

COMUNE DI FONNI

PROVINCIA DI NUORO

via S.Pietro 4- Fonni
tel. 0784 591300- fax 0784 591319

VARIANTE AL PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE
Novembre 2010

ELABORATO :

Copia Tav. 1 - Relazione del P. di F. vigente

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO :

ARCH. GIORGIO SODDU

PROGETTISTA :

ARCH. GIORGIO SODDU

COLLABORATORE:

ING. MAURO DELOGU

ELABORATO:

1

ALLEGATO A DELIBERA C.C. N. 163 DEL 30 NOV. 1987

comune di fonni

variante non sostanziale al programma di fabbricazione

progettista : Ing. Luigi Ramazzotti

tavola: relazione

1	scala	data 31 SET. 1987
	riferimenti	

REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA
ASSESSORATO DEL LL. FINANZE E URBANISTICA

ALLEGATO al decreto Assessoriale
N. 768/0 del - 3 9 1988



IL FUNZIONARIO INCARICATO

Ulrich

IL SINDACO
(Matteo Coinu)

Matteo Coinu



Il presente atto costituisce un allegato della
delibera del C.C. n. 163 del 30 NOV. 1987
esecutiva per provvedimento del CO.RE.CO.,
n. 6780/3 dell' 11.02.1988.

IL SEGRETARIO COMUNALE

Dr. Francesco Canti

Francesco Canti



Relazione relativa alla Variante parziale del
Programma di Fabbricazione di Fonni

La variante al Programma di Fabbricazione di Fonni ha per oggetto la individuazione di nuove zone ' B ' di completamento residenziale.

Tale nuova perimetrazione, definita sulla base di precise indicazioni della Giunta Comunale, viene a sanare precedenti omissioni, avvenute in sede di adeguamento del P.di F., cui ha corrisposto la mancata individuazione di zone di completamento residenziale che alla data di adozione del Piano possedevano i requisiti prescritti.

La variante non incide sui criteri informativi nè altera in maniera sostanziale l'insediabilità complessiva che, tenuto conto delle differenti dotazioni mc/ab caratteristiche del tessuto urbano consolidato (la media sull'esistente è di 160 mc/ab), subisce un incremento di 70 abitanti, non rilevante ai fini della verifica degli standards urbanistici.

Nell'allegato 1 vengono quantificate le nuove perimetrazioni così riassumibili:

- Zona ' A ', incremento di 700 mq. derivanti dalla ridefinizione della zona S1;
- Zona ' B ', l'incremento va detratto integralmente dalle attuali zone ' C '.

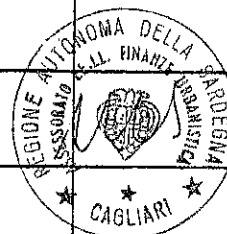
Negli allegati 2 e 3 vengono ricalcolate le dotazioni di aree per gli standards e l'insediabilità complessiva che viene stimata inalterata.

La variante proposta risponde pertanto a quanto previsto dal secondo comma dell'art. 6 della Legge Regionale 19 maggio 1981, n. 17.




ALLEGATO I

ZONE	P. DI F. VIGENTE	VARIANTE P. DI F.	VARIAZIONI DI ZONA
	M.Q.	M.Q.	: M.Q.
A	274.800	275.500	+ 700
B	494.000	517.300	+ 23.300
C	236.000	212.700	- 23.300
D	163.000	163.000	
G	214.000	214.000	
H	Ha 1.000	Ha 1.000	
S ₁	28.500	27.800	- 700
S ₂	13.000	15.410 13.000	
S ₃	159.000	159.000	
S ₄	6.000	6.000	
* STANDARD	39,71	39,57 35,14	



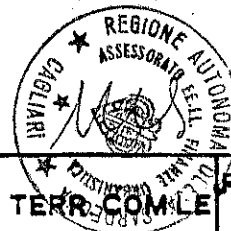
* MQ/AB riferiti alle zone A,B

AREE PER L'ISTRUZIONE							
TIPO DI ATTREZZATURA	1 - ESISTENTE		2 - PREVISTA		1-2 TOTALE	PROGR. FABBR.	D.P.R.G. 1/8/77
	N' CLASSI O SEZIONI	MQ.	N' CLASSI O SEZIONI	MQ.	MQ.	MQ./AB.	MQ./AB.
ASILO NIDO	—	—		4.300	4.300	5.34	4
SCUOLA MATERNA	10	3.300		4.500	7.800		
S. ELEMENTARE	30	8.000		—	8.000		
S. MEDIA	18	7.700		—	7.700		
TOTALE		19.000		8.800	27.800		
ISTITUTI SUPERIORI				4500	4500		

AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE					
TIPO DI ATTREZZATURA	1 - ESISTENTE	2 - PREVISTA	1-2 TOTALE	PROGR. FABBR.	D.P.R.G. 1/8/77
	MQ.	MQ.	MQ.	MQ./AB.	MQ./AB.
CHIESE	2.160	3.000	5.160		2
U.S.L.	200	—	200		
MUNICIPIO	550	—	550		
SERVIZI	—	9.500	9500		
TOTALE	2.910	12.500	15.410	2.98	2

AREE PER SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI A PARCO - GIOCO - SPORT					
TIPO DI ATTREZZATURA	1 - ESISTENTE	2 - PREVISTA	1-2 TOTALE	PROGR. FABBR.	D.P.R.G. 1/8/77
	MQ.	MQ.	MQ.	MQ./AB.	MQ./AB.
VERDE ATTREZZATO	7.500	125.500	133.000	30	5
CAMPO SPORTIVO	26.000	—	26.000		
TOTALE	33.500	125.500	159.000		

AREE PER PARCHEGGI					
TIPO DI ATTREZZATURA	1 - ESISTENTE	2 - PREVISTA	1-2 TOTALE	PROGR. FABBR.	D.P.R.G. 1/8/77
	MQ.	MQ.	MQ.	MQ./AB.	MQ./AB.
PARCHEGGI	3.000	3.000	6.000	1.15	1
TOTALE	3.000	3.000	6.000		



LEGATO 3

COMUNE DI FONNI		CLASSE <i>3 II</i>		COMPENSORIO N°		SUP. TERR. COM. LE Ha 11.200		POPOL. RESIDENTE ANNO 1982 AB. 5200		
ZONA	SUPERF.	I _T	I _F	ABIT.	S ₁	S ₂	S ₃	S ₄	S	NOTE
A	275.500			5.433 5200 *	14.300			3000	17.300	
B	517.300		3		13.500	15.410 12.500	159.000	3000	190.910 188.000	
C	212.700	1	3	2.127 2300	DA REPERIRE NEI PIANI DI ATTUAZIONE IN RAGIONE DI 12 MQ / AB 18					
D	163.000	0,5	1,5							
E	Ha 9.700		0,03							
F	Ha 300	0,12	0,25	6000	DA REPERIRE NEI PIANI DI ATTUAZIONE IN BASE ALLE PRESCRIZIONI DI LEGGE					
G	214.000	1	3							
H	Ha 1.000	0,001								

Comprehensive anche dell'insediabilità residua delle parti di zona B non ancora edificate. Nel valutare l'insediabilità si è tenuto conto della attuale dotazione di MC/AB per Fonni pari a 160 MC/AB.

Il Piano Territoriale per la Sardegna Centrale prevede per la sub-area del Sarcidano un incremento demografico di 6.500 abitanti; da 49.400 a 55.800. Tale previsione è ritenuta valida nel quindicennio 1971-1986 e comporta un incremento medio annuo dello 0,83%.

Per la sub-area di Ottana il P.T. per la S.C. prevede per il quinquennio 1976-1981 un incremento medio annuo dell'1,04% e per il quinquennio 1981-1986 un incremento m. annuo dell'1,01%.

I dati in nostro possesso ci inducono a constatare, al contrario, che l'andamento demografico relativo al Comune di Fonni (Sub area del Sarcidano nel P.T.) è attestato su valori sensibilmente più bassi e, negli ultimi anni, di segno negativo. La popolazione residente ha registrato, a partire dal 1961, una progressiva, anche se lentissima, diminuzione:

1951	5.195	abitanti residenti
1961	5.414	" "
1971	5.115	" "
1975	5.094	" "
1980	5.004	" "
1981	4.999	" "
1982	4.898	" "

Tale fenomeno si riproduce in modo ormai stabile in questi ultimi venti anni, considerando che il rapporto nati/morti è superiore all'unità, è evidente come la diminuzione della popolazione residente sia dovuto al saldo migratorio negativo. Nel de

cennio 1965 - 1975 si ha un flusso migratorio in uscita di 831 abitanti con una emigrazione media annua di 83 unità.

Considerate il solo dato demografico non consente tutta via di chiarire le dinamiche in atto che sollecitano l'attuale adeguamento del P. di F.

E' fondamentale, a questo scopo, considerare i caratteri del sistema insediativo e la condizione abitativa del comune di Fonni.

Al 1975 si aveva la seguente distribuzione del patrimonio edilizio in rapporto all'occupato/non occupato:

- Abitazioni occupate n° 1.314
- Stanze occupate n° 6.052
- Abitazioni non occupat.n° 57
- Stanze non occupate n° 339

L'alloggio medio è formato da 4,6 stanze. La volumetria dell'abitazione tipo è di 850 + 900 mc con una dotazione media di 160 mc/ab. Tale standard è notevolmente superiore a quello medio fissato dal D.P.G.R. 1/8/77. Va inoltre notato che il tipo edilizio della casa fonnese comprende, in molti casi, una zona adibita al ricovero degli animali. Solo recentemente i ripetuti interventi dell'Amministrazione comunale stanno determinando il progressivo svuotamento di tali edifici che si ripropongono come cubatura potenzialmente disponibile.

Il censimento del costruito in base all'epoca di costru

zione ci dice inoltre che circa il 30% del patrimonio edilizio è di epoca anteriore al 1919 e sicuramente soggetto a fenomeni di degrado fisico ed ambientale. In particolare le abitazioni occupate sono così ripartite per anno di costruzione:

- Epoca ignota	n° 268	20%
- Anteriore al 1919	n° 94	8%
- 1919 + 1945	n° 139	11%
- 1946 + 1960	n° 372	28%
- Dopo il 1960	n° 441	33%

E' ancora evidente come l'attività edilizia abbia mantenuto recentemente uno standard produttivo alquanto sostenuto. A partire dal dopoguerra, nel volgere di trent'anni, il patrimonio edilizio risulta più che raddoppiato.

Sono interessanti in tal senso i dati sull'attività edilizia desunti dalle concessioni rilasciate a partire dal 1977:

- Anno	1977	concessioni	n° 106	mc.	84.800
- "	1978	"	n° 49	mc.	39.000
- "	1979	"	n° 67	mc.	54.000
- "	1980	"	n° 82	mc.	66.000
- "	1981	"	n° 55	mc.	45.000
- "	1982	"	n° 45	mc.	36.000.

L'attività ,edilizia in questi ultimi sei anni ha presentato quindi un andamento discontinuo, con un calo sensibile nel 1978, una ripresa nel 1980 e un progressivo decremento nel 1981-81. La volumetria media per concessione richiesta confer-

ma il dato di 800 mc. per unità alloggio.

Si tratta evidentemente di concessioni per alloggi unifamiliari. Le domande attive sul mercato edilizio è infatti rivolta quasi esclusivamente al tipo unifamiliare isolato nel quale si tende ad organizzare più alloggi creando un patrimonio di attesa, al momento spesso sottoutilizzato, ma disponibile a soddisfare le future richieste nascenti dall'ampliarsi del nucleo familiare.

Questa tendenza strutturale (a Fonni come del resto in moltissimi centri minori dell'isola e dell'Italia centro-meridionale) sta alla base di una esigenza di dimensionamento del P. di F. non deducibile da considerazioni di carattere demografico, del resto rivelatesi semplicistiche e difficilmente traducibili in domanda attiva sul mercato delle costruzioni.

L'analisi della distribuzione del patrimonio edilizio per titolo di godimento conferma quanto detto. Su 1.314 abitazioni occupate l'88% è in proprietà, l'8% in affitto, il 4% è fruito ad altro titolo.

In tale situazione anche lo standard di dotazione di impianti tecnologici sembra soddisfacente: il 97% ha l'impianto idrico interno all'alloggio, il 90% il gabinetto interno, il 42% il bagno completo, il 99,9% l'impianto elettrico, ma solo il 4% è dotato di impianto di riscaldamento. (Si deve tener conto, comunque, che tali stime sono riferite al 1975).

La composizione media delle famiglie residenti suggerisce ancora qualche ragionamento sul tipo di fenomeni in gioco.

Il 33% delle famiglie ha 1 - 2 componenti, il 29% 3 - 4, il 24% 5 - 6, il 14% più di sei componenti.

Se correliamo questo dato alle classi di età (il 35% della popolazione è al di sotto dei 19 anni, il 25% compresa tra i 20 + 39 anni, il 16% tra i 40 + 54 anni, il 23% oltre i 54 anni) ed alla popolazione attiva (il 35% dei residenti è occupato, il 65% non occupato di cui il 35% pensionati o assenti dal mercato del lavoro) possiamo valutare l'incidente dell'elevato indice di senilità sull'andamento del mercato delle costruzioni.

In questa situazione la domanda di case si è rivolta esclusivamente alle nuove costruzioni ponendo il problema del reperimento di nuove zone di espansione. Lo strumento urbanistico è chiamato in questo momento a dare una ^{risposta} ~~attesa~~ incidendo sul mercato delle aree ^{attesa} un ampliamento dell'offerta di terreno edificabile. Ma sono soprattutto le zone omogenee B (completamento) e C (espansione) ad avere una presenza attiva su tale mercato. Nella zona A (Centro Storico) non si hanno in questo momento prospettive concrete per innescare un processo di recupero. Gli avvenimenti nel settore edilizio alimentano la spinta centrifuga verso le periferie e verso le nuove aree di espansione a causa dei fattori socio-demografici accennati (sarebbe interessante a proposito conoscere la condizione abitativa nel centro storico, indagine allo stato inesistente), e delle richieste di un tipo edilizio difficilmente organizzabile in una logica di recupero dell'esistente. Per la Zona A potremmo forse attenderci

nel futuro una attività edilizia rivolta al riuso come effetto indotto del movimento turistico, e sollecitata molto probabilmente da operatori non residenti nel Comune.

Una recente stima dell'Ufficio Tecnico Comunale, indica in 25.000 mc. l'entità del patrimonio edilizio attualmente non utilizzato nel centro storico. Tale volume corrisponde in base allo standard medio di 850 mc./alloggio a \approx 30 alloggi pari all'8% del patrimonio edilizio costruito in data anteriore al 1919. A questo vanno ancora aggiunti gli edifici utilizzati in maniera impropria e quelli che vengono abbandonati in corrispondenza all'attività edificatoria che si svolge nelle zone B e C.

All'interno di tale quadro possiamo quindi ipotizzare il consolidarsi del fenomeno di svuotamento delle Zone A a favore delle Zone B e C.

Si creano tuttavia in questo modo condizioni favorevoli al mantenimento di fattori di degrado all'interno del centro storico. Evidentemente il P. di F. non ha i mezzi sufficienti per incidere nelle varie dinamiche che possono sollecitare un nuovo interesse degli operatori per il recupero dell'esistente. Si tratta di indirizzare la domanda attiva sul mercato verso la logica del riuso. Ma sappiamo bene che tutto questo va oltre i limiti di una semplice politica comunale.

La verifica degli standards urbanistici relativi alle attrezzature pubbliche è stata forse nel rispetto delle dotazioni minime previste dal D.P.G.R. 1/8/1977 per i Comuni della classe III e IV.

Le aree sono state reperite all'interno della Zona A e Zona B o, quando non possibile, nelle loro immediate vicinanze.

Nelle Zone C, le dotazioni minime di aree per la verifica degli standards, dovranno essere verificate in fase di studio degli strumenti urbanistici di attuazione.

Rivestono particolare importanza per il Comune di Fonni le Zone F. Esse comprendono parti di territorio dotate di notevoli elementi di interesse sotto il profilo turistico. Sono state individuate due aree. Area turistica del Monte Spada, e area turistica del Lago Govossai. Nella prima, la zona F, nella quale soltanto è possibile prevedere insediamenti e attrezzature di interesse generale e legati al turismo, è correlata alla zona H, di salvaguardia ambientale, che si estende alle quote alte (+ 1.300 mt. s.l.m.) del Monte Spada e arriva a comprendere Punta la Marmora. Nella zona H sarà possibile intervenire solo per organizzare gli impianti sciistici.

Nell'area turistica del Govossai è prevista, insieme alla zona F, una zona G nella quale l'Amministrazione Comunale ha in programma di realizzare un galoppatoio.

Nessun intervento sarà comunque possibile nella zona F senza la predisposizione degli studi di disciplina.

I principali dati quantitativi del P. di F. sono riassunti nelle tabelle allegate.