degli standards urbanistici

La tavola N.10 riporta l'individuazione delle zone omogenee proposte nel presente Piano Urbanistico e una tabella in cui vengono riportati i valori delle superfici relative alle singole zone; valori che possono essere confrontati con quelli relativi alle zone previste nel vigente Programma di Fabbricazione contenuti nella tavola N.9.

Una tabella allegata alla presente relazione riporta, per essere facilmente confrontati, i dati relativi al P. di F. e al quelli del Piano proposto.

Le superfici previste verificano gli standards urbanistici previsti dalla normativa vigente.

ZONA B:

Superficie	mq	587.750
Volume edificabile	mc	1.763.250
Abitanti insediabili	n.	6.018

Dotazione minima di aree per servizi:

(6.018 x 12) mq 72.216

Dotazione esistente di aree per servizi:

(S1+S2+S3+S4) mq 119.506

ZONE C:

Superficie territoriale	mq	257.652
Abitanti insediabili	n.	2.577
Dotazione minima di aree per servizi	mq	30.924
Dotazione esistente di aree per servizi	mq	24.172

Le aree per servizi che verranno individuate al momento della realizzazione delle lottizzazioni delle zone C2 e C3 saranno più che sufficienti a soddisfare la dotazione minima per le zone C.

Infrastrutture

SERVIZI

Uras è dotata di tutti i servizi principali quali scuole, biblioteca, ambulatorio di igiene pubblica e guardia medica, caserma dei Carabinieri, banca, ufficio postale, impianti sportivi (di calcio, da tennis e di atletica)

Per quanto riguarda i servizi per l'istruzione, tenuto conto della diminuzione della popolazione scolastica, chiaramente collegata al decremento demografico, si può, a ragione, ritenere sufficienti gli attuali edifici scolastici, costantemente ristrutturati e adeguati col passare degli anni: la popolazione scolastica è costituita da due unità scolastiche di scuola materna (una pubblica e una privata) con circa 150 alunni, una scuola elementare contenente 15 aule e la palestra con circa 280 alunni su unico turno, una scuola media con otto aule e circa 180 studenti, pure su unico turno.

Gli impianti sportivi, realizzati recentemente e ben disposti in una zona periferica facilmente accessibile del centro abitato, sono sufficienti e adeguati alla richiesta dei giovani; mancano a tutt'oggi di una palestra e di un campo da hockey su prato, sport praticato, con importanti risultati a livello nazionale, da diverse squadre locali.

COMMERCIO

Come si è detto, la S.S. 131 (ex Carlo Felice) è sempre stata determinante nell'utilizzo del territorio comunale sia quando (fino agli anni 60) attraversava l'intero centro abitato dividendolo in due parti, sia oggi che lambisce l'abitato.

Sebbene la "circonvallazione" della S.S. 131 abbia procurato un certo isolamento del centro abitato, la posizione baricentrica di questo, rispetto alle direttrici viarie principali (Uras-Laconi-Guspinese, ecc.) gli consente di mantenere la posizione di

punto nodale in cui converge il flusso di traffico più importante (Cagliari –Sassari) e quello che collega la zona pedemontana e montana della Marmilla con la zona del Guspinese e la fascia costiera di Arbus-Costa Verde.

La situazione di fatto esistente nel settore commerciale, analizzata da uno Studio sulle attività commerciali predisposta di recente dall'Amministrazione Comunale, evidenzia l'inadeguatezza dell'offerta commerciale e l'opportunità di adeguare la rete commerciale alle direttive contenute nelle recenti disposizioni legislative riguardanti il settore a livello nazionale e regionale (D.L. n. 114 del 31.03.98 "Riforma della disciplina relativa al settore commercio, a norma dell'art.4, comma 4, della L.15.03.97 n.59 e Deliberazione della Giunta Regionale n.55/108 del 29.12.2000 "Indirizzi e criteri di programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale").

Tali direttive, recepite nello strumento urbanistico, regolano i vari interventi nel settore e la distribuzione delle diverse strutture di vendita nel territorio comunale, consentendo di individuare aree adeguate all'offerta commerciale, interne al centro abitato o periferiche, anche attraverso la formazione di zone commerciali integrate facilmente recuperabili; aree (anche pubbliche) da destinare al commercio in cui potranno essere garantite le disponibilità di aree per il parcheggio e per i servizi.

Nel centro di Uras sono oggi presenti servizi commerciali dei quali, da quanto risulta sempre dall'analisi contenuta nello Studio del settore sopracitato, solo quelli del settore alimentare soddisfano adeguatamente le esigenze della popolazione residente. Carente risulta la rete commerciale nel settore dell'abbigliamento, merceria, elettrodomestici, ecc. che potranno prevedersi all'interno del centro abitato, mentre nelle zone periferiche potranno essere individuati, compatibilmente con le limitazioni imposte dalla sopramenzionata normativa regionale, punti di vendita di beni del settore agricolo e dell'artigianato locale, anche questi mancanti.

Lo spostamento dell'asse viario della S.S. 131 all'esterno dell'agglomerato urbano ha reso disponibile una fascia di territorio fruibile per diverse iniziative imprenditoriali, di tipo commerciale, turistico- ricettivo e per servizi: nella proposta del Piano viene individuata in questa fascia una zona per servizi generali (G2)

all'interno della quale possono individuarsi aree di sosta in grado di offrire strutture ricettive, ricreative e una zona commerciale D2, avente una superficie di mq 96.374, che, sebbene limitata dalle previste distanze dalla strada S.S. 131 e dal canale Rio Craccheras, consente l'insediamento di una quindicina di aziende.

Il Piano Commerciale, redatto con il presente Piano Urbanistico, nell'ambito della programmazione regionale e con la limitazione derivante dalla finora inattuata programmazione provinciale del settore commerciale, esclude la possibilità di insediamento nella zona D2 di grandi strutture di vendita (GSV), alimentari e non, e di centri commerciali mentre ammette l'insediamento di aziende commerciali non alimentari con superficie di vendita inferiore ai 1500 mq .

Con l'adozione del Piano Commerciale adeguato alle esigenze urbanistiche e della popolazione e a quelle di uno sviluppo compatibile, potranno pertanto essere programmati interventi per nuovi insediamenti destinati a punti di vendita all'ingrosso e al minuto (con esclusione delle grandi strutture distributive, GSV e centri commerciali), di prodotti agroalimentari e dell'artigianato per le quali costituisce punto vantaggioso l'ubicazione in prossimità delle principali arterie di traffico stradale , statale, provinciale ed estraprovinciale.

Il sorgere di centri agroalimentari procurerebbe una maggiore valorizzazione delle produzioni agricole locali e del territorio limitrofo, incentiverebbe l'unione di più aziende agricole che potrebbero associarsi per gestire in comune un punto di raccolta e di vendita dei loro prodotti; favorirebbe inoltre iniziative derivanti anche da accordi intercomunali, anche attraverso la previsione di appositi Accordi di Programma (ex legge 142/90) finalizzati principalmente alla creazione di nuove opportunità di sviluppo all'interno di aree attrezzate.

VALORIZZAZIONE AMBIENTALE

Le dismesse cave di perlite, ai piedi del M.Arci, sono suscettibili di intervento di recupero ambientale con la creazione di parchi attrezzati per attività di ricerca nel

settore mineralogico, ma anche di impianti per attività sportiva e ricreativa (realizzazione di laghetti per la pesca sportiva predisposti all'interno di aree sistemate a verde attrezzato). In tale contesto può affiancarsi un intervento di valorizzazione dell'area turistica di S. Suina, disposta, con la sua chiesetta ed il sottostante parco attrezzato con i capanni, al confine con il territorio di Morgongiori, dove i già avviati interventi di rimboschimento potrebbero favorire il recupero ambientale e il ripopolamento della zona con specie faunistiche da tutelare.

Al programma di interventi di recupero ambientale e di sviluppo turistico deve necessariamente raccordarsi il programma, già in atto, di valorizzazione della regia nuragica "Sa domu beccia", ed il villaggio nuragico ad esso adiacente, recentemente acquisito al patrimonio comunale: intorno a questi poli di valido richiamo turistico, anche se ancora non adeguatamente valorizzati, può prevedersi un nodo attrezzato (un'area attrezzata in grado di offrire strutture ricettive, ricreative e di servizi) collegato con le adiacenti arterie stradali prima richiamate; questo può altresì costituire punto di riferimento di un potenziale itinerario turistico esteso ai territori circostanti della costa marina (Costa Verde) e del M.Arci che valorizzi i diversi punti di attrazione locale: al fine di promuovere questo programma, nella proposta del Piano, in prossimità di questi siti (zona nuragica), viene prevista una zona G2 di servizi generali idonea, pur nella limitata disponibilità dell'area derivante dalle prescritte distanze dalle strade statali e provinciali che le lambiscono, a contenere le diverse iniziative testè elencate (strutture alberghiere, residenze turistico-alberghiere, motel, ristoranti, tavole calde, bar, attività culturali quali punti di osservazione faunistica, percorsi guidati); in questo contesto non è trascurabile il fatto che, prossima alla zona individuata, esiste già la zona servizi attrezzata per gli impianti sportivi.

AREA ARCHEOLOGICA

Sono già avviati da diversi anni gli interventi di ricerca e recupero (con gli scavi archeologici) del nuraghe “Sa domu beccia”; sono stati inoltre individuati i siti (nuraghi e tombe di giganti) di interesse archeologico per i quali sono state interessate le Soprintendenze Archeologiche per la Provincia di Cagliari e di Oristano.

ATTIVITA' CONNESSE AL TURISMO

Oltre alle attività individuate per la zona turistica di S.Suina, nonché per l'area attrezzata prossima a "Sa domu beccia", altre iniziative potranno essere realizzate con interventi di agriturismo che possono convenientemente attivarsi grazie alle numerose aziende agricole esistenti.

ATTIVITA' PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Da diversi anni l'Amministrazione ha individuato le aree per la realizzazione della zona artigianale, che, prevista a ridosso del nuovo svincolo A.N.A.S. ,garantisce un facile collegamento con il flusso stradale di cui si è abbondantemente scritto. E' stato recentemente adottato dall'Amministrazione il Piano per gli Insedimenti Produttivi, che tenendo conto delle attuali richieste di assegnazione di aree da parte degli artigiani locali, prevede, nella prima fase attuativa, l'individuazione di un quarantina di lotti, di superficie variabile tra i 1000 e 2500 mq, su una superficie di primo intervento pari 19 ha.

Su richiesta della società proprietaria, L'Amministrazione Comunale ha individuato come zona D1 (artigianale) l'area in cui insiste l' impianto di betonaggio ex Betonsarda, estesa per mq 56.364, prospettante sulla S.S. 131, in corrispondenza dello svincolo per Terralba, gestito dalla società Italcementi che ha fatto richiesta di

adeguamento dell'area al fine di renderla compatibile per la realizzazione di strutture per un impianto di produzione di elementi prefabbricati in cemento armato precompresso.

Il Progettista
Ing Giovanni Piras

A/pucuras5.reldefin