

COMUNE DI FURTEI
PROVINCIA DI CAGLIARI

PIANO URBANISTICO COMUNALE

RELAZIONE
ALL. 1

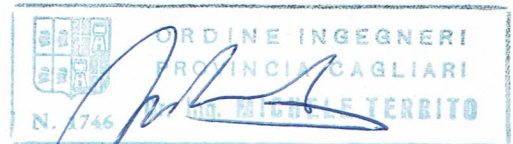
IL SINDACO

(SIG. IGNAZIO CONGIU)

IL PROGETTISTA

(ING. MICHELE TERRITO)

CAGLIARI, MARZO 1992



1) PREMESSA

L'Amministrazione Comunale di Furtei, ha incaricato il sottoscritto Ing. Michele Territo della redazione del Piano Urbanistico Comunale.

In ottemperanza a detto incarico e' stato redatto il presente Piano.

Nella presente relazione, viene illustrato il Piano Urbanistico Comunale, in particolare sono stati verificati ed adeguati tutti gli indici secondo le prescrizioni, del Decreto Assessoriale n. 2266/U del 20/12/1983 e la L.R. n. 45/89, relativi ai seguenti punti.

- ZONIZZAZIONE DELL'ABITATO;
- DOTAZIONE DEGLI STANDARD URBANISTICI;
- VIABILITA';

Le indicazioni emerse portano pertanto alla redazione del P.U.C. dopo aver accolto la richiesta da parte dell'Amministrazione Comunale volta a vedere soddisfatte le esigenze di un razionale ed organico sviluppo nel territorio, dell'insediamento urbano e delle relative dotazioni di servizi ed infrastrutture.

2) ZONIZZAZIONE E PROPOSTE D'ASSETTO TERRITORIALE

Il territorio Comunale di Furtei si estende per Ha 2612.

Il centro abitato nasce a nord-est della citta' di Cagliari e fa parte dei paesi della Trexenta, e' situato nella piana del Campidano a quota di circa 100 mt. sul livello del mare.

La natura dei terreni si presenta per la maggior parte pianeggianti e di buon utilizzo produttivo.

I terreni coltivabili vengono attualmente sfruttati solo in parte per le difficolta' di razionalizzare lo sfruttamento

economico delle campagne.

Il centro di Furtei presenta una struttura originaria tipica di borgo agricolo che si e' espansa nel corso del tempo in modo "naturale", lungo la strada provinciale che lo attraversa.

L'edificazione di queste zone, definita di pregio storico-tradizionale, ha subito notevoli modifiche che ne stanno compromettendo i caratteri originari.

Tali modifiche sono comunque dettate dalla insindacabile esigenza di adeguamento alle attuali esigenze produttive, abitative e igieniche sanitarie.

La viabilita' del centro di Furtei si e' andata delineando priva di un qualsiasi disegno precostituito ed allo stato attuale non costituisce un sistema scorrevole e di facile agibilita'.

Dalla lettura delle tavolette 1:25.000 Sanluri Foglio n°225 e Guasila Foglio n°226 si evince che il centro abitato e' agevolmente collegato con la direttrice di comunicazione principale (S.S. 131) attraverso la strada statale n°197 che giunge all'abitato attraverso un ponte sopra il corso del Flumini Mannu, che scorre parallelamente alla strada e converge a nord dell'abitato con il Riu Lanessi.

Il vigente Piano Urbanistico Comunale prevede il completamento abitativo delle zone gia' compromesse e localizza le zone di espansione residenziale verso nord-nord/est-sud/est.

3) LOCALIZZAZIONE DEI SERVIZI E DIMENSIONAMENTO DEGLI SPAZI PUBBLICI.

Le aree destinate a spazi pubblici e servizi sono messe in evidenza nella tavola 3.

Da una attenta analisi della tipologia edilizia esistente, risultano abbastanza ben distribuiti e la loro destinazione, che

ricalca in buona parte la localizzazione delle aree destinate a verde pubblico e servizi del vigente P.U.C., costituisce un'adeguata dotazione per le esigenze funzionali dell'intero abitato.

ZONA "A" CENTRO STORICO

Tale zona e' caratterizzata dal tipo di insediamento rurale tradizionale, cortile e locali per il ricovero del bestiame, il risanamento dei fabbricati ed il recupero dei piani bassi non idonei alla residenza potra' dare l'opportunita' per creare piccoli spazi per attivita' culturali ed associative in genere.

ZONA "B" COMPLETAMENTO RESIDENZIALE

Una analisi della unita' abitativa mostra che, l'indice di fabbricabilita' fondiario e' 2.50 mq/mq ed indice di copertura 0.60 mq/mq, per cui la zona "B" comprende sia parti di territorio quasi completamente edificata, sia parti di territorio parzialmente edificato.

In considerazione delle ridotte dimensioni dell'abitato e per la difficolta' di individuare le zone di pertinenza per alcune attrezzature o servizio dell'intero agglomerato urbano, la verifica della dotazione minima degli spazi pubblici e' stata effettuata globalmente per le zone "A" e "B", prevedendo una popolazione insediabile pari a 3135 abitanti.

ZONA "C" ESPANSIONE RESIDENZIALE

La destinazione di queste zone e' residenziale, oltre ad abitazioni sono ammesse le attrezzature urbane e le attivita' terziarie connesse alla residenza.

L'indice di fabbricabilita' fondiario e' di 1 mq/mq ed indice di copertura 0.60 mq/mq.

ZONA "D" ARTIGIANALE

Interessa le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti produttivi, industriali, artigianali, commerciali o ad essi assimilati.

Ci sono due sottozone "D1" e "D2";

Per quanto riguarda la sottozona D1 interessa gli impianti produttivi di maggiore importanza, con indice di fabbricabilità 2 mc/mq ed indice di copertura 0.40 mq/mq, mentre per la sottozona D2 è destinata per attività artigianali minori con indice fondiario 2 mc/mq ed indice di copertura 0.40 mq/mq.

ZONA "E" AGRICOLA

Tale zona interessa le parti del territorio destinato ad usi agricoli, compresi gli edifici, le attrezzature e gli impianti connessi al settore agropastorale.

L'indice di fabbricabilità fondiario è 0.03 mc/mq.

ZONA "F" TURISTICA

Tale zona riguarda le parti del territorio di interesse turistico, con insediamenti di tipo prevalentemente stagionale e ha indice di fabbricabilità fondiario 0.75 mc/mq.

ZONA "G"

Sottozona G1, zona dell'impianto di depurazione;

Sottozona G2, zona cimiteriale.

Sono superfici destinate a fabbricati, attrezzature ed impianti d'interesse generale.

ZONA "H"

Sottozona H1, e' di rispetto cimiteriale e deve avere una fascia di larghezza non inferiore a 200 mt.

Sottozona H2, vincolo monumentale, aree protette dal vincolo di assoluta inedificabilita'.

Sottozona H3, aree di rispetto nastro stradale.

Sottozona H4 area di rispetto impianto di depurazione, e' prevista una fascia per una larghezza di 70 mt.

ZONA "S"

Gli standards previsti dal D.P.G.R. n°9743 - 271/77 sono stati cosi' individuati:

- S1 AREE PER L'ISTRUZIONE: sommano mq 17944, mq/ab 5.32;
- S2 AREE ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE: sommano mq. 12660, mq/ab 4.03;
- S3 AREE PER SPAZI PUBBLICI, PARCOGIOCHI - SPORT: sommano mq 28632, mq/ab 9.13/
- S4 AREE PER PARCHEGGI:sommano mq 3480, mq/ab 1.11;

Sommano dotazione spazi pubblici nelle zone "A" e "B" mq 62716 e 20.00 mq per abitante.

4) L'ASSETTO PROPOSTO

Modifiche di una certa importanza sono state introdotte per quanto riguarda la localizzazione della zona di completamento e di espansione.

E' prevista una viabilita' esterna al centro abitato sia per alleggerire il flusso veicolare interno, che per facilitare il collegamento tra le strade principali, Sanluri-Villamar e Furtai-Segariu.

Naturalmente si e' prevista anche una fascia di rispetto per

impedire uno sviluppo anomalo dell'abitato, a ridosso di questa nuova viabilità'.