



Regione Autonoma della Sardegna
Provincia di Cagliari
Comune di Siddi

PIANO URBANISTICO COMUNALE

RELAZIONE GENERALE



PARTE I

A) BREVI CENNI SULL'AMBIENTE - STORIA - ARCHEOLOGIA - ARTE - TRADIZIONI.

Il Comune di Sidi è posto al confine della Provincia ed il suo territorio è una parte della “*Giara di Sidi*” che segna il limite tra la Marmilla di Villamar-Barumini e quella di Mogoro-Ales.

L'ambiente si presenta collinare, ricco di piantagioni cerealicole e di piante di ulivo e mandorle; l'altopiano è a forma di anfiteatro declinante verso il paese.

Urbanisticamente è un aggregato di forme irregolari che si articolano principalmente in due nuclei. Le case sono quasi ovunque a due piani, sono dotate di cortili più o meno ampi e di lolle di dimensioni generalmente ridotte e con interasse piccolo tra le arcate. La cinta muraria delle case si interrompe solo nell'apertura del portale archivoltato. I materiali utilizzati nel passato sono stati la pietra ed il mattone di fango mentre attualmente si costruisce con laterizi e cemento per cui l'aspetto urbano va modificandosi.

Risulta che il territorio comunale fu abitato fino dai tempi più remoti; nella Giara di Sidi sono state rinvenute numerose testimonianze preistoriche, prenuragiche e nuragiche quali i ruderi di 17 nuraghi e la tomba dei giganti “*Sa Dom'e S'Orcu*”. Anche nel periodo fenicio-punico e romano, il territorio fu abitato e sfruttato, tant'è vero che l'abitato comunale sorge sull'antica via del grano che andava dalla colonia di Usellus fino alla città di Cagliari. Durante il Medioevo appartenne al Giudicato d'Arborea e fece parte della curatoria di Marmilla. Dopo la resa di Oristano del 1410 passò agli Aragonesi che la infeudarono ai Carroz conti di Quirra. Nel 1603 sotto i Centelles, nuovi feudatari, la contea divenne marchesato ed il comune di Sidi continuò a farne parte pur rimanendo incorporato nella Incontrada della Marmilla. Nel territorio sorgeva il villaggio Sitzamus che venne costruito nel periodo medioevale; nel 1728 venne distrutto da una banda di malviventi ed i pochi superstiti si rifugiarono a Sidi.

Ai limiti dell'abitato, in località Scaba'e Arrius, è stata scoperta recentemente una tomba a grotticella artificiale con resti risalenti al periodo Monte Claro. I numerosi nuraghi presenti sono a tipologia semplice e complessa; ottimo è lo stato di conservazione della già citata tomba dei giganti “*Sa Dom'e S'Orcu*” che ha corpo a forma rettangolare terminante a curva ed è stata realizzata in blocchi di basalto disposti a filari; conserva ancora la copertura. In località *Tradoriu* si trova un vasto insediamento prima punico e poi romano; in località *Is Arròcas de Codinas* si ha una tomba romana sul cui lastrone di copertura è incisa un'ascia che era un simbolo religioso-funerario; in località *Kukkuru Bingias* si ha un altro stanziamento romano.

Alla periferia dell'abitato sorge la *Chiesa di San Michele* che è la più piccola chiesa sarda a due navate; risale al XIII secolo ed è decisamente di tipo popolare. Sul portale più piccolo l'architrave presenta un fregio a rilievo nel quale sono rappresentate figure umane geometrizzate; una di esse è capovolta e non si è certi della motivazione.

Tra le manifestazioni religiose si ha la festa di *Sant'Antonio* a metà giugno, la sagra *Sa Gloriosa* che ricorda la Visitazione di Maria Vergine titolare della parrocchia e si tiene il 2 luglio e la festa di *San Michele* a fine settembre.

Nella cucina locale i cibi sono quelli tipici dei centri agricoli: legumi, cereali, carne di agnello.



B) POPOLAZIONE RESIDENTE E PRINCIPALI CARATTERISTICHE URBANISTICHE E INFRASTRUTTURALI DEL CAPOLUOGO COMUNALE.

INTRODUZIONE

Il Programma di Fabbricazione Comunale di Sidi risale al 1985 (D.A. 1046/U del 18.07.1985). Il centro abitato, posto all'altezza di 184 metri sul livello del mare, sorge su un declivio esposto verso Nord- Est ed il territorio comunale si estende in una zona collinare del XXV Comprensorio di Villamar.

STRUTTURA MORFOLOGICA DELL'URBANIZZATO

- Zona A - Centro Storico -

E' formato da vecchie costruzioni che sono state in parte recuperate. Quelle sulle quali non si è intervenuti stanno andando in rovina e si assiste a continui crolli che richiedono anche ordinanze sindacali di sgombero. Tutto ciò nonostante sia in vigore da circa dieci anni un Piano particolareggiato che non è stato in pratica mai utilizzato. In realtà la perimetrazione dell'attuale Piano di Fabbricazione è esagerata; ad eccezione della zona prossima alla Chiesa della Visitazione della Beata Vergine, nella quale sono collocate alcune case padronali caratteristiche, e ad altre limitatissime costruzioni, tutto il resto non può definirsi di particolare valore storico. Se se ne vuole impedire la rovina totale sarebbe indispensabile ridurre la perimetrazione; nel presente Piano urbanistico non è stata prevista alcuna riduzione del Centro storico.

- Zona B - Completamento Residenziale -

Il nucleo più vecchio è strutturato a lotti irregolari nati spontaneamente. Le abitazioni, disposte perimetralmente ai confini dei lotti, lasciano all'interno spazi più o meno ampi che sino a poco tempo addietro venivano sfruttati al servizio delle attività agricole svolte in campagna o per piccole coltivazioni in loco. Tali spazi liberi, a causa della loro irregolarità e frammentarietà, oggi sono poco sfruttabili dal punto di vista della edificabilità, a meno di una globale ristrutturazione, peraltro assai difficile dati i numerosi proprietari delle aree lasciate spesso in eredità a più persone. Tale tipologia è comune a molti centri dell'interno della Sardegna

Più regolare appare l'andamento dei lotti di più recente costituzione ove, accanto a una rete viaria più efficiente e regolare, si nota la tendenza alla residenza a tipologia isolata con volumetrie esuberanti rispetto alle effettive necessità dei residenti e, in ogni caso, con indice di sfruttamento fondiario molto inferiore rispetto agli indici consentiti dall'attuale strumento urbanistico.

- Zona C - Espansione -

Nella stesura del vigente Piano di fabbricazione furono individuate due zone di espansione con identiche norme. Quella posta a sud est e confinante col Viale Europa venne individuata con due asterischi ed era già allora in fase esecutiva; quella posta a nord ovest venne individuata con un



asterisco e la lottizzazione era già approvata. Attualmente l'edificazione nella zona a sud est è praticamente completata in quanto risultano inedificati solo alcuni lotti mentre l'urbanizzazione primaria è ultimata. Per quel che attiene alla zona a nord ovest sono state eseguite due lottizzazioni; la prima ha riguardato la parte più a ovest che è praticamente ultimata per quel che riguarda sia le abitazioni sia la urbanizzazione primaria mentre la seconda, che riguarda tutta la parte di territorio restante, è già approvata ed è in corso di definizione la convenzione con i proprietari.

- Zona D - Industriale, artigianale e commerciale -

Attualmente esistono due zone D con identiche norme. La prima è posta a sud est ai confini del paese tra le vie Roma e Napoli e nella parte più vicina al paese insiste il pastificio; l'altra, decentrata rispetto alle abitazioni, è localizzata presso il bivio per Siddi sulla strada provinciale Villamar Ales e non è mai stata oggetto di richieste proprio per la sua lontananza dal paese.

- Zona E - Agricola -

E' in pratica quanto resta del territorio comunale escluse le altre zone urbanistiche.

- Zona F - Turistica di valorizzazione archeologica ed ambientale -

E' una zona posta nella parte a ovest del territorio di Siddi che si estende fino ai confini, sull'altopiano dalla quota di circa 300 metri sul livello del mare; vi insistono nuraghi e la famosa e già citata "Sa Dom'e S'Orcu".

- Zona G - Servizi generali -

E' una zona posta a est del paese dal quale dista circa 300 metri; in essa insiste il depuratore delle acque nere del comune (14).

- Zona H - Rispetto e salvaguardia -

La zona di rispetto cimiteriale è un'area che si sviluppa attorno al cimitero posizionato a sud est del paese dal quale dista circa 200 metri. Altre due zone di salvaguardia si sviluppano lungo la strada provinciale Siddi - Gonnostramatza e lungo la zona industriale su un lato della via Roma. Infine varie zone di salvaguardia si sviluppano attorno ai nuraghi ed alle zone archeologiche site nell'altopiano.

- Zone S₁ e S₂ - Istruzione e attrezzature di interesse comune -

Le zone S₁ per l'istruzione riguardano l'asilo (2), la scuola elementare (3) e la scuola media (7). Le zone S₂ di interesse comune riguardano il Municipio (1), la Chiesa parrocchiale (4), l'ambulatorio (5), il mercato (6), il ricovero mezzi comunali (8), la sala consiliare (9), la biblioteca (10).

- Zona S₃ - Spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport -



Gli spazi sono un parco giochi (11), una zona a verde pubblico (12) ed un'area per gli impianti sportivi (13) dove insistono una palestra (a), un campo di calcio con tribuna (b), un blocco spogliatoi (c) e un campo da tennis con tribuna (d).

- Zona S₄ - Parcheggi -

Riguarda due zone; una posta presso il mercato ed una presso il parco giochi a sua volta divisa in due parti dalla via Fiume.

CARATTERISTICHE DEMOGRAFICHE

Nel territorio comunale risiedono, secondo i dati dell'anagrafe comunale riferiti al 1996, 870 abitanti suddivisi in 298 nuclei familiari.

Sempre dai dati comunali si osserva che negli ultimi dieci anni lo sviluppo della popolazione ha registrato un andamento decrescente passando da 919 unità del 1987 alle citate 870 unità del 1996. Tale calo di popolazione (49 unità) è imputabile in massima parte a fenomeni migratori favoriti dal fatto che Siddi si trova decentrata rispetto ai poli di sviluppo industriale ed economico dell'isola e dalle sedi di istruzione secondaria ed universitaria e dal fatto che le attività agricole e pastorali sono state coinvolte nella recessione che ha interessato la maggior parte delle zone agropastorali sarde; di recente si assiste però a vari tentativi di rilancio in forma organizzata attraverso cooperative e/o società giovanili come verrà descritto più avanti. Anche il pastificio che insiste nell'abitato, è oggi oggetto di rilancio economico-produttivo in fase di avanzata attuazione grazie all'intervento di soci esterni.

E' importante sottolineare che col decrescere della popolazione non si è registrato un eguale fenomeno di decremento per il numero dei nuclei familiari, che è invece leggermente aumentato. Si ha infatti analizzando gli ultimi dieci anni: 293 nuclei nel 1987, 296 nel 1992, 294 nel 1994 e 298 nel 1996 (leggero incremento); comparando i dati del 1978 e del 1996 si nota che si è passati da 254 nuclei a 298 nonostante il decremento di popolazione da 949 abitanti a 870. Ne consegue che i fenomeni sopra citati hanno portato alla diminuzione del numero di individui per nucleo familiare, a causa soprattutto di motivi di studio, di lavoro e delle migrazioni che hanno allontanato da Siddi componenti giovani di vecchi e radicati nuclei familiari che si sono a loro volta insediati in altri paesi o nei capoluoghi di Provincia. Anche la mancanza di aree edificabili e di piani di edilizia economica popolare ha portato alla migrazione verso i comuni vicini.

Va considerato inoltre che molte abitazioni, non poche nuove, appartengono ad emigrati i quali, anche se attualmente tornano a Siddi solo periodicamente, intendono ristabilirvisi per sempre quando andranno in pensione o quanto prima se avranno l'occasione di attivare un'iniziativa economica nella quale porre a frutto l'esperienza maturata all'estero.

Benché il territorio comunale di Siddi sia ricco di reperti archeologici come sottolineato al punto A), solo recentemente si è pensato ad una loro catalogazione ed all'apposizione di vincoli di salvaguardia da



parte della Soprintendenza; ciò costituisce la premessa indispensabile per la loro valorizzazione turistica per la quale sono già in fase avanzata iniziative pubbliche e private.

Non deve essere dimenticato peraltro che il vicino complesso nuragico di Barumini ha avuto il riconoscimento internazionale di Monumento di interesse mondiale ed è entrato di recente sotto la protezione dell'UNESCO. A seguito di eventi meno importanti sono sorte in altre località iniziative di rilancio economico ben superiori a quelle che ci si prefigge; inoltre la macchia mediterranea della zona, finora non sfruttata economicamente, può rappresentare una notevole risorsa economica, come dimostrano studi dell'ERSAT.

L'amministrazione comunale sta portando avanti una serie di iniziative che non tarderanno a produrre benefici economici. Ha infatti acquisito la vecchia casa padronale della famiglia Puddu che era la proprietaria del pastificio ed ha elaborato un progetto di ristrutturazione per adibirla a Centro diurno per anziani e per manifestazioni turistiche. Quest'ultima destinazione d'uso consentirà di accogliere le comitive che vorranno, tra le altre cose, visitare le vicine zone archeologiche o naturalistiche. Un'altra iniziativa che l'amministrazione intende portare a compimento a breve termine è il completamento della zona sportiva con la costruzione di una piscina coperta/scoperta con annesso club-house, di un campo polivalente e due campi di bocce. E' inoltre in fase di chiusura lavori la realizzazione della biblioteca comunale e di sale per l'esposizione di due collezioni particolarmente pregiate ed uniche di animali imbalsamati e di minerali donate al Comune da privati cittadini. Detti interventi, associati ad altri lavori pubblici volti al miglioramento delle condizioni di vivibilità del paese quali rifacimento della rete di illuminazione pubblica, rifacimento di tratti di fogna, nuova illuminazione del parco giochi, sistemazioni a verde, ecc., consentiranno di creare nuove condizioni di lavoro per i giovani che si impegneranno direttamente nella gestione delle strutture suddette e per l'indotto che si svilupperà di conseguenza.

Quanto sopra enunciato ha ispirato alcune scelte urbanistiche per favorire il rilancio dell'economia locale e segnare un'inversione della tendenza demografica:

- l'individuazione di una nuova zona di espansione C_3 che è il naturale e logico completamento urbanistico del paese; in detta zona potranno essere individuate, attraverso le lottizzazioni, le aree per i piani di edilizia economica e popolare per i quali sono già pervenute numerose richieste all'amministrazione comunale;
- riduzione dell'area, denominata zona "F" dallo strumento urbanistico precedente, dove localizzare attività di valorizzazione, prevalentemente ricettive e di interesse turistico, tramite Piano particolareggiato;
- l'accorpamento della zona "D", la sua suddivisione nelle zone "D₁" e "D₂" e, per quest'ultima, nelle sottozone "D₂₁" e "D₂₂". La normativa dell'attuale Programma di Fabbricazione non rende percorribile di fatto la procedura della concessione diretta nella zona "D₁" dove sorge l'attuale pastificio per il quale sono invece indispensabili interventi di adeguamento ed ampliamento; con la normativa dello strumento urbanistico in itinere si pone rimedio a detta lacuna. La suddivisione della



zona “D₂” nelle due sottozone “D₂₁” e “D₂₂” rende più facile la lottizzazione e di fatto favorisce l’urbanizzazione con conseguente beneficio per la valorizzazione delle risorse locali e la creazione di nuove iniziative occupative; di fatto sarà semplicissima la suddivisione dei lotti che saranno, più o meno, di forma rettangolare con il lato maggiore quasi perpendicolare alla via Napoli. Praticamente avverrà che non sarà necessario costruire nuove strade interne in quanto tutti i lotti avranno accesso diretto dalla via Napoli; sarà pertanto facile anche l’esecuzione degli allacci fognari, idrici ed elettrici in quanto detta strada è già urbanizzata;

- l’avvio di iniziative atte a valorizzare il vecchio nucleo abitato, favorendo il sorgere al suo interno di iniziative culturali e di attività di piccolo artigianato, commercio e servizi, grazie al recupero di quei fabbricati che vengono abbandonati perché, in assenza di incentivi, non si prestano ad usi abitativi economicamente sostenibili.
- l’espansione della zona S₃₁ nella quale realizzare nuove strutture a carattere sportivo, ricreativo, culturale e turistico attraverso l’attribuzione di un adeguato indice fondiario che tiene conto dell’esistente e della possibilità di creare nuove iniziative.

Queste scelte sono confortate anche dal crescente successo delle iniziative agrituristiche; ciò induce a ritenere, assieme agli altri fattori già descritti, che la tendenza al decremento della popolazione, dovuta alla mancanza di occasioni di lavoro e di servizi, possa essere efficacemente combattuta attraverso la creazione di condizioni diverse dalle attuali nelle quali giocano un ruolo fondamentale le nuove scelte urbanistiche. Queste favoriranno di fatto la permanenza dei residenti ed il rientro degli emigrati grazie alla possibilità di realizzazione di nuove iniziative; favoriranno inoltre l’imprenditorialità locale ed esterna perchè sarà più semplice poter investire nel nuovo contesto.

ANALISI VOLUMETRICA

Va innanzitutto fatto presente che solo pochissime aree in zona B sono effettivamente disponibili per nuove edificazioni, perché quasi tutti i proprietari sono residenti nei lotti adiacenti e le utilizzano come aree cortilizie o le tengono a disposizione per i propri familiari; le rimanenti sono di proprietà di emigrati che non intendono rinunciare alla possibilità di costruire al loro rientro.

Non é ipotizzabile che possano sorgere unità abitative plurifamiliari all’interno di uno stesso lotto, laddove possa essere ancora sfruttato, sia perché il lotto plurifamiliare è estraneo alla cultura del posto, sia perchè si avrebbe come conseguenza la scomparsa dei fabbricati accessori (cantine, magazzini, lolle, cortili interni, ex stalle, ecc.) e degli altri spazi vitali delle abitazioni in un comune dove le volumetrie fuori dal centro abitato sono pressoché assenti, e sia perché ciò comporterebbe un detrimento dell’attuale aspetto dei quartieri e delle loro caratteristiche.

In quasi tutti i lotti l’indice volumetrico non viene infatti quasi mai sfruttato non solo per i motivi in precedenza esposti e per le tipologie adottate, ma anche per salvaguardare le piante di pregio esistenti (principalmente ulivi secolari e alberi da frutto) e le aree cortilizie nelle quali vengono ancora svolte molte attività giornaliere anche dopo l’allontanamento degli animali dal centro abitato.



Il parametro urbanistico che individua il numero di abitanti insediabili per deduzione dal volume teoricamente realizzabile è di conseguenza ben diverso dai valori adottati nei centri cittadini.

Il volume complessivamente realizzato attualmente si ottiene dall'esame delle tabelle riepilogative dei dati planovolumetrici delle varie zone riportate alla fine del presente elaborato, sommando il volume della zona "A" (85.973 mc), della zona "B" (106.735 mc) e della zona "C1" (43.637 mc) per un totale di 236.345 mc. Scorporando da tale dato il volume non residenziale e/o connesso con la residenza rilevato pari a 26.328 mc, si ottiene un volume strettamente residenziale pari a 210.017 mc. Se rapportiamo tale volume al numero di residenti pari a 870, si ottiene il parametro di 241 mc/abitante residente.

Per quanto riguarda le zone C previste nel precedente strumento di pianificazione, essendo ormai quasi esaurita la loro disponibilità, si è individuata una nuova zona C₃ laddove è naturale che si completi il paese. Inoltre in tale zona è già eseguita una parziale urbanizzazione primaria; è infatti presente l'illuminazione pubblica lungo la via Fiume ed è in opera il collettore fognario per acque nere che passa nella parte ovest della zona C₃ lungo il suo confine con i lotti in zona B ai quali si accede dalle vie Gramsci e S. Antonio per proseguire poi nella strada ai confini del parco giochi e da qui, attraverso la via Fiume, verso l'impianto di depurazione.

Nel territorio comunale l'edificazione è stata in generale abbastanza ordinata; si sono avuti nel tempo solo alcuni abusi edilizi. Non essendo stati a suo tempo tutti recepiti dal precedente strumento urbanistico, si è ovviato con l'attuale.



PARTE II

SVILUPPO DEMOGRAFICO.

Lo sviluppo della popolazione di Siddi nell'arco di tempo esaminato 1978/1996 registra un andamento quasi sempre decrescente con una diminuzione complessiva nell'arco dei 19 anni di 79 abitanti e con una media di 4,15 abitanti all'anno essendo 949 gli abitanti del 1978 e 870 quelli del 1996. Nell'ultimo decennio il decremento complessivo è stato di 49 abitanti mentre quello medio è stato di 4,9 all'anno. A dimostrazione della situazione si riporta la seguente tabella:

TABELLA "A"

ANNO	NATI	MORTI	SALDO N/M.	ISCR.	CANC.	SALDO MIGR.	SALDO TOT	ABIT. TOT.	FAM.
1978	9	13	-4	3	15	-12	-16	949	254
1979	10	16	-6	30	35	-5	-11	938	259
1980	11	10	+1	21	33	-12	-11	927	267
1981	11	4	+7	14	39	-25	-18	909	266
1982	13	6	+7	38	29	+9	+16	925	266
1983	8	12	-4	24	23	+1	-3	922	267
1984	14	14	0	7	14	-7	-7	915	263
1985	9	8	+1	26	25	+1	+2	917	272
1986	12	10	+2	29	24	+5	+7	924	285
1987	10	6	+4	10	19	-9	-5	919	293
1988	8	7	+1	16	20	-4	-3	916	299
1989	14	9	+5	22	32	-10	-5	911	316
1990	7	15	-8	23	16	+7	-1	910	310
1991	8	10	-2	3	23	-20	-22	888	288
1992	8	8	0	13	13	0	0	888	296
1993	9	11	-2	24	25	-1	-3	885	297
1994	6	5	+1	15	29	-14	-13	872	294
1995	7	5	+2	13	10	+3	+5	877	301
1996	10	8	+2	21	30	-9	-7	870	298
			----- +3				----- -106		

Un'analisi attenta fa notare che dal 1978 al 1981 si è avuto un decremento più o meno costante, che nel 1982 gli abitanti sono aumentati cospicuamente per poi decrescere di poco fino al 1985; quindi nel 1986 sono aumentati per poi decrescere nuovamente fino al 1991. Nel 1992 e 1993 sono rimasti praticamente costanti per poi diminuire leggermente nel 1994, aumentare di poco nel 1995 e diminuire nuovamente e leggermente nel 1996.

Una spiegazione dell'andamento generale della popolazione può essere fornito dall'analisi dei saldi; infatti mentre il saldo nati/morti chiude con un leggero attivo, il saldo migratorio chiude con un forte passivo. In pratica il decremento demografico è stato causato esclusivamente da consistenti fenomeni migratori.



La forte emigrazione, che di per se ha determinato l'uscita di individui dal gruppo di appartenenza, ha agito inevitabilmente anche sulla dinamica demografica in quanto ha comportato un abbassamento dei tassi di natalità per diminuzione di popolazione in grado di procreare. E' infatti logico che le migrazioni abbiano interessato individui giovani e che gli anziani siano rimasti nel luogo di origine. Pertanto l'assenza di fenomeni migratori avrebbe comportato, oltre all'annullamento del saldo migratorio, anche un notevole incremento del già positivo saldo nati/morti. E' quindi chiaro che annullare le cause dei fenomeni migratori significa incrementare la popolazione come abitanti; tale annullamento si propone il Piano Urbanistico in itinere in quanto favorisce la rimozione delle cause delle migrazioni. A ciò deve comunque aggiungersi il recente rilancio del pastificio che di per se stesso e per l'indotto, creerà a breve un discreto incremento demografico. Sempre dall'esame della tabella si nota che a fronte di una diminuzione di abitanti pari a 79 unità, i nuclei familiari sono aumentati di 44 unità passando da 254 a 298. Ciò trova giustificazione nel fatto che le famiglie, nonostante lo smembramento dovuto al fenomeno migratorio, si riducono numericamente al loro interno in quanto si formano nuovi nuclei familiari. Se i fenomeni migratori saranno annullati l'incremento in termini di nuclei familiari subirà un forte balzo in avanti.

Non è quindi azzardato formulare l'ipotesi che, conformemente agli obiettivi di sviluppo economico posti dal piano in oggetto e alle iniziative di rilancio già avviate e innanzi descritte, per i prossimi anni si avrà un andamento crescente **ma positivo** del saldo migratorio, seppure in termini contenuti, con una conseguente inversione del fenomeno recuperando le unità perse. Esaminando gli ultimi dieci anni passati 1987/1996, e proiettandoli col metodo della regressione lineare per i prossimi dieci anni, si ha la seguente tabella:

TABELLA "B"

<i>Numero rilievi</i>	<i>Anni rilevati</i>	<i>Popolazione</i>
1	1987	870
2	1988	877
3	1989	872
4	1990	885
5	1991	888
6	1992	888
7	1993	910
8	1994	911
9	1995	916
10	1996	919
11	1997	
12	1998	
13	1999	
14	2000	
15	2001	
16	2002	
17	2003	
18	2004	
19	2005	



20

2006

968

che indica in 98 l'incremento di abitanti prevedibile nel prossimo decennio (968 - 870).

Quanto detto si riferisce all'analisi della tabella "A" prescindendo dall'evoluzione dei nuclei familiari. Poichè nel decennio 1987/1996 questi ultimi sono aumentati nonostante la diminuzione degli abitanti, è prevedibile un sensibile incremento causato dal fenomeno già in atto con l'aggiunta dell'aumento degli abitanti.

Riassumendo si può attendibilmente ipotizzare la seguente proiezione decennale. L'incremento di 98 abitanti, dovuto all'inversione del fenomeno migratorio, riguardando popolazione giovane darà luogo alla formazione di 49 coppie costituenti altrettanti nuclei familiari. Da tali coppie, lasciando inalterato l'attuale tasso di natalità pari a 0, nasceranno 100 figli. Da dati statistici raccolti su base regionale, è prevedibile un rientro di emigrati dall'estero e dal continente in misura variabile dal 4 all'8% dei residenti su base decennale; pertanto, assumendo il valore medio del 6%, è ipotizzabile il rientro di 52 unità ($870 \times 0,06$). Una ulteriore tendenza alla formazione di nuovi nuclei si avrà dalla popolazione giovane già residente stimata sempre dall'analisi della tabella "A" in 15 nuclei. Riguardando tale formazione nuove famiglie che si andranno a costituire, nascerà l'esigenza di trovare nuovo insediamento per ulteriori 30 persone e per i loro 30 figli. Sommando i dati esposti, si ricava un incremento pari a 310 abitanti che abbisogneranno di nuovi insediamenti. Essendo peraltro consigliabile avere una riserva stimabile attorno al 20 % del previsto, si ottiene in definitiva la necessità di prevedere insediamenti per 372 abitanti.

Considerato che nella zona A non esistono i presupposti per un incremento di nuclei familiari e che le zone B sono quasi esaurite, l'unica possibilità di insediamento, specie se favorita anche da iniziative di edilizia economica e popolare, è affidata alla disponibilità di aree in zona C. La loro estensione di circa 52.000 mq (che riguarda la zona C₂ (17.032 mq) del piano esistente da completare e la C₃ (31.700 mq) prevista nel nuovo piano) e la localizzazione, consentiranno uno sviluppo ordinato ed il sorgere di aree per l'edilizia agevolata.

Dei 52.000 mq, circa 17.000 riguardano la zona C₂ in corso di convenzionamento per la quale il nuovo piano ha mantenuto inalterato l'indice territoriale di 1 mc/mq. I restanti 31.700 mq circa riguardano la zona C₃ di nuova individuazione per la quale l'indice è stato stabilito pari a 0,60 mc/mq. In definitiva si hanno 36.000 mc edificabili ($17.000 \times 1,00 + 31.700 \times 0,60$) che, preso 120 il parametro mc/abitante, portano a 300 abitanti presumibilmente insediabili di molto inferiori ai 372 derivanti dalle proiezioni. I rimanenti 72 abitanti potranno insediarsi in minima parte nella zona A e per la maggior parte nella zona B.

Se il calcolo suddetto fosse eseguito col parametro di 241 mc/abitante rilevato dall'analisi volumetrica precedentemente illustrata, si otterrebbero 149 abitanti insediabili ($36.000:241$) con conseguente aumento della già cospicua differenza con le proiezioni.



Si può osservare come per la C₃ si tratti di presa d'atto di una zona del territorio in parte già urbanizzata all'interno dell'area delimitata dalla strada di circonvallazione verso la quale è stata prevista una fascia di rispetto larga 20,00 metri. Inoltre la scelta di adottare l'indice di 0,60 mc/mq per la nuova zona C₃ tiene conto della tendenza degli abitanti di disporre di lotti sufficientemente grandi nei quali piantare alberi da frutto e ricoverare mezzi ed attrezzi di lavoro secondo le secolari tradizioni.



PARTE III

PROGRAMMAZIONE

ZONIZZAZIONE.

Sul territorio comunale di Siddi possono essere fatte alcune considerazioni fondamentali:

- il centro abitato non presenta caratteristiche artistiche e architettoniche di rilevanza;
- il territorio comunale ha vocazione agropastorale che si deve mantenere ed incentivare;
- il territorio comunale ha rilevanza archeologica e deve essere oggetto di una tutela volta alla conservazione e valorizzazione delle risorse.

Queste considerazioni portano a:

- una delimitazione in zone omogenee che per il centro abitato prevedono la individuazione di quelle parti che siano oggetto di una pianificazione attuativa più attenta con la perimetrazione della zona A e con una successiva articolazione nelle zone B e C e rispettive sottozone;
- un'articolazione delle zone agricole che tenga conto delle vocazioni dei suoli, delle presenze di vegetazione di pregio anche storico e infine della vicinanza con il centro abitato.

AREE DA DESTINARE A USO PUBBLICO ED URBANIZZAZIONE PRIMARIA

L'abitato di Siddi è dotato di tutte le strutture scolastiche per l'istruzione primaria, mentre per la secondaria si appoggia ai paesi del circondario. Considerata l'attuale tendenza a sopprimere le scuole di secondo grado, non è immaginabile che ne possano sorgere di nuove per cui non è ipotizzabile la richiesta di nuove aree. Sono presenti le strutture religiose. Il verde pubblico all'interno del paese è garantito da alcune piazze e dal parco giochi; si sta inoltre sistemando a verde anche la zona S₃₃. Le strutture sportive sono concentrate nella zona urbanistica S₃₁ e comprendono un campo di calcio con spogliatoi e con capiente gradinata per il pubblico, un campo da tennis con illuminazione notturna e gradinata, una palestra di grandi dimensioni con spogliatoi per atleti ed arbitri e gradinata per il pubblico. Dette strutture sono molto sfruttate dai cittadini e per la palestra giungono sempre più numerose le richieste di utilizzo anche dai centri vicini. Il centro abitato è fornito di rete d'acqua potabile proveniente dal Sarcidano. Le acque bianche vengono convogliate verso alcuni ruscelli presenti attorno al centro abitato. La rete fognaria delle acque nere viene convogliata, tramite un collettore, al depuratore cittadino localizzato nella zona urbanistica G. Il paese è fornito di impianto di illuminazione pubblica del quale circa il 50% è stato rifatto completamente di recente; è previsto a breve termine il rifacimento della parte restante.



DOTAZIONE DEI SERVIZI

Il Comune di Siddi è di Classe IV in base all'art.2 del D.A. 2266/83, per cui secondo l'art.6 dello stesso decreto devono essere garantiti spazi pubblici per almeno 12,00 mq/abitante a loro volta suddivisi in funzione del tipo di attività. La verifica andrebbe eseguita sulla base degli abitanti presumibilmente insediabili che sono stati stimati in 316 secondo quanto descritto precedentemente; sommando tale numero agli abitanti attuali (870), si arriverebbe ad avere: $870 + 316 = 1.186$ abitanti. Se gli abitanti insediabili fossero invece quelli delle proiezioni (372) si arriverebbe ad avere: $870 + 372 = 1.242$ abitanti. La verifica andrebbe eseguita con 1.186 abitanti; si è proceduto invece con la seconda ipotesi (1.242 abitanti) più gravosa della prima, concludendo che gli spazi sono notevolmente superiori a quelli minimi richiesti dalla normativa come dimostrato dalla tabella che segue:

S₁ minima richiesta

$$1.242 \times 4,00 = 4.968 \text{ mq}$$

S₁ del Piano

(tabelle riepilogative dati planovolumetrici a pag. 16)

$$10.459 \text{ mq}$$

S₂ minima richiesta

$$1.242 \times 2,00 = 2.484 \text{ mq}$$

S₂ del Piano

(tabelle riepilogative dati planovolumetrici a pag. 16)

$$6.533 \text{ mq}$$

S₃ minima richiesta

$$1.242 \times 5,00 = 4.968 \text{ mq}$$

S₃ del Piano

(tabelle riepilogative dati planovolumetrici a pag. 16)

$$44.667 \text{ mq}$$

S₄ minima richiesta

$$1.242 \times 1,00 = 1.242 \text{ mq}$$

S₄ del Piano

(tabelle riepilogative dati planovolumetrici a pag. 16)

$$1.666 \text{ mq}$$

VIABILITA'

- *Zona A*: non è prevista alcuna variazione.



- *Zona B*: si è voluto salvaguardare la viabilità esistente che presenta una maglia piuttosto irregolare cresciuta con lo sviluppo spontaneo dell'abitato negli anni passati ed adattarsi ad esso.
- *Sottozona C₁*: è quella già realizzata con la lottizzazione.
- *Sottozona C₂*: la viabilità è stata già studiata nella lottizzazione approvata.
- *Sottozona C₃*: la viabilità dovrà essere studiata contestualmente ai piani di utilizzo residenziale dell'area.

VIABILITA' ESTERNA.

Per quanto riguarda la viabilità esterna, l'abitato di Siddi è lambito a ovest dalla strada provinciale Siddi Gonnostramatza e ad est da una strada di circonvallazione di recente costruzione; tali strade manterranno il tracciato attuale.

FASCE DI RISPETTO CIMITERIALE

Le aree e le fasce destinate al rispetto cimiteriale rimarranno inalterate rispetto a quanto approvato col Piano di fabbricazione del 1985.

TABELLA RIEPILOGATIVA DEI DATI PLANO VOLUMETRICI DELLE VARIE ZONE

Il Centro storico è stato oggetto di piano particolareggiato redatto nel 1987 ed approvato con decreto assessoriale n. 524/U del 26.04.1988. Dai dati riportati nel piano, i quali non sono mutati alla data odierna in quanto gli interventi attuati hanno avuto carattere esclusivamente di recupero conservativo, si ha che la zona "A" si estende per una superficie di 38.056 mq con un volume edificato di 85.793 mc.

La zona "B" non è divisa in sottozone. Si è proceduto allora, ed al solo fine di disporre di una tabella riepilogativa, ad una divisione in comparti distinti col pedice in numeri romani come evidenziato in apposita tavola. Il comparto B_{XXIII} comprende le costruzioni isolate edificate presso la fascia di rispetto oltre la strada Siddi - Gonnostramatza.

La zona "S₃" è stata suddivisa in tre sottozone: S₃₁ è la zona sportiva, S₃₂ il parco giochi ed S₃₃ la zona a verde. Per le ultime due zone l'indice di fabbricabilità fondiaria massima è stato lasciato pari a 0,50 mc/mq mentre per la zona S₃₁ è stato portato a 1,00 mc/mq al fine di consentire nuovi interventi già in fase di programmazione.

Per quel che attiene alla zona D, per la sottozona D₁ si è lasciato invariato l'indice di fabbricabilità fondiaria massima di 5,00 mc/mq, mentre per le sottozone D₂₁ e D₂₂ si è stabilito un indice di utilizzo espresso in superficie lorda edificabile rispetto alla superficie del lotto.



				Sfruttamento attuale	Indice precedente P.di F.	Indice attuale P.U.C.	
Zona	Superf. Coperta mq	Volume Totale mc	Superficie comparto mq	Indice edificato mc/mq	Indice fondiario mc/mq	Indice fondiario mc/mq	Indice Territor. mc/mq

A	85.973	38.056	2,25	3,00	3,00		
----------	---------------	---------------	-------------	-------------	-------------	--	--

B_I	230	1.265	7.608	0,17	3,00	3,00	
B_{II}	500	2.575	2.994	0,86	3,00	3,00	
B_{III}	263	1.440	3.299	0,44	3,00	3,00	
B_{IV}	738	3.870	7.499	0,52	3,00	3,00	
B_V	282	1.550	4.989	0,31	3,00	3,00	
B_{VI}	869	4.605	4.571	1,01	3,00	3,00	
B_{VII}	1.037	5.180	6.739	0,77	3,00	3,00	
B_{VIII}	2.806	13.890	6.854	2,03	3,00	3,00	
B_{IX}	994	5.270	4.268	1,23	3,00	3,00	
B_X	828	4.370	5.276	0,83	3,00	3,00	
B_{XI}	2.021	10.100	5.619	1,80	3,00	3,00	
B_{XII}	527	2.900	2.818	1,03	3,00	3,00	
B_{XIII}	101	590	821	0,72	3,00	3,00	
B_{XIV}	769	4.150	4.513	0,92	3,00	3,00	
B_{XV}	1.733	8.840	5.201	1,70	3,00	3,00	
B_{XVI}	469	2.510	1.380	1,82	3,00	3,00	
B_{XVII}	359	1.940	4.538	0,43	3,00	3,00	
B_{XVIII}	1.873	9.640	5.141	1,87	3,00	3,00	
B_{XIX}	978	5.135	4.707	1,09	3,00	3,00	
B_{XX}	1.796	8.800	5.329	1,65	3,00	3,00	
B_{XXI}	1.141	5.700	4.189	1,36	3,00	3,00	
B_{XXII}	206	1.135	2.383	0,48	3,00	3,00	
B_{XXIII}	233	1.280	1.459	0,88	3,00	3,00	
Totale B	20.753	106.735	102.195	1,04			



				Sfruttamento attuale	Indice precedente P.di F.	Indice attuale P.U.C.	
Zona	Superf. Coperta mq	Volume Totale mc	Superficie comparto mq	Indice edificato mc/mq	Indice fondiario mc/mq	Indice fondiario mc/mq	Indice Territor. mc/mq

C1	7.646	43.637	43.637	1,00	5,00	5,00	1,00
C2		17.032	17.032		5,00	5,00	1,00
C3		19.020	31.700			3,00	0,60
Totale C		79.689	92.369				

S1	2.520	9.800	10.459	0,93	5,00	5,00	
S2	1.403	9.300	6.533	1,42	5,00	5,00	
S31	927	5.766	33.292	0,17	0,50	1,00	
S32			5.671		0,50	0,50	
S33			5.704		0,50	0,50	
S4			1.666				
Totale S	4.850	24.866	63.325	0,39			

							Indice di utilizzo mq/mq
D1	3.154	18.924	8.516	2,22	5,00	5,00	
D21			14.183				0,60
D22			19.973				0,60
Totale D			42.672				

G			1.784		0,01	0,01	
----------	--	--	--------------	--	-------------	-------------	--