

# COMUNE DI SADALI

PROVINCIA DI NUORO

PIANO URBANISTICO COMUNALE  
(VARIANTE)

*Relazione Illustrativa*

COMUNE DI SADALI (NU). Piano Urbanistico Comunale.  
RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Art. 1.	LOCALIZZAZIONE.....	3
Art. 2.	L'AMBIENTE FISICO .....	3
Art. 3.	L'AMBIENTE STORICO .....	5
Art. 4.	ANALISI DELLO STATO ATTUALE.....	7
Art. 5.	LO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE .....	11
Art. 6.	IL PROGETTO DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE (P.U.C.).....	13
Art. 7.	CARATTERE, PREVISIONI E VINCOLI DEL P.U.C. ....	24
Art. 8.	STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO.....	27
Art. 9.	PROCEDURA DI ADOZIONE E APPROVAZIONE DEL PIANO.....	28
Art. 10.	LE NORME DI ATTUAZIONE .....	28
Art. 11.	IL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE.....	28
Art. 12.	ELABORATI DEL PROGETTO .....	29

## Art. 1. LOCALIZZAZIONE

Sadali si trova in provincia di Nuoro, città da cui dista 125 Km e fa parte della diocesi di Ogliastra con localizzazione nella zona storico-geografica della BARBAGIA DI SEULO.

Il territorio Comunale conta 4988 ettari ed ha una forma piuttosto allargata a Nord, all'altezza del centro abitato, restringendosi con gradualità in direzione Sud, verso il Flumendosa. Il territorio è caratterizzato dalla varietà dei paesaggi, ricchi di numerose e perenni cascate, da una rigogliosa vegetazione boschiva e dalla splendida morfologia carsica dove " **sembra che Dio abbia voluto giocare di fantasia, sovrapponendo monte a monte, isolando questi straordinari "toneri" che come castelli inaccessibili esplodono dalle vette erbose sagomando gli altopiani con un confine imprevisto**"(dalla Guida della Sardegna).

Le competenze territoriali di Sadali iniziano a NORD-EST al confine col territorio di SEUI, per proseguire a NORD-OVEST dove il corso dei rii **Tradassieri e Narbonionniga** lo separano dal territorio di Seulo. A OVEST, lungo il **Flumendosa** confina col Comune di Villanovatulo fino all'altezza dell'imponente ponte con arcata da 110 metri realizzato dall'ENTE AUTONOMO DEL FLUMENDOSA alla fine degli anni 50. Infine a SUD e SUD-EST confina col territorio di Esterzili col quale, alcuni secoli orsono, ebbe una controversia per il possesso di **TACCU LUXEDU** nella zona di Betili, assegnato con una sentenza del 12.04.1779 definitivamente ad Esterzili, incrementando il già vasto territorio di questo comune.

## Art. 2. L'AMBIENTE FISICO

Per la sua posizione nella zona centro orientale della Sardegna il territorio è interessato da una parte del vasto gruppo di montagne che, non a torto, per la bellezza dei loro rilievi vengono definite "le Dolomiti Sarde". Questi rilievi sono costituiti da rocce calcaree e di dolomia giurassica, formate rispettivamente da carbonato di calcio e carbonato doppio di calcio e magnesio la cui formazione di origine marina risale appunto al periodo Giurese dell'era Mesozoica risalente a circa 200 milioni di anni fa.

Alla quota di circa 800 m.s.m., queste formazioni hanno originato l'altopiano carsico detto **SU TACCU** che è un vero e

proprio tavolato di notevole estensione, tra i più grandi esistenti, che emerge dal sottostante paesaggio di natura scistosa, affiorante lungo i versanti, e risalenti al Silurico.

Detto altopiano, eroso e modellato dagli agenti atmosferici è stato delimitato da versanti, gole e strapiombi incisi dal reticolo idrografico costituito dal Flumendosa e dai suoi affluenti. La distesa calcarea, ricoperta da cespugli di piante calciofile è interessata da doline di medie dimensioni contenenti "is ingurtidorgius" grossi inghiottitoi che vanno ad alimentare i depositi ed i fiumi ipogei che grazie alla loro capacità di percolazione, scorrendo a valle sui banchi impermeabili degli scisti sottostanti, vanno ad alimentare numerose sorgenti sparse in parte nell'altopiano e prevalentemente nella vallata, in prossimità del vecchio centro.

Alcune di esse ( **Funtana Manna , Donnaiola** ) confluiscono nella famosa **cascata di S.Valentino**, nei pressi della Chiesa Parrocchiale e del vecchio Municipio, che in tempi andati veniva sfruttata per l'azionamento dei vecchi mulini dei quali esistono ancora tracce, e dove confluivano, per la macinazione, i raccolti cerealicoli anche dei paesi vicini, privi di queste naturali fonti di energia.

Le stesse acque, incanalate successivamente in alvei naturali, insieme a quelle provenienti da altre sorgenti quali "Gutturu e Canali", alimentano ancora oggi una fitta ed interessante ragnatela di canalette in prevalenza scavate nel terreno naturale, utilizzate per l'irrigazione degli una volta numerosi orti circostanti l'abitato.

Il vasto patrimonio idrografico di Sadali é caratterizzato dai numerosi rivi che scorrono in superficie, provenienti dalle circostanti montagne e principalmente dal monte **"TONNERI"**, in territorio di Seui. Tra questi, si ricordano: il **"rio di Sadali"** che, diventato **"rio Bettili"** in territorio di Esterzili, si versa nel Flumendosa; il rio **"Su Turnu"**, nel versante Nord della foresta di Addòli; il **"rio"Su Longu Fresu"**, che unendosi ed incuneandosi in un'alta parete rocciosa precipitano in una ristretta forra dando origine alla splendida e spettacolare cascata nota con il nome **"Su Stampu e Su Turnu"**, apprezzata meta turistica.

Quest'ultima, raggiungibile per mezzo di un impervio sentiero, attraverso la foresta di Addòli, con la LR 31/89, é stata individuata come **area di rilevante interesse naturalistico** in quanto rappresenta un interessante fenomeno di carsismo tipico delle rocce a struttura calcarea

Della consistenza idrologica epigea del territorio di Sadali parla già il Fara nel 1835 nel suo **Chorographiae Sardiniae** e di essa si sono interessati in passato sia l'Angius che il Lamarmora.

Oltre a quelle iscritte nel vecchio organismo storico, esistono svariate altre sorgenti che sgorgano sparse un pò dovunque nel territorio come **"Funtana de Orroli"**, **"Su Semuccu"**, **"Su Spinosu"**, ed in particolare **"Riu Alinus"**, le cui acque, note per le proprietà benefiche fin dai tempi antichi, manifestano all'esame chimico batteriologico caratteristiche oligominerali e purezza tali da renderla idonea per terapie e cure idroterapiche. Altra sorgente dalle caratteristiche particolari é a **"Sa Funtana e S'ollu"**, ubicata in regione Monte Perda Orrubia e così chiamata a causa delle macchie oleaginose tipiche della presenza di idrocarburi, ma che potrebbero essere causate dalla presenza di sostanze aromatiche d'origine vegetale.

A fondo valle il vecchio centro, fino agli anni trenta era diviso in due versanti separati dal fiume **"Carradori"** che insieme alle acque della sorgente **"Gutturu e Canali"** andava ad alimentare, si dice, una fabbrica di pipe, più verosimilmente una segheria per la lavorazione della radica di erica. Dopo la selezione e la bollitura, gli abbozzi venivano spediti anche all'estero dove erano molto richiesti ed apprezzati dai costruttori di pipe pregiate. L'insediamento venne distrutto in seguito ad un'alluvione verificatasi l'8 Settembre del 1903. Negli anni 31 e 32 i rispettivi alvei vennero coperti con un solettone in c.a. che oggi costituisce la sede viaria della parte finale della via Carducci e la piazza E.d'Arborea.

Numerose sono le grotte e le cavità di origine carsica, distribuite un pò dovunque nel territorio comunale e formatesi in seguito all'azione idrica ed eolica e a processi distruttivi di origine tettonica. La più importante, definita a ragione **"La regina delle Grotte"** e quella **"DE IS GIANAS"** (delle fate), molto nota e meta di un sempre più numeroso turismo che ebbe i primi sviluppi già nel lontano 1929, anno in cui venne illuminata artificialmente in occasione della visita del cosiddetto "Gruppo Ciano". Con i suoi trecento metri di sviluppo in lunghezza è la più importante e la più spettacolare sia per la vastità e per la bellezza delle multiformi concrezioni stalattostalagmitiche, che per i reperti trovati, testimoni della vita preistorica del periodo prenuragico e protosardo.

Non meno interessante è **"SU FOSSU DE MARGIANI GHIANI"**, della profondità di oltre 15 metri, già citato dall'Angius come cavità ancora sconosciuta, esplorato per la prima volta, intorno agli anni 50, da un gruppo di giovani studenti Sadalesi, davanti ai quali si spalancò lo scenario suggestivo ed ancora incontaminato formato da tendaggi, drappaggi e colate filiformi di concrezioni calcaree.

Interessante anche **"SA UCCA MANNA"** ubicata alla fine della piazza centrale del vecchio organismo, dove precipitano, con una cascata di 8 m., le acque dei fiumi e delle copiose sorgenti provenienti dalle vicine montagne e dall'altopiano carsico, che, dopo un percorso sotterraneo di alcune centinaia di metri scavato nel calcare, si dirigono verso il rio di Sadali, confluendo nel rio Bettili e nel lago del Flumendosa.

Numerose sono ancora le altre grotte e cavità presenti nell'altopiano carsico e che, sebbene sconosciute ai più, sono state oggetto di studio e di rilievo da parte del gruppo speleologico del C.A.I. Sono: **Su Stampu de Genn'Erui**, **Grutta de Is Muscas**, **Grutta I de Tirai Corgius**,

**Grutta II de Tirai Corgius, Su Fossu I de Orani, Su Fossu II de Orani, Grutta de Boboi, Fossu e Cannas, Grutta de Sa Strada, Su Fossu e Padenteddu, Su Fossu de Preidi Giorgi, Grutta de Curadori, Grutta Funtana Tidaccu, Sa Brecca de Is Melinas,**

Il territorio comunale, sebbene violentato dalla deforestazione indiscriminata portata avanti a partire dalla seconda metà dell'ottocento, di pari passo con la costruzione dello "stradone" di collegamento con Cagliari e Lanusei, oggi S.S.198, conserva numerose e magnifiche foreste tra le quali ricordiamo quella di " **S.Maria**" al confine con il territorio di Esterzili, quelle di " **Cannas, Narbonionniga, Ruina e Cubas, Marcias** " ed infine quella di " **Addoli**" ricadente in parte nel territorio di Seulo, tutte ricche prevalentemente di lecci " (**ilixi**)" ed in minor quantità di roveri " (**oroli**)."

Tra gli alberi cedui e d'altofusto, abbondano " **S'Alinu (Ontano)**" in prossimità dei corsi d'acqua e delle sorgenti, " **Su Linnarbu (Pioppo)**," in buona quantità " **Su Suergiu (querce da sughero) e Su Longufresu (Tasso o albero della morte)**."

La restante parte del territorio comunale, ad eccezione delle zone riservate alla coltura della vite e degli ortaggi e di quelle oggetto di una impropria riforestazione a conifere, certamente non consone all'ambiente naturale, è coperta dalla macchia mediterranea, tipica della flora spontanea di cui ricordiamo " **Su moddissi (lentischio), Su murdegu (cisto), S'arridelu (phillirea), Su zinnibiri (il ginepro cespugliato), Su lioni (corbezzolo), Sa Murta (mirto), Sa Tuvara (erica), S'Ollastu (olivastro), Su spinosugrifoglio, e Su zippiri (rosmarino)**" del quale intorno agli anni trenta si faceva la raccolta per la successiva distillazione

Tra le essenze profumate che abbondano nel Tacco ricordiamo **S'Armidda (Timo Serpillo)** dall'intenso e gradevole profumo che pervade tutto l'altopiano, mentre nella vallata del centro storico è spontanea la profumatissima menta alternata ai rovi.

Dell'intero territorio comunale poco meno di 1/8 circa risulta coperto dai boschi, 1872 Ha sono riservati al pascolo brado, mentre soltanto 150 Ha sono utilizzati per l'agricoltura, di cui è in atto la riscoperta, forse favorita dai notevoli incentivi messi a disposizione degli operatori dalla R.A.S.

Il territorio comunale di Sadali è ricco di presenze archeologiche, forse poco conosciute, e in particolare di numerosi resti dell'antica civiltà nuragica, dispersi omogeneamente nell'altopiano. Ricordiamo tra i reperti, l'orcio di terracotta rinvenuto, intorno al 1935 in località Trudului, il vasellame trovato a Su Nuraxi, alcune anforette paleocristiane scoperte a Cea Domestia e i pezzi di bronzo rinvenuti a Nuraxi Istria, forse residui di un'antica fonderia. Numerose sono le " **tombe di giganti**" sparse in tutto il territorio (Bidili, Figarba, Corti Accas) ma molto manomesse sì da renderne difficile l'individuazione.

Le tracce più importanti a testimonianza forse del primo nucleo abitativo, sono le rovine di " **RUINA E TARA**" nell'altopiano, in località omonima, mentre a fondo valle in località " **PRATERI**" vi sono tracce di un insediamento adibito alla lavorazione dell'argento (prata), riportato anche nell'organismo storico del De Candia La Marmora ed oggi completamente distrutto.

Tra le molte costruzioni megalitiche sono noti perchè affioranti, i Nuraghe complessi di " **ISTRIA, PALA E NURAXI e ACCODULASSU**", quelli monotorre di " **S'AXIRI, SU NURAXI, FUNTANA LONGINA, NURASSOLU, SRABASSEI e TACCU PICCINNU**", oltre a " **PERDA E QUADDU, SU PADENTI e CASTEDDOS DE SEDDORI**". Questi ultimi citati dal Boscolo, tutti inesplorati, sicuramente nascondono all'interno testimonianze e cimeli di un lontano passato:

### **Art. 3. L'AMBIENTE STORICO**

Il territorio comunale di Sadali fu interessato, per quanto oggi si conosce, anche da presenze storiche, ricollegabili al periodo prenuragico, a quello nuragico ed a quello corrispondente alla

penetrazione romana iniziata tra il III e il II sec. a.C., forse costituendone le ultime terre conquistate ai margini della impenetrabile **BARBAGIA**.

Non si hanno notizie riferite ai periodi delle varie invasioni che hanno interessato la Sardegna dai primi Neolitici (6000 - 3000 a.C.) ai protosardi o prenuragici (2350 - 1600 a.C.). Sicuramente, come testimoniato dalle vecchie costruzioni megalitiche elencate, vi fu vita nel periodo apogeico del Nuragico che va dal 800 a.C. al 500 a.C. immediatamente successivo allo sbarco dei Fenici. Della presenza di questi ultimi non esistono testimonianze nel territorio di Sadali, come non ne esistono del periodo che va dall'invasione dei Vandali (455 d.C.) a quello dei Bizantini, Ostrogoti, Longobardi, fino alle scorrerie ed alla occupazione Saracena del 711 d.C.

Intorno al mille Sadali venne incluso nella Curatoria della Barbagia di SEULO ed assegnato al GIUDICATO DI CAGLIARI

Il vecchio centro abitato di Sadali è pertanto di epoca antecedente al 1335 anno in cui di esso si trovano cenni nell'**ARCHIVIO DELLA CORONA DI ARAGONA**. Un documento che parla di "**SADELI**" è il **RIPARTIMENTO DE CERDENA** o **COMPARTIMENTO DE SARDENYA** del 1358, che lo ascrive ai villaggi infeudati a "**EN JOHAN CARROZ**" della curatoria di "**SIULO**" (l'attuale vicino e confinante SEULO).

Si può verosimilmente supporre che il vecchio centro sia sorto come naturale evoluzione dalla antica vita nuragica al medioevo.

Sicuramente, nel periodo della Sardegna Giudicale, appartenne al **GIUDICATO DI CAGLIARI** fino al 1258, anno in cui la Capitale S.IGIA venne distrutta da una coalizione Sardo-Pisana. Resta il dubbio a quale Giudicato sia appartenuto dopo la spartizione di quello di Cagliari tra il Giudice di Arborea, quello di Gallura e i conti Donoratico di Pisa. Gli storici, comunque lo assegnano al Giudice di Arborea.

Agli inizi del secolo XIV passò sotto il dominio di PISA, nel 1326 in quello degli ARAGONESI; nel 1479 venne incluso nel dominio IBERICO, che durò 400 anni con una breve parentesi (1708-1717) di dominazione austriaca. Nel 1604 fù incorporato nel Ducato di Mandas, feudo dei "**Maça**" e da questi passò ai "**TELLEZ GIRON**" ai quali fù riscattato nel 1839.

Fino agli inizi dell' VIII secolo i collegamenti della Barbagia di Seulo con il CAMPIDANO e con l'Ogliastra erano costituiti da mulattiere e l'isolamento diventava totale quando le piene del "**DOSA (Flumendosa)**" rendevano impraticabile il guado. Con la cessione del Regno di Sardegna ai duchi di Savoia nel 1720 ebbe fine questo isolamento con la realizzazione del ponte sul Flumendosa o, secondo alcuni storici, della ricostruzione del vecchio ponte Romano.

In questo periodo Sadali venne assegnato alla provincia di ISILI istituita, insieme ad altre 15 provincie, a seguito del Regio Editto di S.M. del 04.05.1807. Nel 1850, dopo la fusione del Regno di Sardegna col Piemonte, avvenuta nel 1847, 13 anni prima della appartenenza definitiva al REGNO D'ITALIA, furono ultimati i tratti Monastir-Mandas e Serri-Lanusei appaltato, quest'ultimo, dall'Ufficio dell'Intendenza Generale del **REGNO DI SARDEGNA**, il giorno 11 Agosto 1832. Durante la sua costruzione venne abbandonato il vecchio ponte sul Dosa, già inagibile per il crollo di due arcate nella piena del 1846, e venne costruito un nuovo ponte in agro di Villanovatulo che rimase in uso sulla S.S.129 fino alla sua sostituzione, negli anni 50, con l'attuale struttura conseguente alla realizzazione dell'invaso del Flumendosa.

#### Art. 4. ANALISI DELLO STATO ATTUALE

##### 4.1. Aspetti demografici e sociali.

La popolazione totale del Comune di SADALI è risultata al 31/12/98 di 1119 abitanti residenti. Si contano inoltre alcuni presenti non residenti ma dimoranti in modo continuativo per motivi di lavoro

Della popolazione residente si ha traccia, a partire dal 1598, nei registri parrocchiali. I primi dati demografici si possono desumere dal REGISTRO degli STATI D'ANIME che riportano con continuità, dal 1643 al 1665, gli elenchi dei nominativi degli aventi l'obbligo della confessione annuale che erano la totalità degli abitanti ad eccezione dei minori di anni 7. Gli adempimenti erano all'epoca 242 per cui, ipotizzando ragionevolmente un numero di 40 abitanti di età inferiore ai sette anni, si può verosimilmente dedurre una popolazione composta da circa 280 abitanti.

Nel censimento del 1678 a Sadali risultarono 59 fuochi (famiglie), con circa 250-300 abitanti assegnando un numero di 4 - 5 componenti a nucleo familiare. Nel 1688 i fuochi si ridussero a 56, con un conseguente calo demografico. Da questo momento si ebbe un progressivo incremento della popolazione fino al massimo toccato nel 1961 con 1400 abitanti, con un successivo ridimensionamento agli attuali 1131 che, al contrario dei vicini paesi confinanti, conferma una buona tenuta demografica.

Il censimento del 1698 assegna a Sadali 228 abitanti che diventano 282 nel 1728,320 nel 1751. I dati relativi al 1800 ed al 1900 sono i seguenti:

1838	596	abitanti	1961	1408	abitanti
1844	603	abitanti	1971	1248	abitanti
1848	634	abitanti	1981	1287	abitanti
1861	703	abitanti	1991	1206	abitanti
1871	677	abitanti	1992	1198	abitanti
1881	712	abitanti	1993	1175	abitanti
1901	732	abitanti	1994	1169	abitanti
1911	911	abitanti	1995	1184	abitanti
1921	950	abitanti	1996	1138	abitanti
1931	1110	abitanti	1997	1131	abitanti
1934	1192	abitanti	1998	1119	abitanti
1936	1246	abitanti	1999	1108	abitanti
1938	1311	abitanti	2000	1100	abitanti
1941	1335	abitanti	2001	1070	abitanti
1951	1322	abitanti	2002	1060	abitanti

Attualmente gli abitanti sono 1.060

Come si rileva, non vi sono grosse variazioni tra l'anno 1991 e l'anno 2002. La popolazione è praticamente stabile con leggere riduzioni negli ultimi anni, ma in controtendenza nei confronti dei vicini paesi dell'Ogliastra e della Barbagia, che segnalano tutti vistosi cali demografici.

##### 4.2. Dotazione di pubblici servizi

La popolazione residente risulta costituita per oltre il 53% da giovani in età 0-40 anni, ai quali in realtà non fa riscontro una dotazione sufficientemente adeguata di strutture e servizi pubblici che possano soddisfare le esigenze di una siffatta popolazione che vanta un buon livello sociale e culturale.

Infatti, malgrado la notevole estensione del centro abitato costituito da circa 772 unità abitative, Sadali è ben dotato delle opere di urbanizzazione primaria, quali strade residenziali, rete idrica e fognaria, rete di distribuzione elettrica e di illuminazione pubblica. Invece, per quanto riguarda le opere di urbanizzazione secondaria, ed in particolar modo le attrezzature di interesse comune, è piuttosto carente.

I Servizi Pubblici attualmente esistenti si riducono ai seguenti:  
Vecchio Municipio attualmente sede della "PRO LOCO";  
Nuovo Municipio edificato di recente agli inizi degli anni settanta, attualmente in fase di quasi completa ristrutturazione ed ampliamento.  
Chiesa parrocchiale di S.Valentino ubicata nel vecchio centro e quindi in posizione periferica rispetto al popoloso nuovo centro abitato e di recente ristrutturata;  
Vecchia Chiesa di S.ELENA, un tempo campestre e attualmente inglobata nel tessuto cittadino;  
Scuola materna: n°3 aule per 16 bambini;  
Scuola elementare: n°5 aule per 54 bambini;  
Scuola media: n°6 aule per 35 studenti con palestra coperta adeguata alla popolazione scolastica e ubicata in zona S riservata ai Servizi Generali, in loc.PITZU ARCI.  
Ambulatorio Comunale insediato in locali comunali;  
Poliambulatorio intercomunale con i comuni di Seulo ed Esterzili dotato di locali per ambulatori medici, per servizi di igiene pubblica, medicina di base e guardia medica. E' stato potenziato con la creazione di un centro di analisi per i prelievi.  
Ufficio postale, attualmente insediato in locali di proprietà privata;  
Ufficio di corrispondenza del Banco di Sardegna, anche esso insediato in locali di proprietà privata;  
Caserma del locale Commando Carabinieri anch'essa in fabbricato di proprietà privata.  
Impianti e attrezzature sportive, ubicati in zona S ;  
Tra i servizi "privati" di interesse generale e connessi con la residenza, Sadali può contare su negozi di prima necessità (generi alimentari etc.), bar, tabacchi, un panificio, tre ristoranti, due pizzerie, rivendite di materiali edili e di prodotti per la casa, per il settore agricolo e artigianale, una farmacia, uffici amministrativi e tecnici, laboratori artigianali di servizio.  
Sono presenti alcune strutture di interesse civico. In particolare Sadali possiede diverse piazze civiche, alcune delle quali luogo di intrattenimento e di coesione sociale, altre di futura attrezzatura in spazi ad esse riservati nelle nuove zone B edificate. Non esiste un centro civico commerciale.  
Le strutture per lo spettacolo sono del tutto assenti dopo la caduta in disuso di un locale per proiezioni cinematografiche in funzione negli anni sessanta, mentre per quanto riguarda la ricreazione ed il tempo libero esiste una discoteca.  
Esistono diversi spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco, lo svago e il tempo libero.

#### 4.3. Aspetti economici e attività produttive

Il Comune di Sadali ha conosciuto in passato una condizione economica povera, perché incentrata soprattutto sull'attività agro-pastorale, sullo sfruttamento del patrimonio boschivo, delle poche miniere di piombo argentifero ora abbandonate e delle cave di argilla, anni addietro richieste soprattutto per la costruzione di crogioli per altiforni. Tale situazione è andata via via migliorando, ed oggi l'economia è in crescita e tende ad abbracciare progressivamente settori sempre diversi e più ampi.

Una parte della popolazione si dedica al settore agropastorale che da circa 18 anni, cessato il fenomeno della massiccia emigrazione verso il continente e l'estero e abbandonato il miraggio industriale, sta sviluppando un elevato benessere diffuso anche in conseguenza delle facilitazioni creditizie e contributive introdotte dalle recenti leggi regionali in materia di agricoltura e riforma agropastorale.

Al 31.12.1999 risulta la seguente consistenza di bestiame: -

- capi bovini	n.	192
- capi caprini	n.	970
- capi equini	n.	50
- capi ovini	n.	4869
- capi suini	n.	363

Negli ultimi anni trenta sono avvenuti profondi mutamenti sociali e culturali nella popolazione con un continuo interesse e sviluppo delle attività artigianali, delle attività commerciali e della

libera imprenditoria, oltreché dei settori amministrativi e tecnici (terziario) in funzione di servizio per le attività principali.

Oggi comunque alla prevalente attività agropastorale di un tempo, tende a sostituirsi quella turistica a causa del forte richiamo esercitato dalle bellezze naturali dei luoghi, ricchi di boschi, ruscelli, cascate e grotte carsiche, per la presenza di tracce ancora inesplorate di antichi insediamenti testimoni di remote presenze umane (**Nuraghe, Tombe di Giganti, Domus de Janas etc**).

Il settore turistico é in progressivo sviluppo ed il paese, sotto la spinta della "**PRO LOCO**", del Comune e della "**Comunità Montana**" di appartenenza, si sta progressivamente attrezzando di strutture in grado di fornire almeno i servizi strettamente sufficienti al razionale utilizzo delle zone di valore storico-ambientale.

Inoltre, **SADALI**, per le sue notevoli risorse di aree da destinare ad insediamenti di ogni genere e per la ricchezza d'acqua, sta diventando, con iniziative appropriate, il centro di coesione dell'intera zona, ed é avvantaggiato di molto, anche per la sua posizione baricentrica, rispetto ai comuni limitrofi di **SEUI, SEULO, ESTERZILI e VILLANOVATULO**, tutti afflitti da un progressivo ed inarrestabile calo demografico, e per di più penalizzati dal terreno tormentato e acclive, molto sfavorevole all'edificazione.

#### 4.4. Patrimonio Edilizio

Allo stato attuale il patrimonio edilizio del Comune di Sadali si articola in vari tipi architettonici e costruttivi, secondo il periodo di costruzione degli insediamenti, dell'economia dei luoghi e della destinazione d'uso.

Nel centro storico e nelle sottozone B1 e B2 di completamento, l'edificazione si sviluppa in prevalenza in fregio alle strade principali ed è distinta da una tipologia caratteristica di zone e di edifici, sintetizzata appresso.

Alla data di stesura della variante del P.U.C. esistente è stata rilevata la seguente consistenza:

zona	A1	abitazioni	n.°	29
zona	A2	abitazioni	n.°	215
zona	B1	abitazioni	n.°	23
zona	B2	abitazioni	n.°	245
zona	B3	abitazioni	n.°	239
zona	C1	abitazioni	n.°	7
zona	C2	abitazioni	n.°	6

per un totale di 764 abitazioni a disposizione dei 1.060 abitanti, con una dotazione pro capite superiore ai 400 mc/ab solo ipotizzando un volume medio di 700 mc ad abitazione.

Si deve osservare che nel Piano Urbanistico di Sadali e nei relativi allegati di accompagnamento e di documentazione si considera originario e si definisce convenzionalmente "**organismo storico**" il complesso di strade, di edifici, prescindendo dalla qualità ambientale di questi e dalle trasformazioni intervenute, e di aree, ancorchè mai edificate, comprese nei perimetri desumibili dalle cartografie "De Candia Lamarmora" RCSMG 1846 e d'impianto catastale del 1860-70.

L'inclusione di edifici entro tale perimetro, cioè l'appartenenza all'"**organismo storico**", non ne determina in alcun modo lo stato di pregio ambientale e persino non ne assicura la esistenza fisica.

Ciò vale in particolare per le aree oggi sgombre comprese nell'organismo storico, risultanti dalla completa scomparsa del tessuto edilizio. Si tratta di aree divenute del tutto libere, già occupate da aggregati edilizi e da edifici risalenti all'organismo storico, interessati da abbandono e da completa e irreversibile rovina.

##### 4.4.1. Zona A1

Aree libere comprese nell'organismo storico, risultanti dalla scomparsa del tessuto edilizio, e con permanenza di pochi edifici in stato di pessima conservazione o di rovina incipiente.

Aree divenute libere in prevalenza, già occupate da aggregati edilizi e da edifici risalenti all'organismo storico.

La maggior parte di questi é interessata da abbandono e da completa e irreversibile rovina, sicché sono leggibili solo le tracce,ultime testimonianze dell'aggregato originario.

Permangono alcuni edifici, risalenti all'organismo storico, di buona leggibilità perché non modificati, documenti della tradizione costruttiva minore, e testimonianze architettoniche di tipi e forme proprie della cultura locale, ma in pessimo stato di conservazione o in stato di incipiente rovina.

I vecchi fabbricati residui,in buona parte ormai malsani e fatiscenti, sono realizzati con muratura di pietrame calcareo o scistoso e malta di fango, e con tetti a capanna composti da orditura di legno, canne, fango e tegole curve laterizie tradizionali sarde

Testimoni di un'antica vita rurale, sono costruiti sul confine in aderenza ad altri fabbricati con cortili antistanti e sono composti alcuni del solo piano terra, altri di due e qualcuno anche di tre piani.

#### 4.4.2. Edifici AS

Edifici di interesse storico e tradizionale.

#### 4.4.3. Zona A2

Aggregati edilizi ed edifici costituenti l'organismo storico, anche per età e tipo, nel complesso poco modificati, in buono stato di conservazione.

Sono compresi gli aggregati edilizi, gli edifici e gli elementi costruttivi, risalenti all'organismo storico,tutt'ora in buono stato di conservazione o comunque di buona leggibilità, perché poco modificati da trasformazioni recenti. Sono documenti della tradizione costruttiva minore, e testimonianze architettoniche di tipologie e forme proprie della cultura locale.

I vecchi fabbricati risalenti all'organismo storico e di edificazione più recente sono realizzati con muratura, sia di pietrame calcareo e malta di fango e sia di pietrame scistoso e malta di leganti idraulici, e con copertura a tetto eseguito con canne, fango o legante idraulico, tavolati di legno e tegole curve laterizie tradizionali sarde. Gli edifici sono costruiti sul confine, in aderenza ad altri fabbricati, o anche isolati con cortili antistanti, e sono composti di solito da due o tre piani, ed in alcuni casi, dal solo piano terra.

#### 4.4.4. Zona B1

Sono classificati in tale zona gli aggregati edilizi compresi nell'organismo storico, interessati da diffuse e irreversibili sostituzioni edilizie, discordanti per tipologie e tecniche costruttive, non adeguate all'organismo storico originario. Pur tuttavia, sono ancora leggibili alcuni edifici ed elementi costruttivi, risalenti all'organismo storico.

In detta zona sono reperibili alcuni esempi di vecchi e piccoli fabbricati, attualmente trasferiti nella precedente zona **A2**. Nel complesso la zona è stata interessata da diffuse e recenti sostituzioni edilizie discordanti ed irreversibili che hanno alterato le caratteristiche originarie con fabbricati simili a quelli descritti più avanti e ricadenti nelle zone di completamento, assumendo le caratteristiche proprie di tali zone.

#### 4.4.5. Zona B2

Fabbricati di più recente edificazione realizzati, nel periodo antecedente il secondo conflitto mondiale ed in quello successivo fino al 1965, ancora con i sistemi ed i materiali della tradizione popolare, con muratura di pietra, calcarea o scistosa con due o più piani fuori terra, edificati in aderenza sul confine di lotti stretti ed in fregio alle strade non sempre sufficientemente larghe, con tetto a due falde, eseguito come sopra e, in molti casi, rifatto con travetti laterizi, pignatte e coppi sardi o con copertura a terrazza.

#### 4.4.6. zona B3

Edifici edificati dopo il secondo conflitto mondiale e prevalentemente dal 65 ad oggi, dopo l'adozione del primo strumento urbanistico avvenuto nel 1966, secondo tipi edilizi a villetta unifamiliare, costruiti con mattoni forati di laterizio, o con blocchi cementizi, ubicati, nel rispetto delle normative urbanistiche più recenti, in modo isolato all'interno dei lotti, ora più grandi e

meglio definiti e chiusi con recinzione a giorno; composti fino a due piani fuori terra ed in alcuni casi con piano seminterrato e provvisti di locali accessori della funzione residenziale indipendenti o integrati nel corpo dell'edificio principale.

Questi insediamenti abitativi sono integrati da "servizi connessi" con la residenza, da edifici commerciali e artigianali e da servizi pubblici o privati di interesse ed uso pubblico.

Per quanto sopra detto, ed in funzione del carattere in parte ancora agricolo dell'economia di Sadali, molti edifici continuano a svolgere, oltre alla funzione abitativa propria, anche funzioni di supporto all'attività agricola principale, per il ricovero dei mezzi e per la conservazione temporanea degli stessi prodotti ed, in alcuni deprecabili casi, per l'allevamento di animali domestici.

Ciò nonostante ultimamente, a causa delle leggi vigenti in Urbanistica e degli incentivi regionali nel settore agropastorale, la tendenza più diffusa è ora quella di costruire edifici per sola abitazione nel centro abitato, realizzando i fabbricati e tutto ciò che concerne le attività produttive, sia agricole che artigianali, nelle zone specificatamente destinate nello strumento urbanistico.

Tendenza che, mentre valorizza le zone agricole, restituisce ordine e decoro all'ambiente urbano, conferendogli nel contempo, il carattere peculiare che gli è proprio.

## **Art. 5. LO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE**

Lo strumento urbanistico vigente, Piano Urbanistico Comunale,(P.U.C.), in vigore dall'anno 1992 costituiva la II variante al P. di F. del comune di Sadali che vanta di essere stato il primo paese della Sardegna ad essere dotato di PIANO DI FABBRICAZIONE fin dal 1966, antecedentemente quindi all'uscita della Legge Ponte n° 765 avvenuta nell'anno 1967.

Per quanto è stato detto e verrà ulteriormente chiarito in seguito, il P.U.C. ancora vigente al quale l'attuale Amministrazione Comunale di Sadali, a distanza di 8 anni dalla sua entrata in vigore, ha voluto apportare sostanziali variazioni, ha risolto soltanto parzialmente i problemi urbanistici ed edilizi del comune.

Il P.U.C. di variante suddivide il territorio comunale nelle seguenti zone:

### **5.1. ZONA A - RESIDENZIALE DI PREGIO**

5.1.1. Sottozona A1 : organismo storico in pessimo stato

5.1.2. Sottozona A2 : organismo storico in buono stato

5.1.3. Edifici AS : edifici di interesse storico e tradizionale

### **5.2. ZONA B - RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO**

5.2.1. Sottozona B1: completamento vecchio nucleo

5.2.2. Sottozona B2: nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni

5.2.3. Sottozona B3: nuove costruzioni ed ampliamenti

### **5.3. ZONA C - RESIDENZIALE DI ESPANSIONE**

5.3.1. Sottozona C1: espansione residenziale privata

5.3.2. Sottozona C2: espansione residenziale pubblica

**5.4. ZONA D - IMPIANTI PRODUTTIVI INDUSTRIALI E ARTIGIANALI**

**5.4.1.** Zona D1 : insediamenti produttivi

**5.4.2.** Zona D/S : attività in trasferimento

**5.5. ZONA E - AGRICOLA**

**5.5.1.** Sottozona E3: verde agricolo

**5.5.2.** Sottozona E4: centri rurali

**5.5.3.** Sottozona E5: recupero e tutela ambientale

**5.6. ZONA H - SALVAGUARDIA**

**5.6.1.** Sottozona H1: verde di rispetto cimiteriale

**5.6.2.** Sottozona H2: Rispetto manufatti archeologici

**5.7. ZONA G - SERVIZI GENERALI**

**5.7.1.** Sottozona G1: attività di servizio

**5.7.2.** Sottozona G2: impianti pubblici e privati

**5.8. ZONA S - SPAZI PUBBLICI**

**5.8.1.** Zona S1 : aree per istruzione

**5.8.2.** Zona S2 : attrezzature di interesse comune

**5.8.3.** Zona S3 : spazi pubblici attrezzati

**5.8.4.** Zona S4 : parcheggi pubblici

Le delimitazioni delle zone omogenee erano le seguenti:

Le zone A1, A2, e gli edifici denominati con la sigla AS comprendevano il vecchio organismo storico che si estende dalla parte più a valle, denominata "mesu idda", fino all'inizio della zona alta, "pauli", e abbracciava anche talune parti dell'abitato che, a causa della edificazione disordinata e di qualità non coerente con quella dell'organismo originario, hanno perso in modo irreversibile le caratteristiche tipiche dei centri storici, assumendo più propriamente quelle delle zone di completamento.

La zona di completamento B1 comprendeva l'abitato ubicato nella parte alta del paese ed immediatamente a monte della piazza Cavour che segnava fin dagli anni trenta la delimitazione tra i due agglomerati "mesu idda" e "pauli". Nella stessa zona, forse erroneamente, ma sicuramente con superficialità, era stata inclusa la zona del centro vecchio più antica dove esistono edifici risalenti all'organismo storico, documenti della tradizione costruttiva minore e testimonianze di tipi e forme proprie della cultura locale.

Le zone di completamento B2 e B3 comprendevano le parti più recenti del paese caratterizzate da costruzioni e sopraelevazioni (B2) ed isolate all'interno dei singoli lotti (B3).

Per quanto riguarda le zone C di espansione residenziale, il P.U.C. del 1992 individuava tre zone due delle quali (C1) di 45.000 mq, ubicata tra le ultime propaggini della zona B2 e la fascia di rispetto ferroviaria e della statale 198, la seconda (C2) di 7600 mq, confinante con la C1 oltre la via Venezia.

Nella ubicazione della zona riservata ad insediamenti artigianali e industriali il P.U.C del 1992 modificava la scelta del precedente strumento urbanistico, tenendo in debito conto che le

premesse erano all'atto della redazione della variante, completamente diverse da quelle che nel 1966 avevano suggerito tale localizzazione, in quanto ormai l'abitato nel suo dilagare nell'altipiano era arrivato a ridosso dell'area D prescelta.

Con riferimento alle zone H venivano individuate le zone H1 di salvaguardia e le zone H2 di rispetto cimiteriale.

Nell'ambito delle zone G, il P.U.C. individuava le aree riservate ad attività di servizio e ad impianti pubblici e privati.

Tra le zone riservate a Servizi di interesse generale, venivano individuate le aree S1 per l'istruzione con la relativa palestra e gli impianti sportivi di pertinenza, le aree S2 per attrezzature di interesse comune, le S3 per spazi pubblici attrezzati e le S4 per parcheggi pubblici.

## **Art. 6. IL PROGETTO DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE (P.U.C.)**

### **6.1. Motivi ed obiettivi del Piano Urbanistico Comunale.**

Per poter comprendere quali siano stati i motivi che hanno indotto l'Amministrazione Comunale a ricorrere alla formazione dell'adeguamento del P.U.C. (in variante rispetto al preesistente), occorre considerare con attenzione i seguenti aspetti fondamentali scaturiti da numerosi confronti con la stessa A.C., dalla elaborazione dei dati ISTAT per gli anni 1951/61/71/81/92 e dei dati comunali per gli anni intermedi, dai risultati di accurate indagini dirette eseguite scrupolosamente sul patrimonio edilizio e sugli aspetti economici, tradizionali, sociali ed ambientali dell'intero territorio comunale, allo scopo di conseguire la più precisa conoscenza della realtà del Comune di Sadali.

I risultati principali delle indagini e dal riordino delle specifiche conoscenze personali possono riassumersi come appresso.

#### **6.1.1. Periodo 1935 - 1945**

L'abitato di Sadali, nel periodo immediatamente precedente il secondo conflitto mondiale, contava 1.246 abitanti, concentrati per la maggior parte nel perimetro dell'organismo storico "MESU IDDA" e residente solo in piccola parte nella zona alta "PAULI" che aveva inizio dall'attuale piazza Cavour e si estendeva prevalentemente in fregio all'attuale via Roma, per alcune centinaia di metri, fino all'altezza delle attuali vie Gramsci ed Elettra. La dotazione abitativa con circa 140 unità era appena sufficiente a coprire il fabbisogno e comprendeva un buon numero di abitazioni malsane con una situazione di accentuato disagio e con conseguenti fenomeni di sovraffollamento.

La zona più popolosa era ubicata nella vallata, dalle caratteristiche ambientali rare per la Sardegna, al riparo dai venti molesti e ricca di acque che, provenienti dalle enormi riserve del Tacco calcareo, sfociano copiose a valle in numerose sorgenti. La situazione orografica molto accidentata e dalle forti pendenze, con conseguenti costi di costruzione piuttosto elevati, ha fin da allora spinto i Sadalesi verso l'altipiano, stimolati dalla facilità costruttiva e soprattutto dal basso costo con il quale l'Amministrazione Comunale cedeva i propri terreni scelti ed occupati dai futuri proprietari.

#### **6.1.2. Periodo 1951 - 1961**

Nel periodo successivo alla fine della guerra il desiderio di espansione verso l'altipiano è cresciuto d'intensità, anche a causa del notevole fabbisogno abitativo conseguente all'incremento demografico che nel 1961 ha toccato il suo massimo con 1400 residenti. Tale espansione è avvenuta in maniera abbastanza ordinata, grazie ad una sorta di programma di fabbricazione redatto dai maggiorenti del paese che aveva ubicato la prima zona di espansione nelle aree dell'attuale zona B2, definendone gli isolati e il reticolo viario, formato da strade ortogonali della larghezza di 8 m sul fronte principale e da stradine di servizio larghe 3 m a separazione degli isolati

L'assegnazione delle aree, interamente di proprietà comunale, occupate preventivamente dai futuri proprietari, non veniva però regolata con i necessari contratti di vendita, per cui le stesse aree rimanevano catastalmente intestate al patrimonio comunale. Per effetto di tale espansione, il

fabbisogno abitativo é apparso soddisfatto perché le circa 300 unità abitative erano sufficienti per i 1400 abitanti di allora.

#### 6.1.3. Periodo 1961 - 1971

Nel successivo decennio l'Amministrazione Comunale, nell'intento di mettere ordine nell'espansione dell'abitato e nella caotica situazione catastale, approvò il **PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE** (il primo strumento urbanistico dei paesi della Sardegna, valido sotto il profilo amministrativo), redatto e adottato prima dell'avvento della legge 765 del 06.08.1967, con allegato anche un piano di frazionamento dei lotti già occupati e di quelli che si presumevano necessari per soddisfare il fabbisogno abitativo anche futuro.

Tale piano, che prescriveva anche i tipi edilizi, prevedeva una zona di espansione che, pur avendo a quei tempi un carattere indicativo, era sicuramente troppo vasta per le esigenze reali della popolazione o, perlomeno, andava regolata con successivi piani attuativi.

#### 6.1.4. Periodo 1971 - 1981

Una gestione non attenta del programma, fondata sulla previsione di un forte flusso immigratorio dai paesi vicini, poi verificatosi solo in minima parte, e sulla assegnazione poco oculata delle aree non urbanizzate al prezzo, assolutamente inadeguato e praticamente simbolico, di L. 100/mq, ha determinato una rincorsa da parte dei Sadalesi all'accaparramento dei lotti ed un progressivo abbandono delle case del vecchio centro, ritenute malsane e dai costi di ristrutturazione e manutenzione piuttosto elevati.

La mancata osservanza dei tipi edilizi prescritti ha poi concorso a realizzare un'edificazione di bassa qualità, perché, abbandonando i sistemi costruttivi tradizionali, ritenuti troppo onerosi ed impegnativi, si é ricorsi a procedimenti costruttivi semplificati, caratterizzati dall'uso di materiali poco costosi, come i blocchetti cementizi per le murature e di coperture piane, non solo in contrasto con i caratteri costruttivi dell'ambiente edificato, ma per di più del tutto inadone alle condizioni climatiche dell'altopiano, esposto a tutte le intemperie d'inverno e molto soleggiato nella stagione estiva.

In sostanza la "cultura del blocchetto" sostituì, con tutte le sue semplificazioni, la tradizione costruttiva e formale dei luoghi, senza portare vantaggi di lunga durata.

#### 6.1.5. Periodo 1981 - 2000

Le costruzioni realizzate in quest'ultimo periodo denunciano una ripresa di seria coscienza costruttiva, pur se non disgiunta, in taluni casi, da una certa ricercatezza presa a prestito dagli insediamenti costieri e che mal si inserisce nel contesto semplice della zona. Pur non utilizzando i materiali lapidei di cui é ricchissima la zona si é fatto ricorso ai laterizi con un ovvio ritorno alle coperture a tetto. Si é determinata una ulteriore spinta espansionistica, sicché i 1100 abitanti attuali dispongono oggi di circa 772 abitazioni, distribuite su una superficie fondiaria di ben 324.177 mq; poiché con un indice fondiario medio di 1,5 mc/mq di fabbricabilità é realizzabile un volume edilizio di 486.000 mc, oggi sarebbe già disponibile una dotazione di ben 440 mc ad abitante.

Una utilizzazione più attenta, ma solo teorica, del patrimonio edilizio esistente, ed il conseguente ridimensionamento della dotazione ad un valore più realistico di 300 mc/ab, consentirebbero ancora all'insediamento di raggiungere il numero di 1620 abitanti.

Tale anomala situazione ha determinato una altissima estensione di opere di urbanizzazione primaria (viabilità con 140.000 mq, reti idriche e fognarie, illuminazione pubblica etc) paragonabile a quella di un centro abitato cinque volte più popolato, con un costo di urbanizzazione primaria troppo elevato ed un costo manutentorio al di fuori della portata delle casse comunali.

In questo contesto di motivi, prevalendo anche errate interpretazioni della legislazione urbanistica, secondo le quali non sono consentiti interventi in zona A in assenza di piani attuativi, il vecchio organismo storico é abbandonato e stravolto dai numerosi interventi abusivi, e appare sempre più destinato ad assumere la funzione di residenza stagionale a supporto del turismo estivo, in crescita durante gli ultimi anni e promettente fonte di sostegno economico. Già dagli

anni settanta alcune vecchie costruzioni del centro storico sono state cedute a non residenti, i quali, dopo averle ristrutturare senza peraltro alcun risultato apprezzabile per qualità, le utilizzano per le loro vacanze.

Il Comune di Sadali conosce in questo periodo un certo benessere economico e registra una buona ripresa del settore agropastorale, grazie agli incentivi creditizi e contributivi delle nuove L.R. in materia di agricoltura e riforma agropastorale che, nel giro degli ultimi 18 anni, hanno indotto profonde e positive trasformazioni nella società contadina.

Lo sviluppo dell'economia agricola ha riflessi positivi nella promozione delle attività commerciali e artigianali.

Di conseguenza, il fenomeno della emigrazione verso il continente e l'estero, per motivi di lavoro, pur sempre presente, comincia a perdere di consistenza. Gli emigrati sono appena 24.

Si registra un discreto numero di presenze turistiche stagionali; ogni anno circa 20.000 turisti vengono attratti dalle numerose risorse naturalistiche ed ambientali e dai resti di antiche civiltà tuttora inesplorate. Il settore avrà un notevole sviluppo quando la zona sarà dotata delle previste strutture ricettive, localizzabili, oltre che nelle zone F del pianoro, anche nel centro storico, notoriamente il più apprezzato dai turisti, con opportune iniziative di recupero.

I motivi che hanno portato all'adeguamento del P.U.C. sono strettamente connessi con le analisi e le considerazioni sopra esposte, oltreché con la necessità di adeguare lo Strumento urbanistico generale alla nuova legislazione vigente in materia di Urbanistica, tra cui il D.A.EE.LL. Fin<sup>o</sup> e Urb. n°2266-U/83, la L.R. n°23/85 e successive modificazioni e integrazioni, la L.R. n°45/89 del 22/12/1989 (Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale), ed infine la L.R. n°37/91 del 18/12/1991, il DPR n°368/94 del 22/4/1994.

Il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) in variante rispetto al vigente si propone i seguenti obiettivi principali già adottati dal P.U.C. esistente:

Riequilibrare le volumetrie esistenti all'interno soprattutto delle zone A1, A2, e quindi anche gli edifici AS, B1 e B2. che da sole potrebbero far fronte al fabbisogno abitativo per il prossimo decennio.

Riequilibrare le destinazioni d'uso delle zone omogenee con la rivitalizzazione del vecchio organismo storico accettandone e stimolandone la vocazione turistica.

Incentivare le attività produttive principali (agricole, commerciali, artigianali) e il settore del terziario.

Individuare adeguatamente "Spazi Pubblici"(S) destinati concretamente ad ospitare attrezzature e servizi pubblici.

Razionalizzare la rete viaria principale interna ed i suoi collegamenti con la ss 198.

Adeguare le nuove Norme di Attuazione (N. di A.), ed il Regolamento Edilizio (R.E.), alle esigenze del comune di SADALI e in osservanza delle leggi vigenti.

## 6.2. Fabbisogno abitativo per il prossimo decennio.

Per la determinazione del fabbisogno insorgente ai fini del dimensionamento del Piano, consideriamo le seguenti tabelle riassuntive dei dati dei censimenti ISTAT e dei dati desunti dall'Anagrafe comunale, riguardanti l'andamento demografico degli ultimi 55 anni.

Tabella. A : Andamento demografico censimento. ISTAT e Anagrafe comunale.

1951	1322	abitanti		
1961	1410	abitanti con un incremento di	0.6%	su base annua
1971	1248	abitanti con un decremento di	1.3%	su base annua
1981	1287	abitanti con un incremento di	0.03%	su base annua
1991	1206	abitanti con un decremento di	0.03%	su base annua
1992	1198	abitanti con un decremento di	0.07%	su base annua
1994	1169	abitanti con un decremento di	0.05%	su base annua
1995	1184	abitanti con un incremento di	0.01%	su base annua
1997	1131	abitanti con un decremento di	0.03%	su base annua
1998	1119	abitanti con un decremento di	0.08%	su base annua
1999	1108	abitanti con un decremento di	0.01%	su base annua
2000	1100	abitanti con un decremento di	0.01%	su base annua
2001	1060	abitanti con un decremento di	0.02%	su base annua

Questi dati evidenziano, dal 1951 fino ad oggi, un andamento demografico globale pressoché piatto, evidente dimostrazione di una stazionarietà costante, da giudicare in modo molto favorevole perché contrapposta all'inarrestabile spopolamento dei paesi vicini e all'apporto trascurabile delle nascite.

Negli ultimi decenni il Comune di Sadali, pur presentando un incremento demografico praticamente nullo, mostra evidenti segni di ripresa che, però, risente negativamente dell'assenza di incentivi di tipo economico e sociale.

Per quanto sopra, i dati sull'andamento demografico, pur significativi di una confortante stabilità, non forniscono, se considerati isolatamente, elementi utili ai fini di un corretto dimensionamento del Piano.

Considerato quindi non significativo il decremento demografico naturale, e preso in considerazione l'incremento possibile per fenomeni migratori, dovuti e al ritorno dei pochi emigrati e ad un possibile progressivo esodo dai vicini paesi, si può ragionevolmente supporre che le aree ancora disponibili all'interno delle zone di completamento B3, le maggiori volumetrie consentite dal P.U.C. nelle zone B2, si da favorire la realizzazione di insediamenti plurifamiliari nell'ambito dello stesso ceppo, in aggiunta alle possibilità insediative dell'unica zona di espansione prevista (4 Ha), siano tali da soddisfare il fabbisogno abitativo dei prossimi dieci anni ed insieme da contenere i già elevati costi di urbanizzazione primaria. E tutto ciò senza intaccare minimamente la vocazione turistica del vecchio organismo storico, dove peraltro una normativa più agile ed incentivante, definibile con il piano particolareggiato in corso di attuazione, potrebbe consentire un ritorno soprattutto dei giovani stimolati dalla bellezza dell'ambiente naturale, dal suo riparo dagli agenti atmosferici e da un auspicabile sviluppo del terziario in appoggio a quello turistico stagionale.

Il fabbisogno abitativo demografico, per il prossimo decennio, nullo degli ultimi 55 anni, può ragionevolmente ipotizzarsi nella misura massima di 500 abitanti insediabili.

Detto incremento potrebbe essere favorito dai seguenti fattori:

rientro degli emigrati che potrebbero trovare occupazione nelle attività connesse allo sviluppo turistico dell'abitato e nel rinascente settore agricolo;  
aumento del numero degli immigrati provenienti dai vicini paesi in vistoso calo demografico, per la carenza, nel luogo di origine di aree edificabili e di posti di lavoro;  
aumento dei presenti non residenti ma dimoranti con continuità per esigenze di lavoro;  
aumento del flusso turistico stagionale, al quale si potrebbe far fronte in parte con una opportuna ristrutturazione del vecchio organismo storico, capace di ospitare diverse centinaia di presenze, incentivate anche dalla appropriata trasformazione di alcune vecchi nuclei abitativi in idonee strutture ricettive.

Pertanto, il Piano Urbanistico Comunale non si fonda su complicati calcoli statistici di incrementi demografici, peraltro dimostratisi inaffidabili e sempre non aderenti alle reali dinamiche sociali, ma più realisticamente sulle valutazioni circa l'entità attendibile per lo sviluppo, come sopra riportato, sul conteggio della capacità insediativa del P.U.C., e sulla successiva e correlata verifica delle dotazioni di servizio conseguenti alle scelte d'assetto urbanistico operate.

### **6.3. Capacità insediativa del P.U.C.**

Nell'articolo precedente é indicato il fabbisogno abitativo teorico complessivo per il prossimo decennio.

Perciò il Piano deve avere una "capacità insediativa" teorica tale da soddisfare le esigenze di complessivi 1620 abitanti, comprendente gli attuali 1060 ed i previsti 560, incluso un certo numero di presenti non residenti, ma dimoranti con continuità soprattutto per esigenze di lavoro. Poiché poi le aree riservate nel P.U.C. preesistente e confermate, nella attuale variante, all'Edilizia Economica e Popolare con i quali, considerato l'indice territoriale di 1 mc/mq, e l'avvenuto insediamento di circa 40 abitanti, può ulteriormente aumentare di ulteriori 30 abitanti, compete alle zone A,B e C riservate all'edilizia privata soddisfare il fabbisogno abitativo corrispondente a 490 nuovi abitanti residenti oltre alla popolazione attuale di 1060 abitanti per un totale di 1550 abitanti.

Le capacità insediative teoriche delle zone omogenee tracciate dal P.U.C. sono le seguenti:

COMUNE DI SADALI (NU). Piano Urbanistico Comunale.  
RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Zona A1

Superficie fondiaria	mq	16200,01
Indice fondiario	mc/mq	1,00
Volume edificabile	mc	16200,01
Dotazione pro capite	mc/mq	400/ab.
Abitanti insediabili	n°	41

Zona A2

Superficie fondiaria	mq	50356,84
Indice fondiario medio	mc/mq	2,30
Volume esistente	mc	115820,73
Dotazione pro capite	mc/mq	400/ab.
Abitanti non residenti insediabili	n°	290

Zona B1

Superficie fondiaria	mq	19398,94
Indice fondiario	mc/mq	2,50
Volume edificabile	mc	48497,35
Dotazione pro capite	mc/mq	300/ab.
Abitanti insediabili	n°	162

Zona B2

Superficie fondiaria	mq	96345,57
Indice fondiario	mc/mq	2,50
Volume edificabile	mc	240863,93
Dotazione pro capite	mc/mq	300/ab.
Abitanti insediabili	n°	803

Zona B3

Superficie fondiaria	mq	141997,97
Indice fondiario	mc/mq	1,70
Volume edificabile	mc	241396,55
Dotazione pro capite	mc/mq	300/ab.
Abitanti insediabili	n°	805

Zona C1

Superficie territoriale	mq	49744,54
Indice territoriale	mc/mq	1,00
Volume edificabile	mc	49744,54
Dotazione pro capite	mc/mq	100/ab.
Abitanti insediabili	n°	497

Zona C2

Superficie territoriale	mq	6966,70
Indice territoriale	mc/mq	1,00
Volume edificabile	mc	6966,70
Dotazione pro capite	mc/mq	100/ab.
Abitanti insediabili	n°	70

Perciò gli abitanti teoricamente insediabili nelle zone omogenee del P.U.C. nel prossimo decennio potrebbero teoricamente essere in numero di 3057 circa, in base alle normative previste, ma che nella realtà non supereranno il numero di 150, dato lo scarso insediamento di sadalesi nelle zone A ed il probabile aumento del numero degli abitanti.

In realtà la zona B1 è quasi totalmente satura di abitazioni con eccezione di alcuni lotti ancora disponibili che saranno presto edificati e, tutt'al più, potranno ospitare massimo sette edifici unifamiliari.

L'indice fondiario massimo di 2,5 mc/mq conferma, nella zona B2, l'aumento della volumetria e del numero dei piani previsto nel P.U.C. vigente, con possibilità di edifici bifamiliari anche se per lo stesso nucleo abitativo.

Nella zona di completamento B3 esistono poche possibilità insediative, essendoci peraltro presenti pochi lotti ineditati. Inoltre alcuni di essi assegnati dal Comune, ma non utilizzati dai beneficiari, potrebbero essere disponibili, essendo previsto, nelle condizioni di affidamento, il recupero, dopo un certo numero di anni, dei lotti non edificati.

La capacità insediativa della zona C di espansione, immediatamente a ridosso della zona B2, e la sua posizione invariata rispetto a quella stabilita dal precedente P.U.C., sono tali da favorire con certezza la lottizzazione di esse, e da evitare i fenomeni negativi, indotti negli anni scorsi, dall'assenza in zona C di piani attuativi di iniziativa privata.

Il dimensionamento delle zone C di espansione è comunque sufficiente a garantire la realizzazione di circa centocinquanta nuove unità abitative e la posizione individuata è tale da consentire, nel tempo, il riempimento di quegli spazi vuoti ancora ineditati nelle zone B limitrofe, senza creare costi aggiuntivi di urbanizzazione per l'Amministrazione Comunale.

#### 6.4. Spazi Pubblici

Rientra tra gli obiettivi da conseguire con il P.U.C. destinare aree per Spazi Pubblici (S) riservati ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, ubicati in modo che le attrezzature e i servizi pubblici ivi destinati rispondano, anche per localizzazione, alla propria funzione specifica.

Risultano pertanto, tutte riconfermate, le aree per Spazi Pubblici rispondenti alle attuali necessità di servizi ed in previsione di futuri (possibili e auspicabili) sviluppi urbanistici del Comune di Sadali, soprattutto all'interno del vecchio organismo storico, per il quale è stato realizzato il necessario Piano Particolareggiato, che ne favorirà un sollecito recupero.

Il presente Piano individua, per ubicazione e per superficie, gli Spazi Pubblici previsti relativamente alle zone A, A1, B1, B2, B3, C1 e C2 (PEEP in gran parte realizzato). Le superfici risultanti sono maggiori di quelle previste come dotazione minima dalla legislazione vigente; ma l'Amministrazione Comunale di Sadali ha privilegiato questa soluzione sia per cercare di soddisfare al meglio le esigenze dei diversi settori urbani, sia per innescare, anche a lungo termine, un processo di ammodernamento urbanistico di un paese in fase di crescita sociale ed economica che potenzialmente ha tutte le carte in regola e che rappresenta un punto di riferimento per la zona.

Per quanto riguarda gli Spazi Pubblici relativi alle nuove zone C di espansione, la quantità minima di cui agli art. 6, 7, 8, del D.A. n°2266-U/83, deve essere assicurata integralmente ed individuata in sede di predisposizione dei Piani Attuativi (P.P. o P.L.) secondo quanto indicato dalle Norme di Attuazione e dalla legislazione vigente.

Inoltre, secondo le Norme di Attuazione delle zone C, la localizzazione delle aree da riservare a Spazi Pubblici deve essere concordata con l'A.C. nella fase preliminare allo studio del Piano Attuativo stesso.

Si riportano, di seguito, i dati relativi agli Spazi Pubblici previsti per ciascuna zona omogenea.

COMUNE DI SADALI (NU). Piano Urbanistico Comunale.  
 RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Zona A (A1+A2):ORGANISMO STORICO

Abitanti insediabili = n° 331

**S1 - aree per l'istruzione** Standard = mq/ab 4,00  
 Superficie minima inderogabile 331 x 4,00 = mq 1 324,00  
 Aree previste: = 0  
 TOTALE S1 = mq 0

**S2 - attrezzature interesse comune** Standard = mq/ab 2,00  
 Superficie minima inderogabile 331 x 2,00 = mq 662,00  
 Aree previste:  
     1 Chiesa parrocchiale San Valentino e Vecchio Municipio = mq 969,62  
     2 Piazza sulla Cascata - via Carducci = mq 147,29  
 TOTALE S2 = mq 1116,91

**S3 - spazi pubblici attrezzati** Standard = mq/ab 5,00  
 Superficie minima inderogabile 331 x 5,00 = mq 1 655,00  
 Aree previste:  
     1 Vecchio Municipio (20% S3/S4) = mq 372,722  
     2 Piazza Eleonora d'Arborea = mq 320,01  
     3 Zona Funtana Manna - via Torino = mq 2977,03  
     4 Via S. Elena = mq 203,93  
 TOTALE S3 = mq 3873,692

**S4 - Parcheggi pubblici** Standard = mq/ab 1,00  
 Superficie minima inderogabile 331 x 1,00 = mq 331,00  
 Aree previste:  
     1 Vecchio Municipio (80% S3/S4) = mq 1490,888  
 TOTALE S4 = mq 1490,888

RIEPILOGO

TOTALE ZONE S = S1+S2+S3+S4 = mq 6481,49

COMUNE DI SADALI (NU). Piano Urbanistico Comunale.  
RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Zona B1+B2:COMPLETAMENTO

Abitanti insediabili = n° 965

**S1 - aree per l'istruzione** Standard = mq/ab 4,00  
Superficie minima inderogabile 965 x 4,00 = mq 3 860,00

Aree previste:

1 Scuola materna Via Gramsci - Via Venezia = mq 2111,27

2 Scuola media Via Sarcidano - Via Tocco (75% S1/S4) = mq 7655,62

TOTALE S1 = mq 9766,89

**S2 - attrezzature interesse comune** Standard = mq/ab 2,00  
Superficie minima inderogabile 965 x 2,00 = mq 1 930,00

Aree previste:

1 Chiesa S. Elena = mq 16136,25

TOTALE S2 = mq 16136,25

**S3 - spazi pubblici attrezzati** Standard = mq/ab 5,00  
Superficie minima inderogabile 965 x 5,00 = mq 4 825,00

Aree previste:

1 Piazza Venezia = mq 702,05

2 Piazza Via Roma - Via Deledda = mq 388,27

3 Piazza inizio Centro Storico Via Roma = mq 337,10

4 Piazza Via Venezia - Via Croce (50% S3/S4) = mq 619,635

4 Via S. Elena = mq 203,93

TOTALE S3 = mq 2250,985

**S4 - Parcheggi pubblici** Standard = mq/ab 1,00  
Superficie minima inderogabile 965 x 1,00 = mq 965,00

Aree previste:

1 Piazza Via Venezia - Via Croce (50% S3/S4) = mq 619,635

2 Scuola media Via Sarcidano - Via Tocco (25% S1/S4) = mq 2551,87

TOTALE S4 = mq 3171,51

RIEPILOGO

TOTALE ZONE S = S1+S2+S3+S4 = mq 31325,63

COMUNE DI SADALI (NU). Piano Urbanistico Comunale.  
RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Zona B3:COMPLETAMENTO

Abitanti insediabili = n° 805

**S1 - aree per l'istruzione** Standard = mq/ab 4,00  
 Superficie minima inderogabile 805 x 4,00 = mq 3 220,00  
 Aree previste:  
 1 Scuola elementare Via G. Deledda = mq 6272,96  
 TOTALE S1 = mq 6272,96

**S2 - attrezzature interesse comune** Standard = mq/ab 2,00  
 Superficie minima inderogabile 805 x 2,00 = mq 1 610,00  
 Aree previste:  
 1 Nuovo Municipio Via G. Deledda -  
 Via Piave = mq 4888,37  
 TOTALE S2 = mq 4888,37

**S3 - spazi pubblici attrezzati** Standard = mq/ab 5,00  
 Superficie minima inderogabile 805 x 5,00 = mq 4 025,00  
 Aree previste:  
 1 Piazza via Taloro - via Piave = mq 669,08  
 2 Piazza via Arno - via Piave = mq 2263,81  
 3 Piazza via Ogliastro = mq 1692,06  
 4 Piazza via Piave - via Ogliastro = mq 1658,67  
 5 Piazza via Abruzzi - via Lazio (70%  
 S3/S4) = mq 1867,026  
 6 Piazza via Campania (50% S3/S4) = mq 734,55  
 7 Piazza via Tocco - via Ciusa = mq 814,98  
 8 Piazza via Deledda - via Ciusa = mq 516,01  
 9 Piazza via Sarcidano - via Deledda = mq 649,88  
 10 3 Piazze via Petrarca - via Piave = mq 721,57  
 11 Zona Verde via Ogliastro - via Po' = mq 34889,74  
 TOTALE S3 = mq 46477,38

**S4 - Parcheggi pubblici** Standard = mq/ab 1,00  
 Superficie minima inderogabile 805 x 1,00 = mq 805,00  
 Aree previste:  
 1 Area via Po' = mq 1062,24  
 2 Area via Progresso = mq 1573,38  
 3 Area via Tevere fianco ferrovia = mq 762,94  
 4 Area via Nuoro - via Cagliari = mq 354,01  
 5 Piazza via Abruzzi - via Lazio (30%  
 S3/S4) = mq 800,154  
 6 Piazza via Campania (50% S3/S4) = mq 734,55  
 7 Area via Abruzzi - via Veneto = mq 292,52

TOTALE S4 = mq 5579,79  
 RIEPILOGO  
 TOTALE ZONE S = S1+S2+S3+S4 = mq 63218,50

COMUNE DI SADALI (NU). Piano Urbanistico Comunale.  
RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Zona C (C1+C2): ESPANSIONE

Superficie territoriale	=	mq	56711,24
Volumetria edificabile (1mc/mq)	=	mc	56711,24
Abitanti previsti (100 mc/ab)	=	n°	567

**S1 - aree per l'istruzione**

	Standard	=	mq/ab	4,00
Superficie minima inderogabile	567 x 4,00	=	mq	2 268,45
Attuativo		=	mq	<u>2 268,45</u>

**S2 - attrezzature interesse comune**

	Standard	=	mq/ab	2,00
Superficie minima inderogabile	567 x 2,00	=	mq	1 134,22
Attuativo		=	mq	<u>1 134,22</u>

**S3 - spazi pubblici attrezzati**

	Standard	=	mq/ab	5,00
Superficie minima inderogabile	567 x 5,00	=	mq	2 835,56
Attuativo		=	mq	<u>2 835,56</u>

**S4 - Parcheggi pubblici**

	Standard	=	mq/ab	1,00
Superficie minima inderogabile	567 x 1,00	=	mq	567,11
Attuativo		=	mq	567,11

RIEPILOGO

TOTALE ZONE S = S1+S2+S3+S4		=	mq	<u>6805,35</u>
-----------------------------	--	---	----	----------------

Altre Zone S (Sport)

**S3 - spazi pubblici attrezzati**

Aree previste:			
1 Campo adiacente S.S. 198		=	mq 6429,77
2 Campo sportivo		=	mq 25220,14
TOTALE S3		=	<u>mq 31649,91</u>

VERIFICA DEGLI STANDARD URBANISTICI

ZONE A1, A2, B1, B2, B3

Abitanti teoricamente insediabili	=	<u>n°</u>	2101	
<b>S1 - aree per l'istruzione</b>	Standard	=	mq/ab	4,00
Superficie minima inderogabile	2101 x	4,00	=	mq 8 404,00
Aree previste:	=	mq	16 039,85	= 7,63 mq/ab
<b>S2 - attrezzature interesse comune</b>	Standard	=	mq/ab	2,00
Superficie minima inderogabile	2101 x	2,00	=	mq 4 202,00
Aree previste:	=	mq	22 141,53	= 10,54 mq/ab
<b>S3 - spazi pubblici attrezzati</b>	Standard	=	mq/ab	5,00
Superficie minima inderogabile	2101 x	5,00	=	mq 10 505,00
Aree previste:	=	mq	35 727,53	= 17,01 mq/ab
<b>S4 - Parcheggi pubblici</b>	Standard	=	mq/ab	1,00
Superficie minima inderogabile	2101 x	1,00	=	mq 2 101,00
Aree previste:	=	mq	4 042,76	= 1,92 mq/ab
RIEPILOGO				
TOTALE ZONE S = S1+S2+S3+S4	=	<u>mq</u>	77951,67	= 37,10 mq/ab

La dotazione prevista di aree per Spazi pubblici, apparentemente elevata rispetto agli standard previsti dal D.A n°2266-U/83, non resterà tale quando si pensi che i volumi malsani e precari e le case disabitate, oggi considerati da sostituire, verranno con il tempo ricostruiti o ripristinati ed abitati.

Inoltre si consideri che gli Spazi Pubblici suddetti saranno riservati a strutture e servizi pubblici di interesse generale e quindi anche degli abitanti delle zone di espansione.

Infine si tenga conto che l'A.C. ha preferito questa soluzione con l'intento di riservarsi la possibilità di ubicare il servizio specifico in funzione dello sviluppo e dell'espansione dell'abitato e del suo consolidamento.

**Art. 7. CARATTERE, PREVISIONI E VINCOLI DEL P.U.C.**

Il progetto di adeguamento del P.U.C. già esistente è stato redatto, per volere dell'A.C., sulle planimetrie aerofotogrammetriche aggiornate.

In conformità agli obiettivi che l'A.C. si è proposta di perseguire con la formazione dell'adeguamento de P.U.C., in variante rispetto a quello vigente, si riassumono di seguito gli aspetti fondamentali e previsionali del Piano relativamente a ciascuna zona omogenea individuata.

## 7.1. ZONA A : ORGANISMO STORICO

### 7.1.1. Sottozona A1

Avendone da sempre le caratteristiche ai sensi del D.A. n°2666 - U/83, é stata recuperata, in aggiunta alla A1 già indicata nel P.U.C. vigente, la parte più vecchia del centro abitato dell'organismo storico, dove esistono seppur fatiscenti tracce dei fabbricati originari.

Le Norme di Attuazione tutelano il carattere ambientale ed il patrimonio storico della zona regolandone gli interventi urbanistici ed edilizi in funzione del ricupero strutturale e della rivitalizzazione soprattutto a scopi turistico-stagionali.

Sottozona A2

E' del tutto definita nel tessuto viario e nei volumi. Comprende, anche, alcuni edifici così caratterizzati nelle architetture da testimoniare sulla tradizione costruttiva e sugli usi abitativi della regione sadalese.

Si sviluppa intorno all'antica Chiesa parrocchiale di S.Valentino, da poco ristrutturata, e alle aree circostanti e resta del tutto immutata rispetto a quella prevista nel P.U.C. tuttora vigente, con alcuni aggiustamenti, tenendo conto delle superfici effettivamente utilizzabili, della strada di circonvallazione prevista a monte ed in parte già realizzata, e della reale conformazione delle aree.

Le Norme di Attuazione tutelano il carattere ambientale ed il patrimonio storico della zona e dell'antica Chiesa e dei vecchi fabbricati di pregio, regolandone gli interventi urbanistici ed edilizi in funzione del ricupero strutturale e della rivitalizzazione anche a scopi turistico-stagionali

Sono ammessi solo interventi sul patrimonio edilizio esistente, senza modifica dei volumi. E' possibile la conservazione di tutti questi elementi caratterizzanti, nonché degli elementi costruttivi di pregio o di particolare significato, quali portali e finestre con archivolti, fregi, trabeazioni, insegne, materiali lapidei tradizionali, ecc...

Sono, anche, consentite modeste trasformazioni di destinazione d'uso, per favorire l'insediamento di attività ricettive, di ristoro e di produzione, con vendita, di beni rari e di artigianato locale.

## 7.2. ZONA B : COMPLETAMENTO RESIDENZIALE

### 7.2.1. Sottozona B1

Costituisce quella parte del vecchio abitato già presente nel R.C.S.M.G. De Candia Lamarmora (vedi tavole allegate) del 1846 dove interventi poco controllati, abusivi e quindi non autorizzati, hanno permesso una quasi completa sostituzione dei vecchi edifici, e dove permangono solo pochi fabbricati risalenti all'organismo storico e attualmente trasformati in zona A1.

Le norme, pur assegnando gli standard delle zone di completamento, tutelano le caratteristiche ambientali dei vecchi fabbricati rimasti.

### 7.2.2. Sottozona B2

Della zona B2, si confermano le delimitazioni del P.U.C. vigente modificando l'indice fondiario a 2,5 mc/mq. Ciò allo scopo di favorire l'inserimento, nel tessuto urbano consolidato, di edifici plurifamiliari almeno nell'ambito dello stesso ceppo familiare e la trasformazione in questa tipologia di parte delle abitazioni unifamiliari esistenti aventi elevata cubatura pro capite. Ciò con l'intento di limitare la già estesa espansione dell'abitato e quindi i notevoli costi manutentori a carico dell'A.C.

### 7.2.3. Sottozona B3

E' la zona più recente sviluppatasi con la formazione e l'adozione del primo strumento Urbanistico nell'anno 1965.

Anche per essa sono stati conservati, con qualche leggera rettifica, i limiti di zona, modificando l'indice fondiario del P.U.C. vigente a 1,7 mc/mq. Considerata l'ampiezza dei lotti edificabili che vanno da un minimo di 300 mq ad un massimo di 500 mq, e il tipo di edificazione isolato a villetta, tale indice é sufficiente a garantire una dotazione di volume di poco superiore ai 300 mc/ab.

### 7.3. ZONA C - ESPANSIONE RESIDENZIALE

Poiché non sussistono fabbisogni abitativi, in considerazione dell'enorme e dispendioso patrimonio di opere di urbanizzazione primaria, determinato dall'esagerato sviluppo abitativo (sono state classificate 776 abitazioni per i 1060 abitanti residenti), il Piano Urbanistico Comunale di variante conferma le zone C previste nel P.U.C. vigente, con alcune modifiche richieste all'A.C. dai proprietari. Ciò in quanto si ritiene, a ragione, che le uniche zone C rimaste comprese tra la fascia di rispetto delle ferrovie complementari ed il limite della zona B2, e tra quest'ultima e la fascia di rispetto della SS, siano sufficienti a soddisfare il fabbisogno abitativo che non potrebbe trovare spazio nelle zone A e B.

In particolare, la conversione della "zona" di rispetto stradale e ferroviaria, denominata H2 nel precedente P.U.C., in "fascia" di rispetto stradale e ferroviaria, permette ai proprietari delle zone limitrofe di sfruttare al meglio la superficie e quindi l'indice fondiario di zona, pur mantenendo il limite di inedificabilità a 30 metri dal ciglio stradale e ferroviario.

Una parte della zona C dell'estensione di circa 0,7 Ha, risulta già quasi del tutto completata dal PIANO DI EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE (PEEP).

### 7.4. ZONA D - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

L'A.C., per tenere conto del crescente sviluppo delle attività artigianali e commerciali, incentivate dalla migliorata condizione economica, conferma la già prevista eliminazione dell'area preesistente, per la sua posizione addossata ormai alla zona di completamento B3, lontana dalle principali vie di comunicazione, rivelatasi non appetibile da parte degli operatori artigianali locali e diventata, nel P.U.C. 1992, zona S di verde attrezzato a protezione e servizio del nucleo abitativo.

Si conferma pertanto la zona D, già inserita nel P.U.C. vigente ed in posizione adiacente alla S.S. 198 in prossimità dello scalo ferroviario, che sta già accogliendo insediamenti produttivi per attività artigianali, di piccola industria e commerciali.

Il Piano Attuativo di iniziativa pubblica (o privata convenzionata), redatto secondo le indicazioni delle Norme di attuazione e le precisazioni dell'A.C., dovrà riservare aree distinte ed omogenee secondo le specifiche destinazioni.

### 7.5. SPAZI PUBBLICI

Il presente Piano ha confermato, in accordo con gli obiettivi dell'A.C. per il prossimo decennio, aree per Spazi Pubblici riservati ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, con i quali far fronte alle carenze anzidette di strutture e servizi pubblici e nell'intento di poter utilizzare, anche a lungo termine, una certa riserva di aree e maggiore possibilità di scelta in relazione agli orientamenti di sviluppo socio-economico-edilizio.

L'edificazione e l'urbanizzazione di questi spazi deve essere assoggettata a preventivo studio di un Piano Attuativo.

Infine tutti gli Spazi Pubblici già previsti nel P.U.C. vigente ed eventualmente gli spazi prevedibili nelle zone C (e individuabili in accordo con l'A.C.) consentiranno di completare la dotazione dei servizi pubblici

### 7.6. VIABILITA'

Sempre allo scopo di disciplinare il cresciuto traffico stradale nell'abitato e razionalizzare, nel contempo e secondo le previsioni, la edificazione residenziale, contenendola entro direttrici ben precise, per impedirne gli interventi costruttivi diradati e disordinati, il Piano Urbanistico Comunale di variante conferma la nuova strada di circonvallazione, in parte realizzata, che disimpegna la via Roma che risultava, attraversando l'intero abitato e restringendosi ad una sezione di 4 m nella zona del vecchio centro, l'unica via di accesso.

### 7.7. ZONA G : SERVIZI GENERALI

Le uniche zone **G1** sono quelle che ospitano il poliambulatorio intercomunale e lo scalo delle ferrovie complementari.

Le zone **G2** esistenti, riservate ad attrezzature ed impianti di interesse generale, sono attualmente costituite dalle aree che ospitano i serbatoi idrici, l'impianto di depurazione, il mattatoio, ed i due cimiteri nelle quali sono consentiti interventi di iniziativa pubblica inerenti la specifica destinazione.

#### **7.8. ZONA H : SALVAGUARDIA**

La sottozona **H1** rappresenta la fascia di rispetto a protezione dei nastri stradali della S.S. 198 e della strada ferroviaria Cagliari-Arbatax. Nell'ambito di essa sono possibili interventi di iniziativa pubblica inerenti la specifica destinazione.

La sottozona **H2** costituisce le aree verdi di rispetto dei due cimiteri ridotte a 50 m per quello recente, in base alla delibera C.C. 56/86 e al D.n. 1/2115/86 e limitata, quella del vecchio cimitero, a Ovest dall'organismo storico preesistente alla sua realizzazione.

La sottozona **H3** è destinata al rispetto e tutela dei manufatti archeologici con raggio pari a mt. 50.

#### **7.9. ZONE E : AGRICOLE**

Il P.U.C. articola il territorio agricolo comunale in 3 zone a destinazione d'uso e Norme di Attuazione specifiche.

Queste sono:

##### **7.9.1. ZONA E3 : AREE PER SCOPI AGRICOLO PRODUTTIVI E PER SCOPI RESIDENZIALI**

In tale sottozona sono compresi la maggior parte dei terreni esterni al capoluogo e di limitata importanza per la produzione agricola. In detta sottozona ai sensi dell'art. 8, primo comma, lettera E3 del DPGR 228/94 "Direttiva per le zone agricole", sono comprese aree caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario ed utilizzabili per scopi agricoli produttivi e per scopi residenziali. In detta sottozona agricola per vocazione, sono consentiti, oltre agli impianti sportivi e alle attrezzature agricole, tutti gli interventi edificatori, comprese le residenze, che siano funzionali all'attività agricola.

##### **7.9.2. ZONA E4 : AREE CHE CARATTERIZZATE DA PREESISTENZE INSEDIATIVE SONO UTILIZZABILI PER ORGANIZZAZIONE DEI CENTRI RURALI**

E' compresa in prossimità della zona delle grotte e delle zone F ed è costituita dalle parti del territorio comunale interessanti sotto l'aspetto speleologico che costituiscono il patrimonio carsico del paese ed una forte attrazione turistica. In essa è consentita la realizzazione di attrezzature turistiche ed escursionistiche, servizi di ristoro, strutture di servizio relative a posti letto nel numero massimo di venti. La realizzazione di servizi di ristoro è ammessa, quando siano ubicati a distanza dal perimetro urbano non inferiore a 2000 metri

##### **7.9.3. ZONA E5 : AREE MARGINALI PER ATTIVITA' AGRICOLE E RICUPERO TUTELA AMBIENTALE**

Comprende i boschi e le foreste, nei quali, senza precludere lo sfruttamento agricolo dei terreni, anche se marginale è opportuno introdurre misure di salvaguardia e limitare l'edificazione, specialmente a carattere residenziale, consentendo solo modesti insediamenti rurali con basso indice di edificazione (0.03 mc/mq).

### **Art. 8. STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO**

Gli strumenti di attuazione del Piano Urbanistico Comunale sono:

- Il Piano Particolareggiato (P.P.);
- Il Piano di Lottizzazione convenzionata (P.L.);
- Il Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.);
- Il Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.);

Le Concessioni (CONC) e le Autorizzazioni (AUT) edilizie.  
Gli strumenti di cui ai punti a),b),c),d), sono approvati con le procedure di cui all'art.20 L.R. n°45/89, con deliberazione del Consiglio Comunale in conformità a quanto previsto dal Piano Urbanistico comunale e nel rispetto delle direttive emanate dalla Regione ai sensi dell'art.5 L.R. n°45/89 e secondo i contenuti previsti dalle leggi n°1150/1942 n°167/1962 e n°865/1971 e successive modificazioni e integrazioni.

#### **Art. 9. PROCEDURA DI ADOZIONE E APPROVAZIONE DEL PIANO**

Il Piano Urbanistico Comunale è adottato dal Consiglio Comunale.

Entro 15 giorni il Piano Urbanistico è depositato a disposizione del pubblico per 30 giorni presso la segreteria del Comune; dell'avvenuto deposito è data notizia mediante avviso pubblicato all'Albo del Comune e mediante l'affissione di manifesti e avviso in almeno uno dei quotidiani dell'Isola.

Chiunque può formulare, entro 30 giorni a decorrere dall'ultimo giorno di pubblicazione, osservazioni al Piano adottato.

Il Consiglio Comunale accoglie o respinge le osservazioni presentate con parere motivato e, tenuto conto di esse, delibera l'adozione definitiva del Piano Urbanistico Comunale.

La delibera di approvazione è sottoposta al controllo di legittimità da parte del C.T.R.U. (Comitato Tecnico Regionale Urbanistico).

Dalla data di adozione del Piano si applicano le "Norme di Salvaguardia" di cui alla L. n°1902/1952 e successive modificazioni.

Il Piano Urbanistico Comunale di variante sostituisce quello preesistente ed entra in vigore il giorno della pubblicazione del provvedimento di approvazione definitiva nel Bollettino Ufficiale della Regione Autonoma della Sardegna.

#### **Art. 10. LE NORME DI ATTUAZIONE**

Le Norme di Attuazione del P.U.C. tengono conto della legislazione nazionale e regionale attualmente vigente in materia di Urbanistica, per quanto attiene ai limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza e di distanza tra fabbricati e ai rapporti tra gli spazi pubblici e gli insediamenti residenziali, produttivi, turistici e commerciali ed in particolare del D.A.EE.LL.Fin° e Urb. n°2266-U/83, della L.R. n°23/85 e della L.R. n°45/89 del 22/12/1989 e della Deliberazione della Giunta Regionale 29/12/2000 n. 55/108.

Le Norme di Attuazione sono state elaborate in funzione specifica delle previsioni del Piano, delle necessità urbanistiche ed edilizie e di carattere ambientale del territorio comunale di Sadali.

Si compongono dei seguenti titoli principali:

TITOLO PRIMO: NORME PRELIMINARI

TITOLO SECONDO: ZONE RESIDENZIALI

TITOLO TERZO: ZONE D. IMPIANTI PRODUTTIVI

TITOLO QUARTO: ZONE E. AGRICOLA

TITOLO QUINTO: ZONE G. SERVIZI GENERALI

TITOLO SESTO: ZONE H. SALVAGUARDIA

#### **Art. 11. IL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE**

Il Regolamento Edilizio del P.U.C. di variante sostituisce quello attualmente in vigore e relativo al P.U.C. vigente.

Esso è stato rielaborato nella piena osservanza della legislazione vigente e tiene conto in modo specifico delle previsioni del Piano e delle necessità urbanistiche ed edilizie e di tutela ambientale del territorio comunale.

Il Regolamento Edilizio è strutturato nel seguente modo:

TITOLO PRIMO: DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO SECONDO: TERMINI CONVENZIONALI RICORRENTI

TITOLO TERZO: DISCIPLINA DELLA PROGETTAZIONE E DELLA  
FABBRICAZIONE

#### **Art. 12. ELABORATI DEL PROGETTO**

TAV.1 : LOCALIZZAZIONE NELL'ISOLA E NELLA COMUNITA' MONTANA

TAV.2 : TERRITORIO COMUNALE - VIABILITA'- LOCALITA' DI PREGIO

TAV.3 : ANALISI STORICO AMBIENTALE

TAV.4 : PLANIMETRIA CATASTALE DEL TERRITORIO COMUNALE

TAV.5 : STATO ATTUALE DEL PATRIMONIO EDILIZIO

TAV.6 : ZONIZZAZIONE E VIABILITA' DEL CAPOLUOGO 1:2000

TAV.7 : ZONIZZAZIONE E VIABILITA' DEL CAPOLUOGO 1:1000

TAV.8 : ZONIZZAZIONE E VIABILITA' DEL CAPOLUOGO 1:1000

TAV.9 : ZONIZZAZIONE E VIABILITA' DEL CAPOLUOGO 1:1000

TAV.10: ZONIZZAZIONE E VIABILITA' DEL CAPOLUOGO 1:1000