

RELAZIONE

Con delibera n°52 del 25.02.1992, la Giunta del Comune di Zerfaliu, incaricava il sottoscritto della redazione del Piano UrbanisticoComunale e della rettifica ed adeguamento normativo del Regolamento Edilizio.

Il presente P.U.C. è stato redatto in base alla legge Regionale n° 45 del 22.12.1989, " Norme per l'uso e tutela del Territorio Regionale" e successive modificazioni ed integrazioni ed al D.P.G.R. 228/94 per quanto riguarda le zone agricole. Gli elaborati sono quelli previsti dall'art. 19 della legge citata.

INDAGINI E METODOLOGIA NELLO SVILUPPO DEL PROGETTO.

Prima della redazione del nuovo strumento urbanistico sono state eseguite le seguenti indagini preliminari :

1) Rifacimento ex novo di tutta la cartografia con l'esecuzione nel Gennaio 1992 di un rilievo aerofotogrammetrico e relativa restituzione in scala 1:1000 per l'abitato e scala 1:2000 per il territorio immediatamente a ridosso dell'abitato stesso.

2) Indagine sulla popolazione residente

3) Indagine sulla reale situazione edificatoria in alcuni isolati dell'abitato

4) Analisi della struttura produttiva e dei servizi

5) Analisi delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria. (Cartografia e relazione)

6) Indagine Geologica su tutto il territorio comunale (Cartografia e relazione)

7) Indagine sulla vulnerabilità idrogeologica ed ambientale (Cartografia e relazione)

8) Indagine sull'uso attuale del suolo e sulla viabilità principale (Cartografia e relazione)

INDAGINE SULLA REALE SITUAZIONE EDIFICATORIA IN ALCUNI ISOLATI DELL'ABITATO.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno verificare se gli standards urbanistici di valutazione degli abitanti in funzione dei mc. edificati fossero utilizzabili in un paese di così piccole dimensioni e con una economia prevalentemente agricola che comporta la necessità di ampi spazi da adibire a giardino privato, e con alta percentuale di costruzioni accessorie per ricovero macchine agricole.

E` stata effettuata un indagine su due isolati campione uno in zona B1 ed uno in zona B2, avendo cura di sceglierli fra quelli maggiormente edificati.

Sono state rilevate le superfici, i volumi e gli abitanti insediati e di conseguenza si è potuto verificare il rapporto mc/abitante ed il rapporto fra volume residenziale e volume totale edificato in essere nelle Zone B .

Isolato in Zona B1

Famiglie	Sup.coperta mq.	Vol.res mc.	Vol.nr mc.	Volumi tot. mc.	Abitanti n.
Pusceddu	119.17	250.10	167.00	417.10	1
Scrivano	196.32	580.32	386.88	967.20	7
Craba	102.38	200.69	86.01	286.70	1
Flore	197.38	535.50	229.50	765.00	5
Contini	96.00	215.88	92.52	308.40	3
Puddu	113.52	207.36	138.24	345.60	4
Pes	93.47	243.04	130.86	373.90	1
Camedda	99.91	244.79	104.91	349.70	1
Totali	1018.15	2477.68	1335.92	3813.60	28

Superficie isolato mq. 1630
 Volume costruibile mc. 4890
 Indice effettivo mc/mq. 2.34
 Rapporto mc/abitante 136.20
 Rapporto Vol.res/Vol.tot 0.65

Isolato Zona B2

Famiglie	Sup.coperta mq.	Vol.res mc.	Vol.nr mc.	Volumi tot. mc.	Abitanti n.
Craba	178.38	387.10	165.90	553.00	3
Pisanu	270.52	496.78	267.49	764.27	3
Pes	43.82	94.64	23.66	118.30	1
Cubadda	135.22	293.42	125.75	419.17	1
Cadeddu	100.60	218.38	93.50	311.88	2
Pes	95.00	255.00	85.00	340.00	1
Musu	98.00	217.00	93.00	310.00	5
Ardu	160.00	502.45	270.55	773.00	2
Musu	120.00	274.40	117.60	392.00	5
Totali	1201.54	2739.17	1242.45	3981.62	23

Superficie isolato mq. 3108.84
 Volume costruibile mc. 9326.52
 Indice effettivo mc/mq. 1.28
 Rapporto mc/abitante 173.00
 Rapporto Vol.res/Vol.tot. 0.68

Tale indagine è stata estesa anche agli isolati del centro storico.

Il Comune di Zerfaliu è dotato per tale zona di piano particolareggiato, ma nella tabella riepilogativa si è preferito riportare egualmente le superfici, i volumi e gli abitanti effettivamente afferenti a tale zona.

Esaminiamo una per una le indagini svolte prima della redazione del P.U.C. in modo da poter determinare in modo corretto le future esigenze del territorio comunale in esame.

CARTOGRAFIA.

In base alla nuova cartografia sono state verificate tutte le quadrature relative alle varie zone dell'abitato in modo da avere un quadro aggiornato della reale consistenza di tutte le zone edificabili e dei servizi. (v. tabella riepilogativa finale)

Il raffronto fra le tavole del vecchio P. di F. e il rilievo aerofotogrammetrico effettuato di recente metteva in evidenza che nel centro abitato, zone B1 e soprattutto B2, vi sono molti lotti inedificati che tali sono rimasti nell'ultimo decennio.

Il motivo per cui alcune zone all'interno degli isolati sono rimaste per così lungo tempo inedificate ha tre possibili spiegazioni:

1) Vi é una scarsa domanda di aree edificabili per cui i prezzi di mercato non sono abbastanza elevati da invogliare i proprietari alla vendita.

Questa spiegazione é in parziale contrasto col fatto che le Zone C di nuova costruzione sono state occupate e che si sente la necessità di nuove zone di espansione.

2) I proprietari delle aree inedificate sono emigrati in attesa di far ritorno al loro paese d'origine. (risulta che ci siano circa 100 abitanti in questa situazione).

3) La terza spiegazione, che in qualche modo confermerebbe la prima ipotesi, é che i proprietari abbiano figli in giovane età e che preferiscono conservare le aree edificabili piuttosto che venderle.

INDAGINE SULLA POPOLAZIONE RESIDENTE.

Si può affermare che vi é un moderato aumento demografico stimabile in circa 150 abitanti nei prossimi venti anni e che difficilmente vi saranno dei flussi immigratori verso l'abitato di Zerfaliu.

All'incremento della popolazione dovuto ad aumento demografico sono state sommate le altre esigenze abitative tradotte in abitanti residenti.

INDAGINE SULLA REALE SITUAZIONE EDIFICATORIA IN ALCUNI ISOLATI DEL COMUNE.

Questa indagine riveste un importanza fondamentale per il corretto futuro dimensionamento dell'abitato.

Il dato più rilevante é che il rapporto mc/abitante esistente si discosta parecchio da quello degli standards urbanistici vigenti.

I rapporti mc/abitante ricavati sono stati utilizzati nella tabella riepilogativa finale, in quanto meglio servono a rappresentare le consuetudini abitative del paese.

Nella tabella sono riportati i volumi dei fabbricati adibiti a residenza ed i volumi dei fabbricati accessori (depositi attrezzi, tettoie ricovero mezzi agricoli, piccole stalle etc.) tipici di un economia rurale.

Il rapporto tra volume residenziale e volume totale viene utilizzato per il dimensionamento del nucleo abitato e viene riportato nella tabella riepilogativa e di verifica.

Un altro dato importante é che la densità abitativa degli isolati é inferiore a quella massima prevista che difficilmente potrà essere raggiunta.

ANALISI DELLA STRUTTURA PRODUTTIVA E DEI SERVIZI.

Dalla sintetica tabella riportata è possibile ricavare alcuni dati interessanti:

Vi è un assoluta carenza di servizi sia pubblici e di interesse economico che per le aziende.

La struttura produttiva presenta, rispetto alla media provinciale, una buona presenza di addetti all'industria, attività estrattive, si tenga presente che l'indotto dovuto a tali attività (officine, gommisti, studi di consulenza etc.) non ricade sul Comune di Zerfaliu.

L'attività commerciale anche se numericamente ben rappresentata manca totalmente di alcune attività: pizzerie (1), ristoranti(0), supermercati(1), negozi di abbigliamento(0) e calzature(0).

L'attività agricola rappresenta l'attività prevalente ed occupa il 78% della superficie comunale.

Di questa superficie il 90% è rappresentato da seminativi e da zone di prato-pascolo.

L'attività agricola andrebbe incentivata e modernizzata sia per quanto riguarda le colture esercitate sia per i metodi di coltivazione.

L'attività estrattiva crea , lungo la direttrice Est-Ovest, un consistente volume di traffico pesante che sarebbe opportuno allontanare dal centro abitato.

L'altra attività prevalente, quella agro-pastorale , genera , lungo la direttrice Nord-Sud, un traffico ,soprattutto di bestiame, che egualmente andrà incanalato su strade di circonvallazione esterne all'abitato.

L'allevamento del bestiame avviene per buona parte a livello familiare con l'utilizzo di piccole stalle che quasi sempre non presentano i requisiti igienici richiesti dalla normativa vigente.

Inoltre molte di queste stalle si trovano a ridosso dell'abitato e devono necessariamente essere allontanate.

ANALISI DELLE INFRASTRUTTURE VIARIE ESISTENTI NEL TERRITORIO COMUNALE E DELLE PRINCIPALI OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

E` opportuno in questa fase di studio preliminare, anche con l'utilizzo delle tavole precedentemente citate, (V. tavola sull'uso attuale del suolo) definire quali sono le arterie di comunicazione principali della zona.

All'abitato di Zerfaliu si può accedere tramite due strade provinciali, la n. 9 Solarussa-Zerfaliu e la n. 15 S.Vero Congius -Zerfaliu.

La S.P. n. 9 collega il centro abitato con la stazione ferroviaria situata in prossimità del Comune di Solarussa.

La S.P. n. 15 collega il centro abitato con la S.S. 388 che rappresenta la principale arteria viaria della zona.

Va citata inoltre la strada comunale Zerfaliu-Paulilatino che partendo dal lato Nord del paese attraversa tutto il territorio comunale lungo la direttrice Nord-Sud e rappresenta l'arteria portante per l'attività agricola locale.

Le strade all'interno dell'abitato sono tutte asfaltate e dotate delle principali opere di urbanizzazione.

Fra le opere di urbanizzazione realizzate figurano quelle relative alle zone C2 (p.e.e.p. 167) che risultano in parte già edificate.

Per il censimento e l'elencazione delle principali infrastrutture esistenti si rimanda alla tavola delle opere di urbanizzazione.

FABBISOGNO ABITATIVO ED INFRASTRUTTURALE DEL COMUNE DI ZERFALIU

Alla luce delle indagini svolte e delle osservazioni che da esse scaturiscono si possono facilmente individuare i principali obiettivi da perseguire con il Piano Urbanistico Comunale.

In sintesi i fabbisogni abitativi primari sono i seguenti:

1) Aumento della popolazione residente stimabile in circa 150 abitanti nei prossimi 20 anni.

2) Assicurare la possibilità di costruire a svariate famiglie di emigrati. Questo fabbisogno è stimabile in circa 100 abitanti.

3) Reperire le volumetrie necessarie per esercizi commerciali e servizi privati. Tale fabbisogno può essere stimato in circa 10.000 mc., equivalgono a circa 40 esercizi nel corso di 20 anni.

Per quanto riguarda le infrastrutture viarie i fabbisogni sono rappresentati dal drenaggio del traffico pesante lungo la direttrice Est-Ovest , e del traffico che chiameremo "da allevamento" lungo la direttrice Nord-Sud.

Vi è infine la necessità di allontanare stalle ed altri ricoveri di bestiame dalle immediate vicinanze dell'abitato.

TABELLA DI RIEPILOGO DEL FABBISOGNO ABITATIVO NEL COMUNE DI ZERFALIU.

Popolazione stimata al 2014	1376 ab.
Edificazione da parte di famiglie di emigrati	100 "
Volumetrie necessarie per esercizi commerciali e servizi privati	100 "

Totale popolazione da insediare	1576 ab.

RECUPERO PATRIMONIO EDILIZIO ED URBANISTICO ESISTENTE.

Il comune di Zerfaliu non possiede zone con caratteristiche urbanistico-edilizie meritevoli di piani di recupero come suggerito dall'art. 19 lett. h della L.R. 45/89.

L'unica zona meritevole di una certa attenzione sotto questo punto di vista è il centro storico del paese che è sottoposto alle norme del piano particolareggiato attuativo.

Tali norme suggeriscono i tipi edilizi da salvaguardare e le modalità di recupero del patrimonio edilizio presente.

Nelle altre parti del territorio comunale non esistono emergenze di rilievo.

Nella tavola di utilizzo del suolo vengono censiti i manufatti e i complessi di importanza storico artistica che ricadono nel territorio comunale.

Nel complesso le zone ed i manufatti individuati sono, oltre al già citato centro storico con la chiesa parrocchiale, una chiesetta romanica che si trova nella periferia Sud dell'abitato e due nuraghi : Nuraghe Cagotti e Nuraghe Iana nella zona Nord del territorio comunale .

Nella zona agricola non esiste una tipologia edilizia prevalente che trovi riscontro nella tradizione del paese.

Si ritiene perciò operazione poco corretta suggerirne una in assenza di tale tradizione.

IPOTESI DI PIANIFICAZIONE PREVISTE NEL P.U.C.

Oltre a soddisfare i fabbisogni elencati precedentemente il P.U.C. dovrà risultare facilmente realizzabile. Sono state evitate operazioni di esproprio di zone già urbanizzate, le nuove strade di circonvallazione sono state studiate in modo da risultare per quanto possibile a basso costo ed il reperimento delle aree di servizi è avvenuto per la maggior parte in zone periferiche.

E` stata svolta un ottimizzazione rispetto al vecchio P. di F. sia individuando una direttrice di espansione dell'abitato, sia servendolo di due strade di circonvallazione indispensabili, sia stabilendo con maggior precisione, in funzione delle esigenze, l'utilizzo delle varie zone omogenee all'interno del centro abitato.

Zona A Centro Storico

Il centro storico è dotato, come già detto, di piano particolareggiato esso è costituito da 2 isolati e sarà interessato prevalentemente da lavori di ristrutturazione e restauro conservativo.

Difficilmente potrà accogliere nuovi abitanti o esercizi commerciali e quindi soddisfare fabbisogno abitativo.

Rispetto al vecchio P. di F. viene ampliata la zona S2 in adiacenza alla chiesa, in quanto il Comune ha acquisito un abitazione che verrà destinata a centro servizi.

Zone B1 e B2

Queste zone presentano degli spazi edificabili all'interno degli isolati. Le volumetrie ancora disponibili verranno utilizzate per le esigenze abitative n. 2 del precedente paragrafo. Abbiamo visto nell'analisi della nuova cartografia che alcune di queste aree sono già di proprietà di persone non residenti a Zerfaliu che dovranno edificarle.

Da un conteggio delle cubature ancora disponibili è risultato che nelle zone B potranno essere accolti anche gli esercizi commerciali ed i servizi di cui al punto 3 del precedente paragrafo.

D'altronde tali attività trovano la loro naturale collocazione in aree già densamente abitate.

Anche in queste zone sono state individuate nuove zone S.

Zone C1 e C2

A queste zone omogenee spetterà il compito di assorbire l'incremento demografico previsto.

Il loro ampliamento rispetto al vecchio P. di F. deriva proprio dall'esigenza di soddisfare i fabbisogni di cui al punto 1 del precedente paragrafo.

Il paese è chiuso sul lato sud-est da un canale d'irrigazione consortile e ad ovest da una strada di circonvallazione che lo separa da una zona altimetricamente molto bassa che dovrebbe essere colmata per poter essere utilizzata per scopi edificatori.

Queste constatazioni di carattere morfologico hanno portato ad individuare la zona di espansione sul lato nord del paese dove vengono infatti proposte le nuove zone C.

Tale zona potrebbe pian piano essere completamente edificata sino ad arrivare alla nuova strada di circonvallazione.

La scelta della direttrice di futura espansione dell'abitato dovrebbe inoltre abbreviare e facilitare l'allontanamento di alcuni insediamenti utilizzati per allevamento bestiame che si trovano proprio sul lato Nord del paese. (vedi fabbisogno abitativo ed infrastrutturale del Comune di Zerfaliu ultimo capoverso)

Gli Amministratori si sono già adoperati in questo senso promuovendo alcune riunioni con i proprietari degli allevamenti suddetti ed offrendo un area di proprietà comunale a tale scopo individuata nella zona agricola sottozona E3.

Zone S

Le zone servizi presenti nell'abitato sono sufficienti come quadratura complessiva. (v. tabella di verifica)

L'unica eccezione riguarda le zone S1 che risultano di poco inferiori ai minimi di legge.

Nel centro abitato sono presenti sia l'asilo che la scuola elementare e la scuola media. (v. tav. opere di urbanizzazione)

Attualmente gli edifici scolastici non sono utilizzati per il massimo della loro capienza e garantiranno l'efficienza del servizio scolastico per i prossimi venti anni.

Non si ravvisa alla luce dei fabbisogni attuali e futuri la necessità di un loro incremento. Tale possibilità di deroga ai minimi di legge è prevista, una volta accertato il soddisfacimento delle esigenze della popolazione, nel Decreto Assessoriale n. 2266/83.

Le zone S2 hanno una quadratura più che sufficiente e sono per la maggior parte opere esistenti. (v. tav. opere di urbanizzazione)

Le zone S3 previste sono esuberanti rispetto agli standards urbanistici ma sono quelle di cui si sente maggior necessità e che l'Amministrazione vuole maggiormente incentivare.

Buona parte delle zone S3 previste sono già di proprietà del Comune che perciò non dovrà ricorrere ad onerose operazioni di esproprio per la utilizzazione delle zone di servizi previste.

La zona sportiva che si trova sul Est dell'abitato in aderenza alla S.P. n. 9 per Solarussa è attualmente oggetto di un appalto di ampliamento e ristrutturazione che dovrebbe metterla in grado di soddisfare i fabbisogni della popolazione.

Vi è effettiva carenza di zone S3 per gioco ed attrezzature che risultano individuate nel P.U.C. ma non sono ancora state realizzate neppure in minima parte.

Le zone S4 infine risultano contenute come estensione in quanto il traffico automobilistico risulta abbastanza limitato ed il paese non sente la necessità di ampie zone per parcheggi.

Nel presente P.U.C. sono stati previsti inoltre alcuni interventi di poco conto relativi a rettifiche ed allargamento di sedi viarie ed all'apertura di una strada su viale Repubblica in aderenza alla zona C2.

L'apertura delle strada, precedentemente citata, è stata possibile grazie alla collaborazione dei privati che hanno offerto volontariamente l'area all'Amministrazione Comunale.

INFRASTRUTTURE VIARIE PREVISTE

Sono state previste due strade di circonvallazione esterne all'abitato.

La prima sul lato Sud-Est del paese mette in comunicazione diretta la S.P. n. 9 Solarussa-Zerfaliu con la S.P. n. 15 Zerfaliu-S.Vero Congius.

Il tracciato proposto si snoda quasi totalmente su terreni demaniali ed ha quindi un basso costo di realizzazione.

La strada drena il traffico della zona sportiva, facilita l'accesso dei mezzi pesanti alla cava Ruggiu e funge egregiamente da strada transito bestiame.

La seconda circonvallazione proposta si diparte dallo stesso punto in cui inizia la prima ma dal lato opposto della S.P. n. 9.

La circonvallazione scavalca con un ponte il canale adduttore del Consorzio di Bonifica e seguendo il tracciato di una strada vicinale già esistente arriva sul lato Nord dell'abitato.

In questo punto si riallaccia al Viale Repubblica strada di circonvallazione esistente che attualmente divide le Zone C dal resto dell'abitato.

Il tracciato proposto prosegue e con un ampio giro lambisce verso l'esterno la futura zona di espansione, incrocia la strada comunale Zerfaliu-Paulilatino e si ricollega sul lato Ovest del paese con la strada vicinale che porta alla traversa di S.Vittoria ed alla cava E.M.S.

Questa strada drena il traffico della zona sportiva fino al lato opposto del paese , agevola il traffico dovuto all'attività agro-pastorale mettendo in collegamento diretto la S.P. n. 9 con la strada comunale Zerfaliu-Paulilatino , serve la futura zona di espansione dell'abitato e soprattutto drena il traffico pesante dovuto all'attività di cava.

L'esigenza delle due strade di circonvallazione brevemente descritte è così sentita dalla popolazione e dagli Amministratori che attualmente è già stato finanziato un progetto che prevede parte delle opere necessarie alla loro relizzazione.

CARTOGRAFIA GEOLOGICA, PEDOLOGICA E DELL'USO DEL SUOLO.

La cartografia geologica, pedologica e dell'uso del suolo ha una sua relazione a cui si rimanda per una appropriata lettura degli elaborati grafici.

E` opportuno ricordare i risultati ottenuti con gli studi precedentemente citati svolti sul territorio comunale.

Il territorio comunale è costituito da 3 grandi unità omogenee che si differenziano profondamente per caratteristiche geologiche , pedologiche e di utilizzo.

Le alluvioni recenti "Bennaxi" sono classificate come suoli di tipo B1 e B2, hanno ottime caratteristiche agronomiche, la loro attuale utilizzazione è data da frutteti e colture cereariecole.

Le alluvioni antiche "Gregori" sono classificate come suoli A1 ed A2 , hanno molte limitazioni per l'utilizzo agrario intensivo , attualmente sono utilizzati come seminativo estensivo e prato-pascolo.

I depositi sedimentari con soprastante pianoro basaltico hanno pessime caratteristiche agrarie ma conservano ancora tracce della primitiva macchia mediterranea.

PIANIFICAZIONE PREVISTA NEL TERRITORIO COMUNALE.

Sono state individuate delle sottozone agricole in quelle parti del territorio con vocazione del suolo definita e che rientrano fra quelle citate dal D.P.G.R. 228/94.

I suoli con ottime caratteristiche agronomiche che si trovano nella zona Sud del territorio comunale in adiacenza al Tirso non presentano limitazioni per l'utilizzo agricolo intensivo e sono stati classificati nella sottozona E2.

Questa zona riveste una particolare importanza per l'economia del paese, è già servita da impianto di irrigazione ed in essa deve essere incentivata l'agricoltura intensiva.

Nella parte più a Nord del territorio comunale è stata individuata una sottozona E5.

Terreni con caratteristiche agronomiche pessime ma che conservando ancora in parte la macchia mediterranea originaria devono essere protetti da interventi antropici.

E' stata individuata una sottozona E3 per l'insediamento di allevamenti ovini , suini e bovini che devono essere allontanati dall'abitato.

Tale sottozona insiste su suoli di tipo A1 che sono adatti alla pastorizia ed all'agricoltura estensiva si trova per buona parte della sua estensione su terreni di proprietà comunale ed è servita da una strada vicinale che la collega al centro abitato.

Sono stati inseriti in sottozona E1 gli orti suburbani in cui si trovano , per la maggior parte dell'estensione , vigneti ed uliveti.

Buona parte del territorio comunale non possiede caratteristiche tali da poter essere assimilate a quelle delle sottozone previste dal D.P.G.R. 228/94, ma e' utilizzato principalmente come prato-pascolo e seminativo estensivo è stato classificato come sottozona E1p .

Questa classificazione trova conferma nella qualità dei suoli interessati (suoli di tipo **A**) che hanno grosse limitazioni di utilizzo e sconsigliano grossi investimenti in opere di miglioramento fondiario.

Il territorio del Comune di Zerfaliu non ricade all'interno di P.T.P. nè presenta particolari vincoli di altra natura.

Nella sottozona E1p non verrano poste limitazioni particolari all'utilizzo del suolo.

Alla luce degli studi geologici e pedologici effettuati sul territorio comunale è stata redatta una carta che individua le zone a rischio geologico o di altra natura che dovrà essere servire da supporto per poter localizzare eventuali infrastrutture di qualunque natura da realizzare all'interno del territorio comunale.

Sulla tavola di pianificazione del territorio comunale sono state individuate le seguenti zone :

- 1) zone H di salvaguardia di manufatti di importanza storico-artistica.
- 2) zone in cui si svolge attività di cava.
- 3) fascia di rispetto a 150 mt. dal fiume Tirso.

Le zone in cui si svolge attività estrattiva rivestono uno buona importanza per l'economia del paese. Le cave indicate nella cartografia sono attualmente in esercizio ed hanno già ottemperato a quanto disposto dalla L.R. n. 30 del 07.06.1989.

Le zone indicate come soggette ad attività di cava e ricadenti nella fascia di territorio entro i 150 mt. dal fiume Tirso non sono attualmente soggette ad attività estrattiva ma vi sono ubicati gli impianti di lavaggio e le vasche di decantazione.

L'Amministrazione Comunale ha già esaminato i progetti a suo tempo presentati ed ha espresso parere favorevole alla prosecuzione dell'attività estrattiva.

Le società che svolgono attività estrattiva nel territorio Comunale sono 4 ma fanno capo a due soli imprenditori ognuno dei quali gestisce due aziende.

La ditta Ruggiu gestisce una società che svolge l'attività estrattiva ed una che produce e commercializza calcestruzzi.

La seconda azienda gestisce oltre all'attività estrattiva un'impresa che esegue lavori stradali e fa capo alla ditta E.M.S. snc.

Le due aziende hanno un numero di addetti medio di circa 40 dipendenti e sono autosufficienti per quanto riguarda i servizi.

Nelle zone individuate nella cartografia del territorio comunale si trovano, oltre ai macchinari per il lavaggio e la vagliatura degli inerti estratti, gli uffici, la mensa ed i servizi del personale e dei locali per ricovero e riparazione dei mezzi d'opera.

TABELLA RIEPILOGATIVA E DI VERIFICA PER LE ZONE DI SERVIZI DELL'ABITATO DI ZERFALIU

Zona	Superficie mq	Volumi tot. mc	Volumi res. mc	Rapporto mc/ab	Abitanti n°
A	4076	4596	3217	140	23 eff.

B1	55645	166935	108508	135	804 ins.
B2	119036	357108	242833	173	1404 ins.
C1	64204	64204		100	642 ins.
C2	28946	28946		100	289 ins.
D	25477	76431			
S1	7203				
S2	10274				
S3	36954				
S4	2324				

Totali: Superficie complessiva abitato 271.907 mq.

N°abitanti insediabili 3162.

Superficie complessiva zone S 56.755 mq.

Il Comune di Zerfaliu si colloca nella 3° Classe perché la dotazione minima di servizi da prevvedere per le zone B risulta:

$$ab. 2231 \times 12 \text{ mq/ab} = 26.772 \text{ mq.}$$

La superficie delle zone S programmate o esistenti risulta superiore ai minimi di legge.

Più precisamente si ha:

$$S1 \quad 7203/2231 = 3.23 \text{ mq/ab}$$

$$S2 \quad 10274/2231 = 4.60 \text{ "}$$

$$S3 \quad 36954/2231 = 16.56 \text{ "}$$

$$S4 \quad 2324/2231 = 1.04 \text{ "}$$

Col presente P.U.C. il paese risulta dimensionato per un numero di abitanti pari a 3162 contro i 1576 abitanti previsti da insediare.

L'indice di fabbricabilità medio all'interno del centro abitato passerebbe dai 3 mc/mq previsti a circa 1.5 mc/mq che è quello medio effettivamente utilizzato negli isolati già edificati. (v. indagine sulla reale situazione edificatoria in alcuni isolati dell'abitato)

Alla luce di queste considerazioni il dimensionamento dell'abitato appare congruo con le future esigenze del paese.

Il Progettista.