

# COMUNE DI VALLEDORIA

Provincia di Sassari



## PIANO URBANISTICO COMUNALE



### GRUPPO DI LAVORO

Giovanni Antonetti(Ingegnere)  
Piera Spano(Geologo)  
Walter Carta(Dott.Agronomo)  
Denise Marras(Archeologo)  
Alessia Vargiu(Ingegnere  
Idraulico-Collaboratore)  
Candido Maoddi(Dott.Agronomo)

### IL SINDACO

MARCO MURETTI

### IL RESPONSABILE UFFICIO TECNICO

ANTONELLO OGGIANO(Ingegnere)

	<b>ASSETTO INSEDIATIVO</b>
TAVOLA <b>AI_49</b>	P.U.C. RELAZIONE TECNICA - ILLUSTRATIVA

Data  
FEBBRAIO 2026

Scala  
1 : 25000

## **INDICE**

### **CAPITOLO I – PRINCIPI ED OBIETTIVI**

- 1.1 – PREMESSA
- 1.2 – PRINCIPI ED OBIETTIVI
- 1.3 – FINALITA’
- 1.4 – LA RIQUALIFICAZIONE DEL TERRITORIO
- 1.5 – GLI OBIETTIVI STRATEGICI

### **CAPITOLO II – ASSETTO AMBIENTALE**

- 2.1 – RIORDINO DELLE CONOSCENZE AMBIENTALI
- 2.2 – TEMATISMI DI BASE
- 2.3 – TEMATISMI DI PROGETTO
- 2.4 – ADEGUAMENTO AL PIANO DI ASSETTO IDROGEOLOGICO (P.A.I.)
  - 2.4.1 – INQUADRAMENTO TERRITORIALE E NORMATIVO
  - 2.4.2 – FINALITÀ DELLA DISCIPLINA DELL’ASSETTO IDROGEOLOGICO
  - 2.4.3 – COORDINAMENTO FRA IL P.A.I. E GLI STRUMENTI URBANISTICI
  - 2.4.4 – PROCEDURA DI ADEGUAMENTO AL P.A.I.
- 2.5 – LA SCALA DI RESTITUZIONE CARTOGRAFICA

### **CAPITOLO III – ASSETTO INSEDIATIVO**

- 3.1 – RIORDINO DELLE CONOSCENZE
- 3.2 – EDIFICATO INTERNO
- 3.3 – EDIFICATO IN ZONA AGRICOLA
- 3.4 – INSEDIAMENTI PRODUTTIVI
- 3.5 – IL SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE
- 3.6 – IMPIANTI ED ATTREZZATURE DI USO PUBBLICO

### **CAPITOLO IV- ASSETTO STORICO – CULTURALE**

- 4.1 – RIORDINO DELLE CONOSCENZE STORICO – CULTURALI
- 4.2 – IL PIANO DELLA CONOSCENZA STORICO – CULTURALE
- 4.3 – ANALISI CONOSCITIVA DEI BENI
- 4.4 – IL RILEVAMENTO DEI BENI MATERIALI

4.5 – LEGENDA DEI BENI PAESAGGISTICI E DEI BENI IDENTITARI

4.6 – LA RICOGNIZIONE DEI CENTRI DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE

## **PARTE II – IL PROGETTO DI P.U.C.**

5.1 – TERRITORIO

5.2 – CONTENUTI DEL PIANO

5.3 – UFFICIO DEL PIANO

5.4 – AMBIENTALE STRATEGICA

5.5 – ASSETTO INSEDIATIVO

5.6 – CALCOLO DEGLI ABITANTI INSEDIABILI

5.7 – ZONIZZAZIONE

5.7.1- ZONA A – CENTRO MATRICE –

5.7.2- ZONA B

5.7.3- ZONA C

5.7.4- ZONA D

5.7.5- ZONA E

5.7.6- ZONA F

5.7.7- ZONA G

## **CAPITOLO I – PRINCIPI ED OBIETTIVI –**

### **1.1 – PREMESSA**

La Legge Regionale n.45 del 22.12.1989 “Norme per l’uso e la tutela del territorio regionale” e *ss.mm.ii.* sancisce la fine del Programma di Fabbricazione (in seguito anche Pdf) come strumento ordinario della pianificazione territoriale, sostituendolo con il Piano Urbanistico Comunale (in seguito anche PUC), assimilato dal dettato legislativo al tradizionale Piano Regolatore Generale (in seguito anche PRG). Naturalmente questo passaggio non sta solo ad indicare che le regole dell’urbanistica dovranno cadere in tutto il territorio del Comune (mentre prima erano riservate alla sola fabbricazione), ma che ogni parte del territorio comunale dovrà essere oggetto di analisi che ne definiscano e riconoscano le diversità e che vengano indicate le modalità per la sua corretta utilizzazione.

Con l’approvazione del Piano Paesaggistico Regionale (in seguito anche PPR), la Regione Sardegna ottempera all’obbligo di dotarsi di tale strumento così come sancito dal D.Lgs. n.42/2004 e *ss.mm.ii.* e ribadito nei suoi contenuti generali della Legge Regionale n.8/2004 e *ss.mm.ii.* Un moderno quadro legislativo che guida e coordina la pianificazione e lo sviluppo sostenibile dell’isola partendo dalle coste. Per la difesa del suo ambiente e del suo territorio.

Il Piano Paesaggistico Regionale cerca di rispondere a tre livelli di esigenze e di profili, in particolare:

- 1) Introduce un nuovo sistema della pianificazione territoriale in grado di colmare le lacune e le problematiche poste dalla normativa previgente sia nazionale che regionale;
- 2) Innova il processo della pianificazione in armonia con i principi del nuovo titolo V della Costituzione attraverso l'unicità della disciplina generale, le modalità di leale cooperazione fra i vari livelli istituzionali e con un più equilibrato esercizio delle funzioni di tutela con quelle di valorizzazione, nel complesso quadro del governo del territorio regionale;
- 3) Applica la definizione di paesaggio così come istituito dalla convenzione Europea sul paesaggio di Finanza del 2000 che indica come la pianificazione territoriale debba fondarsi su tre componenti essenziali: quella economica, quella storico-culturale e quella ambientale.

In altre parole il PPR persegue il fine di: preservare, tutelare, valorizzare e tramandare alle generazioni future l'identità ambientale, storica, culturale e insediativa del territorio sardo; proteggere e tutelare il paesaggio culturale e naturale e la relativa biodiversità; assicurare la salvaguardia del territorio e promuoverne forme di sviluppo sostenibile, al fine di conservarne e migliorarne le qualità.

In pratica con l'approvazione del PPR, è stato di fatto introdotto, in Sardegna, il riconoscimento legislativo delle diversità ambientali del territorio regionale e l'obbligo del loro rispetto nello studio dei piani urbanistici comunali, riconoscendo negli ambiti di paesaggio il nuovo modello di coerenza metodologica in cui dovranno convergere le analisi di settore per coinvolgere in uso corretto e compatibile tutte le risorse presenti nel territorio.

Bisogna, inoltre, mettere in evidenza che un territorio economicamente periferico perde i suoi criteri di marginalità economica e sociale quando il nuovo modello di piano abbandona il riferimento territoriale monocentrico della città tradizionale e quello monoculturale della società industriale, per assumere quello policentrico della città-territorio, più funzionale alla sua integrazione in un territorio caratterizzato dalla diffusione dei servizi, dal riconoscimento delle diversità ambientali e dal potenziamento delle specificità funzionali. Questa nuova ipotesi di regionalizzazione urbana del territorio si attua mediante interventi di pianificazione sovra comunale, rendendo operativo in concetto di continuità urbana che porti all'effettiva diffusione nel territorio dei servizi in un sistema integrato di funzioni civili, culturali, formative, per la salvaguardia della salute, di ricerca delle risorse eccetera.

## **1.2 – PRINCIPI ED OBIETTIVI**

Il lavoro eseguito ha avuto come obiettivo specifico quello di adeguare il vigente strumento urbanistico alle Norme Tecniche di Attuazione (in seguito anche NTA) del PPR, basandosi su una corretta operazione di riordino delle conoscenze, tenendo conto degli indirizzi, dei fabbisogni abitativi e delle esigenze di strutture ed infrastrutture necessarie ai cittadini, coniugando i valori del paesaggio ed i caratteri dell'ambiente. Tutto il lavoro ha seguito i principi che il PPR ha posto come quadro di riferimento per lo sviluppo sostenibile per la Sardegna che sono di seguito elencati:

- Il controllo dell'espansione del centro abitato e la gestione dell'ecosistema urbano secondo il principio di precauzione;
- La conservazione e lo sviluppo del patrimonio naturale e culturale;
- Le politiche settoriali nel rispetto della conservazione della diversità biologica e le strategie territoriali integrate per le zone del territorio comunale ecologicamente sensibili;
- La protezione del suolo con la riduzione di erosioni;
- La conservazione e la gestione di paesaggi di interesse culturale, storico, estetico ed ecologico;
- L'adeguata compatibilità delle misure di sviluppo che incidono sul paesaggio;
- Il recupero dei paesaggi degradati dalle attività umane.

Nell'adeguamento del PUC al PPR, si è provveduto (art.107 delle NTA del PPR) a:

- Individuare i caratteri connotativi nella propria identità e delle peculiarità paesaggistiche;
- Definire le condizioni di assetto per realizzare un sistema di sviluppo sostenibile;
- Determinare le proposte di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni urbanistiche in considerazione dei valori paesaggistici riconosciuti nel territorio comunale;
- Individuare, sulla base della tipizzazione del PPR, gli elementi areali e puntuali del territorio sottoposti a vincolo in quanto beni paesaggistici e beni identitari;
- Stabilire le modalità per la valorizzazione ambientale e paesaggistica del proprio territorio;
- Individuare i fattori di rischio e gli elementi di vulnerabilità del paesaggio;
- Regolare e ottimizzare la pressione del sistema insediativo sull'ambiente naturale, migliorando la salubrità dell'ambiente urbano e i valori paesaggistici;
- Identificare cartograficamente in maniera puntuale gli elementi dell'assetto insediativo, le componenti di paesaggio, i beni paesaggistici ed i beni identitari;

Nell'adeguamento del PUC al Piano stralcio per l'assetto idrogeologico (in seguito PAI) l'Amministrazione ha provveduto a riportare la perimetrazione del PAI, relativamente alle aree pericolose H4, H3, H2 ed a rischio R4, R3, R2 alla scala grafica dello strumento urbanistico vigente, adeguando contestualmente le relative norme.

In sede di adeguamento del PUC, si è provveduto ad arricchire ed integrare l'insieme dei valori ambientali, paesaggistici e storico-culturali, sulla base delle conoscenze territoriali di dettaglio e delle strategie di valorizzazione del territorio. Tutte le direttive e gli indirizzi espressi nei documenti del PPR sono stati verificati, specificati, articolati e dettagliati nella pianificazione comunale.

### **1.3 - FINALITÀ**

Il lavoro eseguito è stato volto sostanzialmente ad adeguare il Piano Comunale ai due maggiori strumenti pianificatori a scala regionale, il Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) ed il Piano Paesaggistico Regionale (PPR).

Il PAI prevede che le Amministrazioni locali si dotino delle adeguate conoscenze territoriali finalizzate alla individuazione, a scala comunale, delle aree soggette a pericolosità (di frana e idrogeologica) e, conseguentemente, delle aree soggette a rischio, con lo scopo di porre in atto quelle misure volte alla mitigazione del rischio stesso.

Il PPR prevede che il Piano Urbanistico Comunale (PUC) si arricchisca di contenuti, prendendo in considerazione i valori paesaggistici del territorio, riconoscendone le peculiarità specifiche ed i caratteri connotativi della propria identità, analizzando le interazioni tra gli aspetti storico culturali e quelli dell'ambiente naturale e antropizzato.

Una delle finalità del piano, che assume peraltro grande rilevanza, è la salvaguardia del territorio, dell'ambiente naturale in coerenza con i principi dello sviluppo sostenibile. Pertanto, in linea con gli indirizzi del PPR, la pianificazione settoriale e locale è stata indirizzata verso il miglioramento delle produzioni e dei servizi ambientali, verso la conservazione attiva e la riqualificazione dei paesaggi agrari e seminaturali e verso la mitigazione o la rimozione dei fattori di criticità e degrado. In tale ottica di sviluppo sostenibile del territorio, risulta indispensabile sviluppare strategie finalizzate alla mitigazione dei fenomeni di consumo irreversibile delle risorse ambientali e di tutela generale, sia dell'*habitat* naturale che degli elementi antropici di rilevante interesse, mediante scelte adeguate e ponderate in funzione delle caratteristiche fisico-ambientali ed insediative di ciascun territorio. Il Piano Urbanistico Comunale attua una rivisitazione della pianificazione d'uso non solo dell'ambito urbano e produttivo, ma anche di quello agricolo, pastorale e forestale, tenendo conto in questo caso della disciplina data dal PPR per le aree naturali, seminaturali e per quelle ad uso agroforestale.

Per la mitigazione dei fenomeni di dissesto e di degradazione del suolo derivati dall'urbanizzazione-infrastrutturazione o da usi non sostenibili, la strategia posta in essere

consiste principalmente in un'attività di programmazione attenta e sensibile alla realtà locali ed alle risorse ambientali, attraverso una pianificazione ragionata che ha tenuto conto delle componenti ambientali-paesaggistiche secondo le indicazioni del PPR. Il Piano Urbanistico Comunale rappresenta, in questo senso, lo strumento essenziale di pianificazione degli interventi e delle destinazioni d'uso, ovvero di gestione del territorio. Sono pertanto espressi in esso quei criteri di sviluppo compatibile e sostenibile che tengano conto della vocazione delle terre per i diversi usi e che abbiano l'obiettivo prioritario di conservare le risorse ambientali dal consumo irreversibile.

Il PUC elaborato, in funzione dei sopraelencati obiettivi, quindi riordina e porta a sistema le conoscenze del territorio secondo i diversi aspetti: ambientale, storico culturale, degli insediamenti e delle attività e rappresenta con efficacia l'idea del progetto complessivo di ogni trasformazione o modificazione prevista, accompagnato da un sistema di regole puntuali e definite, necessarie per garantire un monitoraggio efficace e trasparente degli effetti attesi, evitando, ove possibile, di rinviarne la valutazione agli strumenti attuativi sott'ordinati.

Nell'ambito dello studio del PUC sono state analizzate ed individuate le determinanti ambientali e le determinanti socio economiche che caratterizzano il territorio comunale e che verranno assunte come bisogni notevoli e costituenti valori irrinunciabili ed elementi portanti della pianificazione.

Rientrano in questa categoria le risorse naturalistiche presenti nel territorio, le risorse storico-monumentali, le risorse derivanti dalle modalità di antropizzazione del territorio.

La formazione del quadro di questa conoscenza avverrà mediante un processo di analisi che coinvolgerà diverse figure di tecnici (Ingegneri, Architetti, Agronomi, Geologi, Naturalisti) che verificheranno in dettaglio le componenti socio-economiche e che porteranno alla più approfondita e sistematica conoscenza del territorio nelle sue componenti naturali, storiche ed antropiche.

In attuazione di tale procedura si è proceduto preliminarmente, definiti gli obiettivi della pianificazione, al riordino delle conoscenze al fine della definizione del quadro conoscitivo del territorio nelle sue varie componenti: ambientali, insediative e storico culturali.

## **1.4 LA RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE DEL TERRITORIO**

L'Amministrazione Comunale assume come scopo primario dello studio del PUC la prima conoscenza delle risorse ambientali del territorio e la razionalizzazione del loro uso. Per il conseguimento di questo scopo sarà sviluppata un'ampia ed approfondita riqualificazione del territorio per conseguire una profonda riqualificazione delle sue risorse.

### **1.4.1 La riqualificazione del tessuto urbano**

Riguarda il dimensionamento delle aree edificabili, la loro più puntuale infrastrutturazione e l'acquisizione da parte del Comune di aree per servizi in posizioni urbane strategiche.

Compito del PUC sarà quello di razionalizzare l'uso del territorio urbano, verificare le modalità di occupazione degli edifici residenziali, la loro effettiva consistenza, la presenza e diffusione dei servizi urbani principali, la gerarchia funzionale e tipologica dell'edificato e come conseguire il contenimento della sua espansione.

Si intende poi di conseguire la riqualificazione dell'espansione urbana prevista dal vigente Strumento Urbanistico Generale attraverso una diversa ricalibratura della potenzialità insediativa delle varie zone, una tipologia maggiormente consona alle esigenze del sub-stato socio-economico del centro urbano, delle esigenze geomorfologiche dello stesso.

#### **1.4.2 – La riqualificazione del territorio agricolo**

Nello studio del PUC sarà dedicata molta attenzione alla conoscenza delle potenzialità produttive del territorio agricolo, conducendo un'approfondita analisi delle sue caratteristiche fisiche, pedologiche e produttive che, alla fine, consentiranno la formulazione di un'attendibile ipotesi di razionalizzazione delle culture praticate.

In particolare lo studio si articolerà in tre fasi che prenderanno in esame i vari aspetti della giacitura territoriale in logica successione e cioè:

a) Aspetti geofisici che porteranno alla compilazione delle carte riguardanti:

- La clivimetria;
- L'altimetria;
- La propensione al dissesto idrogeologico.

b) Aspetti geopedologici che porteranno alla compilazione delle carte riguardanti:

- La geopedologia;
- Le risorse idriche;
- Le potenzialità geomorfologiche.

c) Aspetti agronomici che porteranno alla compilazione delle carte riguardanti:

- Le limitazioni d'uso dei suoli;
- La utilizzazione attuale dei suoli;
- La potenzialità culturale dei suoli.

I requisiti ambientali derivanti dall'indagine orientano gli indirizzi delle destinazioni d'uso dei suoli per il conseguimento:

a) Della salvaguardia dei suoli migliori della pianura da destinare alle colture specializzate ed ad alto reddito;

- b) Dal potenziamento degli allevamenti bovini nei terreni più poveri per profondità, pendenza e fertilità in genere e dal potenziamento della zootecnica delle tecniche agronomiche finalizzate all'aumento della produzione foraggera;
- c) Dello sviluppo dell'agriturismo e del turismo rurale.

## **1.5 - GLI OBIETTIVI STRATEGICI**

Si riporta qui di seguito un sintetico quadro degli obiettivi primari:

- a) Pianificazione attenta al ruolo del “Centro Urbano”, per il consolidamento della sua funzione di centralità nel territorio, con l'attenta valutazione di tutti gli elementi sui quali la pianificazione urbanistica territoriale può incidere. La dotazione dei servizi generali, la regolamentazione del traffico e dei parcheggi, gli spazi e le attrezzature per il tempo libero, cultura e spettacoli, l'offerta di attività commerciali integrate, la cura dell'arredo urbano, la previsione di una rete di interconnessione fra le varie funzioni urbane, eccetera, sono gli elementi attraverso i quali potrà essere consolidata la “centralità” del territorio comunale in particolare attraverso:
  - Razionalizzazione dei sub-ambiti di espansione in relazione alle esigenze della componente antropica e l'esigenza di tutela ambientale;
  - Identificazione dei criteri di intervento, cercando di favorire il recupero funzionale del patrimonio edilizio anche attraverso operazioni di adeguamento tipologico, mitigazione ambientale o modifiche alla destinazione d'uso, nel pieno rispetto degli indirizzi di PPR;
  - Definizione degli interventi da attuare nel campo dei servizi funzionali ad incrementare il potenziale gravitazionale del territorio verso forme di turismo che consentono di dilatare la fruizione stagionale delle risorse paesaggistiche ed infrastrutturali, quali strutture sportivo – ricreative e infrastrutture a livello territoriale;
  - Valutazione della capacità insediativa residua e dell'eventuale necessità di ampliamento delle volumetrie residenziali realizzabili nel centro urbano, fabbisogno di edilizia agevolata, al fine di dare una risposta reale alla fascia debole del tessuto sociale;
  - Recupero a funzione urbana delle aree per interventi produttivi del tipo artigianale ed od industriale in ampliamento delle esistenti zone “D” e razionalizzazione degli interventi produttivi;
  - Valutazione dei limiti da definire nelle sub-zone classificate di interesse agricolo, per l'insediamento di residenze ove esse siano collegate all'uso agricolo;
  - Riordino funzionale pianificatorio delle principali infrastrutture stradali nel territorio comunale distinte in rapporto ai diversi livelli: ingresso all'area urbana e collegamento fra le diverse zone edificate; accesso alle aree agricole e parti marginali del territorio comunale.

- L'analisi dei fabbisogni della componente antropica del territorio in esame, unitamente all'esigenze della tutela paesistico - ambientale, determinerà le scelte dimensionali ed ubicazionali di particolari servizi quali l'individuazione, dimensionamento e modalità operative, di aree per la realizzazione di strutture ricettive di alto pregio con servizi connessi sportivi e ricreazionali.

Gli obiettivi della pianificazione comprendono inoltre, per l'agro:

- **Valorizzazione del patrimonio architettonico di valenza storica e paesaggistica.** Tale obiettivo è strettamente connesso alla necessità di rendere fruibili alcune aree di particolare pregio naturalistico attraverso il recupero e ristrutturazione di edifici di particolare pregio architettonico eventualmente diffusi sul territorio, che versano in stato di abbandono. Tale obiettivo può essere raggiunto attraverso il censimento delle architetture storico identitarie del territorio;
- **Fruizione eco – compatibile del territorio.** L'esigenza di tutelare il paesaggio impone una particolare attenzione sulle modalità di fruizione del medesimo attraverso il ricorso a sistemi di mobilità eco-compatibile. Tale azione peraltro si coniuga bene con l'intervento di recupero e messa in rete dei percorsi naturalistici e valorizzazione del patrimonio esistente che promuove una fruizione lenta del territorio (strategia di intervento attraverso escursioni a piedi, in bicicletta, a cavallo, in battello, eccetera). Peraltro il recupero della viabilità storica porta al suo collegamento con le iprovie regionali, incrementando in tal modo la potenzialità offerta dall'ambito in esame a fini turistici ricreazionali e sportivi;
- **Coniugare il recupero delle architetture identitarie con la loro funzione produttiva culturale.** Il raggiungimento di questi obiettivi, attraverso un approccio strategico integrato alle problematiche emergenti, faciliterà l'integrazione fra le componenti ambientali, insediative ed agricole pervenendo ad assetti di sviluppo territoriale ed economico sostenibile del territorio.

Il PUC avrà comunque i contenuti volti a:

- Individuare i caratteri connotativi della propria identità e delle peculiarità paesaggistiche, analizzando le interazioni tra gli aspetti storico – culturali dell'ambiente naturale ed antropizzato e promuovere il mantenimento e la valorizzazione;
- Definire le condizioni di assetto necessarie per realizzare un sistema di sviluppo sostenibile a livello locale;
- Determinare le proposte di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni urbanistiche in considerazione dei valori paesaggistici riconosciuti nel territorio comunale;

- Individuare, sulla base della tipizzazione del PPR, gli elementi areali e puntuali del territorio sottoposti a vincolo in quanto beni paesaggistici ai sensi dell'art.134 del D.Lgs. n.42/2004 e *ss.mm.ii.* e beni identitari in cui all' art.9 del PPR e *ss.mm.ii.*;
- Stabilire le modalità per la valorizzazione ambientale e paesaggistica del proprio territorio in conformità alle previsioni del PPR;
- Individuare i fattori di rischio e gli elementi di vulnerabilità del paesaggio nel proprio ambito di competenza;
- Regolare ed ottimizzare la pressione del sistema insediativo sull'ambiente naturale, migliorando la vivibilità dell'ambiente urbano ed i valori paesaggistici del territorio;
- Definire una disciplina degli usi e delle trasformazioni, orientata a limitare il consumo del territorio, delle risorse non rinnovabili e della prevenzione integrata degli inquinamenti;
- Stabilire una disciplina edilizia orientata al mantenimento delle morfologie e degli elementi costitutivi tipici, correlata alle tipologie architettoniche alle tecniche e materiali costruttivi tipici del luogo;
- Realizzare una serie di interventi volti al riequilibrio e alla mitigazione degli impatti negativi dell'attività antropica;
- Favorire il potenziamento delle infrastrutture e delle dotazioni ecologiche ambientali costituite dall'insieme degli spazi, delle opere e degli interventi che concorrono, insieme alle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, a migliorare la qualità dell'ambiente urbano, mitigandone gli impatti negativi.

### 1.5.1 - Finalità Strategiche

Il PUC assume un carattere fortemente strategico nell'indirizzare un modello di sviluppo del territorio basato sullo sviluppo dei caratteri identitari di Valledoria e del suo territorio.

Il Piano Urbanistico Comunale è stato redatto sulla base delle determinanti ambientali e socio-economiche che caratterizzano il territorio del Comune di Valledoria, assunte come elementi portanti della pianificazione.

OBIETTIVI GENERALI DEL PUC DI VALLEDORIA	
OG1	Limitare il rischio idrogeologico
OG2	Conservare e sviluppare il patrimonio naturale e culturale

OG3	Individuare i caratteri connotativi identitari e le peculiarità paesaggistiche e disciplinare le trasformazioni urbanistiche in considerazione degli stessi
OG4	Promuovere interventi che riconoscano la centralità di Valledoria nell'area vasta
OG5	Mantenere e promuovere le attività agricole presenti nell'agro
OG6	Mantenere la stabilità e la funzionalità ecosistemica delle zone umide della foce fluviale e delle coperture vegetali naturali presenti lungo tutta la costa

Questi obiettivi generali trovano declinazione specifica negli interventi strategici previsti dal PUC.

Il PUC è stato realizzato in adeguamento al PPR in ottemperanza all'art.107, comma 1, delle norme di attuazione del Piano Paesaggistico Regionale approvato con deliberazione della Giunta Regionale n.36/7 del 05.09.2006 ed entrato in vigore il 08.09.2006 a seguito di pubblicazione sul BURAS e loro *ss.mm.ii.*

La compatibilità paesaggistico-ambientale prevista nel quadro dell'adeguamento del PUC al PPR viene interpretata come un fondamentale strumento per l'individuazione delle nuove aree di sviluppo urbanistico e nella redazione delle NTA.

Gli indirizzi per la realizzazione del piano prevedono un sostanziale mantenimento delle previsioni di volumi già previsti nel PdF vigente. Le variazioni sostanziali consistono nella previsione di alcune nuove zone C in raccordo con le zone C esistenti e delle aree di zone G finalizzate ai servizi. Nella tabella seguente sono riportati, per ciascun obiettivo generale, gli interventi strategici previsti dal PUC:

OBIETTIVI GENERALI	INTERVENTI STRATEGICI DEL PUC			
OG1	Riqualificazione dell'intero territorio comunale ai fini del dissesto idrogeologico	Studio del reticolo idrografico minore finalizzato alla valutazione del rischio idrogeologico in particolare nella frazione di La Ciaccia	Precludere gli interventi di trasformazione che compromettano l'equilibrio idrogeologico del territorio	
OG2	Riqualificazione del territorio agricolo	Realizzazione di <i>green-way</i> o strade verdi che ripropongono sentieri e percorsi storici in ambiti di	Valorizzazione del patrimonio architettonico di valenza storica e paesaggistica, coniugando il	

		paesaggio integri e di forte connotazione ambientale	recupero delle architetture identitarie con la loro funzione produttivo - culturale	
OG3	Riqualificazione del tessuto urbano. Previsione di alcune nuove zone C in raccordo con le zone C esistenti	Riqualificazione dell'insediamento turistico	Razionalizzazione e ridimensionamento dei sub ambiti di espansione in relazione alle esigenze della componente antropica e l'esigenza di tutela ambientale	Recupero funzionale del patrimonio edilizio anche attraverso operazioni di adeguamento tipologico
OG4	Dotazione dei servizi generali, regolamentazione del traffico e dei parcheggi, previsione di spazi e attrezzature per il tempo libero, la cultura e gli spettacoli, offerta di attività commerciali integrate, cura dell'arredo urbano, previsione di una rete di interconnessione fra le varie funzioni urbane	Definizione di interventi da attuare nel campo dei servizi, quali strutture sportivo-ricreative e infrastrutture locali funzionali ad incrementare il potenziale gravitazionale del territorio verso forme di turismo che consentano di dilatare la fruizione stagionale delle risorse paesaggistiche	Realizzazione di nuove zone G di cui tre nella località Brazzu Cazzente (porticciolo, locali protezione civile e locali Corpo Forestale) e due nell'agro (depuratore intercomunale ed eliporto)	
OG5	Riqualificazione del territorio agricolo	Valorizzazione del patrimonio architettonico di valenza storica e paesaggistica	Creazione delle condizioni per mantenere sul territorio le aziende agricole	Contrastare la frammentazione fondiaria
OG6	Disciplinare la fruizione del territorio. In particolare ricorso a sistemi di mobilità	Mantenere la struttura la stabilità e la funzionalità ecosistemica delle aree attorno alla		

	eco-compatibile	foce del Coghinas e sulle dune; favorire l'evoluzione naturale degli elementi nativi	
--	-----------------	--	--

## CAPITOLO II – “ASSETTO AMBIENTALE”

### 2.1 - RIORDINO DELLE CONOSCENZE AMBIENTALI

Per il riconoscimento delle valenze ambientali, dalle attività di studio ed approfondimento delle tematiche inquadrare dal PPR nell'assetto ambientale, fino al dettaglio della scala comunale, sono stati approfonditi gli argomenti relativi alla struttura e tessitura del territorio, nonché quelli relativi alla rete idrogeologica ed alla copertura vegetale, fino alla verifica delle situazioni di rischio e di pericolosità idrogeologica e geomorfologica. Tali approfondimenti risultano specificamente orientati, tra l'altro, ad ottemperare al dispositivo dell'art.107 comma 3, lettera "a" delle NTA del PPR e *ss.mm.ii.*: *“individuare i caratteri connotativi della propria identità e delle peculiarità paesaggistiche, analizzando le interazioni tra gli aspetti storico culturali, dell'ambiente naturale e antropizzato e promuovere il mantenimento e la valorizzazione”*.

Attraverso il percorso di costruzione dei temi ambientali utilizzati nel PPR, è stato possibile individuare un modello metodologico per la restituzione dettagliata degli stessi tematismi a scala comunale.

Il riconoscimento delle caratteristiche fisico-ambientali del territorio comunale si è articolato attraverso un processo di categorizzazione delle problematiche ambientali. Sono state individuate due categorie generali dalle quali si è via via risaliti a tutte le sotto categorie.

Nella fattispecie si è proceduto al:

- 1) Riconoscimento dei beni paesaggistici di natura ambientale, attraverso la descrizione delle categorie fisiche o vegetazionali, individuate nel PPR;
- 2) Riconoscimento delle vocazioni del territorio, delle vulnerabilità, delle esposizioni a fattori di rischio e delle suscettività per i possibili utilizzi.

### 2.2 – TEMATISMI DI BASE

I temi di base per la lettura delle vocazioni del territorio comunale sono stati sintetizzati secondo le metodologie e le legende standardizzate e riportate nelle linee guida per l'adeguamento del PUC al PPR. In particolare sono stati evidenziati sia i caratteri abiotici

(litologia, morfologia, idrologia) che mero biotici e biotici (suoli, vegetazione, eccetera) editati negli elaborati cartografici del PUC:

### **2.3 – TEMATISMI DI PROGETTO**

Una volta noti i caratteri del territorio, è stato possibile effettuare numerose analisi ulteriori e procedere a un intervento pianificatorio locale, più puntuale, e consono agli indirizzi di salvaguardia e sostenibilità ambientale ampiamente espressi dal PPR.

In particolare sono state individuate:

- Emergenze ambientali;
- Valenze ambientali;
- Capacità d'uso dei suoli;
- Suscettività dei suoli per differenti usi;
- Delimitazioni della copertura vegetale.

### **2.4 – ADEGUAMENTO AL PIANO DI ASSETTO IDROGEOLOGICO (PAI).**

#### **2.4.1 Inquadramento Territoriale e Normativo**

Il PAI è lo strumento conoscitivo, normativo e tecnico-operativo mediante il quale sono pianificate e programmate le azioni e le norme d'uso finalizzate alla conservazione, alla difesa ed alla valorizzazione del suolo, alla prevenzione del rischio idrogeologico, sulla base delle caratteristiche fisiche ed ambientali del territorio interessato. Il PAI ha valore di piano territoriale di settore e prevale sui piani e programmi di settore di livello regionale provinciale e comunale in quanto finalizzato alla salvaguardia di persone, beni, ed attività dai pericoli e dai rischi idrogeologici (Norme di Attuazione – in seguito anche NA - del PAI, art.4, comma 4, e *ss.mm.ii.*). Le previsioni del PAI pertanto producono effetti sugli usi del territorio e delle risorse naturali e sulla pianificazione urbanistica anche di livello attuativo, nonché su qualsiasi pianificazione e programmazione territoriale insistente sulle aree di pericolosità idrogeologica (NA PAI, art.6 e *ss.mm.ii.*). Sono fatte salve le norme di legge o di strumenti di programmazione e di pianificazione territoriale o di settore che direttamente od indirettamente stabiliscano per aree con pericolosità idrogeologica anche potenziale prescrizioni più restrittive di quelle stabilite dal PAI (NA del PAI, art.4, comma 14, e *ss.mm.ii.*). Nel caso di sovrapposizione delle discipline del PAI e del PPR per le aree a pericolosità idrogeologica si applicano quelle più restrittive (Norme Tecniche di Attuazione PPR, art.44 e *ss.mm.ii.*). Le Norme di Attuazione del PAI hanno imposto al Comune di provvedere a riportare alla scala grafica della strumentazione urbanistica vigente i perimetri delle aree a rischio idraulico Ri e geomorfologico Rg e delle aree a pericolosità

idraulica Hi e geomorfologica Hg, e ad adeguare contestualmente le norme dello strumento urbanistico (NA - del PAI, art.4, comma 5, e *ss.mm.ii.*).

#### **2.4.2 – Finalità della disciplina dell'assetto idrogeologico**

La disciplina dell'assetto idrogeologico si prefigge il raggiungimento degli obiettivi di cui all'art.1 della NA e in sintesi:

- La messa in sicurezza delle aree già antropizzate attraverso azioni strutturali e non strutturali;
- La prevenzione del rischio attraverso norme d'uso del territorio.

La messa in sicurezza appartiene alla pianificazione e programmazione regionale.

La prevenzione appartiene sia al governo regionale attraverso regole e linee di indirizzo per l'uso del territorio sia al governo locale come attuazione delle regole generali del Piano ma, soprattutto nella fase decisionale della pianificazione locale. A tale scopo è di fondamentale importanza l'attività di indagine locale sia per la possibilità di pervenire al necessario approfondimento delle problematiche sia, soprattutto, per l'opportunità di pervenire a una conoscenza partecipata delle caratteristiche del territorio che consenta una assunzione condivisa delle decisioni.

La prevenzione dal dissesto idrogeologico deve essere attuata su due livelli:

- L'individuazione delle aree di pericolosità, ovvero di quelle aree soggette a fenomeni di dissesto quali aree esondabili o aree soggette a fenomeni franosi, porterà alla pianificazione dell'uso del territorio con la definizione della sua zonizzazione e conseguente disciplina relativa alla realizzazione di opere, attività e interventi compatibili.
- L'individuazione degli elementi a rischio presenti nelle aree pericolose, porterà a riconoscere le aree a rischio ovvero le aree dove il verificarsi di un fenomeno di dissesto idrogeologico può comportare danni, quantificabili con perdita di vite umane o di risorse del territorio. La classificazione dei livelli di rischio ha consentito la programmazione degli interventi da realizzare per la mitigazione del rischio e l'individuazione dei livelli di prevenzione dal dissesto idrogeologico ed in particolare nel PUC si è recepita la normativa del PAI e si è provveduto alla rilocalizzazione delle previsioni non compatibili a partire dalla pericolosità idrogeologica.

#### **2.4.3 – Coordinamento fra il P.A.I. e gli strumenti urbanistici**

Le NTA del PAI all'art.4, comma 6, e *ss.mm.ii.* prevedono che in “*sede di redazione e/o adeguamento dei P.U.C. e degli strumenti urbanistici*” al PAI le Amministrazioni interessate introducono nelle norme dello strumento urbanistico le limitazioni d'uso prescritte dal PAI per gli ambiti a pericolosità idraulica o da frana ed effettuano la verifica della programmazione

urbanistica con le condizioni di dissesto idrogeologico presenti o potenziali evidenziati dal PAI. Inoltre il comma 3 dell'art.6, e *ss.mm.ii.*, delle NTA del PAI relativo al coordinamento del PAI con il sistema di piani e programmi regionali prescrive, che il PAI approvato, in quanto recante prescrizioni d'uso e interventi per ridurre il pericolo ed il rischio idrogeologico e per tutelare l'incolumità pubblica, prevale sulla pianificazione urbanistica provinciale, comunale, anche di livello attuativo, nonché su qualsiasi pianificazione e programmazione territoriale insistente sulle aree di pericolosità idrogeologica e pertanto (lettera "e" comma 4 stesso articolo) il PAI prevale sulle previsioni dei piani urbanistici comunali, dei relativi strumenti di attuazione, dei programmi pluriennali di attuazione e dei regolamenti edilizi comunali. Ai fini di un coordinamento fra i vari livelli di pianificazione, in appello al principio di precauzione e in accordo con i principi fondatori del PAI l'art.8 e *ss.mm.ii.* delle relative norme (indirizzi per la pianificazione urbanistica e per l'uso di aree di costa) definisce che: *"nel quadro di un attività continua di verifica, già all'avvio degli studi o delle istruttorie preliminari devono essere resi compatibili con il PAI, con le sue varianti adottate e con le sue norme di attuazione tutti gli atti di pianificazione, di concessione, autorizzazione, nulla osta ed equivalenti di competenza di Province, Comuni, Comunità Montane ed altre pubbliche amministrazioni dell'ordinamento regionale della Sardegna relativi ad aree perimetrate con pericolosità idrogeologica"*. Ciò al fine di attivare una corretta politica di prevenzione, alla base del PAI, con l'obiettivo di ottimizzare le risorse disponibili per effetto della riduzione delle situazioni di emergenza post-evento. Il successivo comma 2 dell'art.8, e *ss.mm.ii.*, stabilisce che *"indipendentemente dall'esistenza di aree perimetrate dal PAP"*, in sede di adozione di nuovi strumenti urbanistici vigenti anche di livello attuativo e di varianti generali agli strumenti urbanistici i Comuni, tenuto conto delle prescrizioni contenute nei piani urbanistici provinciali e nel piano paesaggistico regionale relativamente a difesa del suolo, assetto idrogeologico, riduzione della pericolosità e del rischio idrogeologico, assumono e valutano le indicazioni di appositi studi di compatibilità idraulica e geologica e geotecnica, predisposti in osservanza dei successivi articoli 24 e 25 e loro *ss.mm.ii.*, riferiti a tutto il territorio comunale o alle sole aree interessate dagli atti proposti all'adozione. Tali studi, così come indica il successivo comma, *"analizzano le possibili alterazioni dei regimi idraulici e della stabilità dei versanti collegate alle nuove previsioni di uso territorio, con particolare riguardo ai progetti di insediamenti residenziali, produttivi, di servizi, di infrastrutture"*.

Inoltre le prescrizioni urbanistiche ed edilizie a corredo degli atti di pianificazione (comma 4):

- a) Contengono norme ed interventi per adeguarsi alle disposizioni delineati nel presente Titolo II;
- b) Dettano prescrizioni in ordine alla sicurezza idrogeologica delle attività e degli insediamenti programmati applicando, specificando ed adattando le disposizioni del PAI secondo le situazioni di pericolo esistenti nel rispettivo territorio;

- c) Garantiscono il mantenimento o il miglioramento della permeabilità dei suoli esistenti adottando eventuali misure ed interventi compensativi;
- d) Prevedono che le aree prive di insediamenti siano gradualmente dotate di adeguati sistemi di drenaggio lento delle acque meteoriche.

Nelle aree perimetrate dal PAI, come aree di pericolosità idraulica e geomorfologica di qualunque classe, gli strumenti di pianificazione regolano e istituiscono, ciascun secondo la propria competenza, fasce speciali di tutela (commi da 8 a 12 dell'art.8, e *ss.mm.ii.*, in argomento). Inoltre l'art.26, delle stesse NTA del PAI e *ss.mm.ii.*, prescrive che negli atti di adeguamento dei piani urbanistici comunali al PAI sono delimitate puntualmente alla scala 1:2.000 le aree a significativa pericolosità idraulica o geomorfologica non direttamente perimetrate dal PAI.

In questo quadro definito dal PAI si inseriscono chiaramente anche le prescrizioni di cui al Titolo III (*Il controllo del rischio nelle aree di pericolosità idrogeologica*) nel quale è riportata la disciplina delle aree di pericolosità di qualunque classe sia idraulica che da frana con la quale sono individuati sia gli interventi comunque vietati e sia quelli consentiti e compatibili con il PAI comprese per questi ultimi le eventuali limitazioni e condizioni d'applicazione e la richiesta di apposito studio di compatibilità idraulica o geologica-geotecnica. A tal riguardo nelle aree definite dal PAI le NTA disciplinano l'uso del territorio con particolare riferimento in materia di interventi strutturali e non strutturali di sistemazione idraulica e riqualificazione degli ambienti fluviali, in materia di patrimonio edilizio pubblico e privato e in materia di infrastrutture a rete o puntuali pubbliche o di interesse pubblico. Le limitazioni d'uso del territorio definito dal PAI chiaramente si sovrappongono alle condizioni, parametri standard di cui alla strumentazione urbanistica già vigente nel territorio conferendo a volte un regime vincolistico risultante molto severo e apparentemente penalizzante sotto certi aspetti. Per esempio nelle aree a pericolosità idraulica elevata, in materia di patrimonio edilizio, il PAI prescrive che gli *“interventi di ristrutturazione edilizia, siano consentiti a condizione che le nuove superfici per uso abitativo o per uso economicamente rilevante siano realizzate escludendo comunque i piani interrati e sempre a condizione che gli ampliamenti siano realizzati a quota superiore a m. 1,00 dal piano di campagna e comunque a quote compatibili con la piena con tempo di ritorno pari a 100 anni.”*.

#### **2.4.4 – Procedura di adeguamento al PAI**

Al fine di rendere compatibili le trasformazioni territoriali connesse al rilascio dei permessi e delle autorizzazioni comunali con la disciplina del PAI, il Comune ha provveduto a riportare alla scala locale le aree di pericolosità e di rischio idrogeologico ed a recepire nelle norme di attuazione del P.U.C. le prescrizioni e i vincoli imposti dal piano territoriale. Nella fase di recepimento del PAI nel PUC (art.4, comma,5, NTA e *ss.mm.ii.*) il Comune ha esteso le analisi all'intero territorio comunale (art.8, comma 2, e *ss.mm.ii.*). Si è individuato un iter procedurale

per la zonizzazione del territorio nei confronti del rischio idrogeologico ed il conseguente adeguamento delle previsioni urbanistiche comunali, seguendo la metodologia per la perimetrazione delle aree a pericolosità e rischio indicata nelle linee guida regionali per la redazione del PAI, che costituiscono parte integrante del Piano. Sono stati predisposti gli studi degli elaborati previsti dalle norme di attuazione del PAI e gli studi di compatibilità idraulica, geologica e geotecnica, estesi all'intero territorio comunale ai sensi dell'art.8, comma 2, e *ss.mm.ii.* delle stesse norme PAI.

In particolare il Comune ha provveduto a:

- Riportare alla scala di dettaglio le perimetrazioni originali;
- Dotarsi delle informazioni territoriali di base ed a perimetrare, le aree di pericolosità idraulica attraverso nuovi studi idrologici ed idraulici;
- Dotarsi delle informazioni territoriali di base ed a perimetrare, le aree di pericolosità geologica attraverso nuovi studi sull'instabilità dei versanti;
- Sovrapporre le carte tematiche per la determinazione dell'instabilità potenziale dei versanti;
- Definire gli elementi a rischio su base cartografica;
- Perimetrare alla scala di dettaglio le aree a rischio idrogeologico. Le aree a rischio (R) sono definite tramite la sovrapposizione delle aree di pericolosità (H) e degli elementi a rischio (E);
- Modificare le proprie previsioni urbanistiche e recepire la normativa del PAI e rilocalizzare le previsioni non compatibili.

## **2.5 - LA SCALA DI RESTITUZIONE CARTOGRAFICA**

La scala di restituzione dei tematismi per l'intero territorio comunale è in 1:10.000, mentre nell'ambito urbano si è utilizzata la scala 1:2.000.

## **CAPITOLO III – ASSETTO INSEDIATIVO**

### **3.1 – RIORDINO DELLE CONOSCENZE**

Lo studio è stato elaborato seguendo le linee guida regionali attuando il riconoscimento delle categorie dell'assetto insediativo ed adeguandone il risultato alla scala locale. La sua stesura è stata curata in fasi di lettura ed analisi dei processi che hanno generato l'attuale conformazione del sistema insediativo, alla luce degli aspetti morfologici, funzionali, socio-economici e culturali del territorio. Il fine è stato quello di ottenere strati informativi di supporto alle scelte pianificatorie e progettuali del sistema insediativo comunale, per completare il quadro delle

conoscenze territoriali e per affrontare, in relazione con gli altri assetti, un approccio organico del territorio.

Dalle analisi di cui sopra è scaturito un documento finale che rappresenta la “fotografia” dello stato attuale del territorio interessato, prima dell’applicazione delle scelte di piano.

Le analisi sono state elaborate con l’ausilio di una serie di schede associate ad ogni categoria dell’assetto insediativo poste a disposizione dalla RAS.

Al fine di costruire un quadro conoscitivo per il sistema insediativo si è partiti dall’art.60 e *ss.mm.ii.* delle NTA del PPR che definisce tale sistema l’insieme degli elementi risultati dai processi di organizzazione del territorio funzionali all’insediamento degli uomini e delle attività. In prima istanza si è proceduto ad aggiornare il PPR a scala locale, effettuando verifica ed analisi delle informazioni a scala regionale del PPR e confrontandole con il sistema dei dati di conoscenza di maggior dettaglio raccolti a scala comunale.

È stata così elaborata una cartografia di lettura dei processi insediativi che integra i contenuti del PPR attraverso l’identificazione cartografica, in maniera dettagliata, degli elementi costituenti l’assetto insediativo.

I dati verificati riguardanti gli studi in ambito urbano sono stati confrontati con le categorie di lettura unificate proposte dal PPR, e si è proceduto all’adeguamento con la procedura di sovrapposizione della categoria tematica del PPR alla cartografia di base digitale aggiornata (scala 1/2.000), alle ortofoto, alle riprese aeree, alle cartografie di dettaglio in possesso dell’Amministrazione.

Per l’ambito urbano/assetto insediativo si è proceduto all’adeguamento dei poligoni individuanti le categorie di lettura del PPR alla scala regionale, rispetto alla reale situazione, in maniera comparata ai dati di conoscenza dettagliata del territorio alla scala comunale derivanti, oltreché dall’esame delle cartografie, da osservazione e rivelazioni sul campo.

### **Pianificazione vigente**

Al fine di attuare un riordino completo delle conoscenze si è provveduto a recuperare ed ad elaborare su supporto informatico tutto ciò che riguarda la pianificazione vigente ossia:

- Piano Urbanistico Comunale
- Piani Particolareggiati
- Piani di Lottizzazione (L.R. n.45/1989 e *ss.mm.ii.*)
- Piani per gli insediamenti produttivi (L. n.865/1971 e *ss.mm.ii.*)
- P.E.E.P. (L. n.167/1962 e *ss.mm.ii.*)
- Piano di Utilizzo dei Litorali

L'elaborazione si è volta con il recupero della documentazione cartacea relativa agli strumenti urbanistici vigenti: cartografica, dati urbanistici, atti amministrativi, cui è seguita:

- L'elaborazione digitale dei dati;
- La restituzione su cartografia digitale dei file;
- La comparazione tra i perimetri delle aree indicanti le sottozone omogenee, i perimetri delle aree soggette a pianificazione attuativa, i perimetri dei piani attuativi con gli elementi fisici riportati nella cartografia di base digitale (1/2.000);
- L'adeguamento delle indicazioni riportate negli elaborati planimetrici digitalizzati (forma ed estensione delle aree individuanti le sostanze omogenee e i piani attuativi) agli elementi fisici del territorio riportati dalla cartografia di base.

L'adeguamento ha riguardato il perimetro delle sottozone omogenee sottoposte a pianificazione attuativa (D.A. EE.LL.F.U. 2266/1983), il perimetro dei piani di attuazione, il perimetro delle aree destinate a servizi (S1, S2, S3, S4) comprese all'interno dei piani attuativi, le aree soggette a cessione gratuita, le aree destinate a infrastrutture.

### **3.2 - EDIFICATO INTERNO**

L'edificato interno è costituito dalle seguenti zone:

- Centro di antica e prima formazione coincidente con la zona "A"
- Centro edificato di completamento – zona "B"
- Centro di espansione – zona "C"

### **3.3 – EDIFICATO IN ZONA AGRICOLA**

Si suddivide nei seguenti tematismi specifici:

- Aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata - "E1";
- Aree di primaria importanza per la funzione agricolo–produttiva - "E2";
- Aree caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario – "E3";
- Aree marginali per attività agricola - "E5".

#### **3.3.1 – Aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata - E1**

Sono quelle aree maggiormente produttive per gli usi agricoli, destinate alle colture specializzate.

#### **3.3.2 – Aree di primaria importanza per la funzione agricolo – produttiva - E2**

Sono quelle zone produttive specificatamente destinate all'attività agricola.

#### **3.3.3 - Aree caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario – E3**

Sono quelle zone già compromesse dall'urbanizzazione o limitrofe ai centri urbani, che oltre alla funzione agricola hanno anche funzione prettamente residenziale.

### 3.3.4 - Aree marginali per attività - E5

Sono quelle aree caratterizzate dalla naturalità del territorio e con scarsa vocazione agricola che necessitano di interventi finalizzati al massimo rispetto ambientale.

## 3.4 - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Si suddivide nei seguenti tematismi specifici:

- D Insedimenti produttivi commerciali, artigianali ed industriali esistenti;
- D3 Insedimenti produttivi commerciali, artigianali ed industriali di nuova pianificazione.

### 3.4.1 – D1 Insedimenti produttivi commerciali, artigianali, industriali esistenti

Esistono le seguenti aree:

	<i>ST</i> ( <i>m</i> <sup>2</sup> )	<i>IT</i> ( <i>m</i> <sup>3</sup> / <i>m</i> <sup>2</sup> )	<i>VOL.</i> <i>max</i> ( <i>m</i> <sup>3</sup> )	<i>Hmax</i> ( <i>mt</i> )	<i>DS</i> ( <i>mt</i> )	<i>DC</i> ( <i>mt</i> )	<i>Dfabbr.</i> ( <i>mt</i> )	<i>D.d'uso</i>
<b>D2/01</b>	22920	2,00	45840	10,00	6,00	5,00	10,00	Commerci ali/Artigia nali/Indust riali
<b>D2/02</b>	73600	2,00	147200	10,00	6,00	5,00	10,00	Commerci ali/Artigia nali/Indust riali
<b>D2/03</b>	34200	2,00	86400	10,00	6,00	5,00	10,00	Commerci ali/Artigia nali/Indust riali
<b>D2/04</b> <b>P.I.P.</b>	61000	2,00	122000	9,00	6,00	5,00	10,00	P.I.P.

### 3.4.2 – D3 Insedimenti produttivi e artigianali industriali di nuova pianificazione

Sono state previste le seguenti nuove aree:

	<i>ST</i> ( <i>m</i> <sup>2</sup> )	<i>IT</i> ( <i>m</i> <sup>3</sup> / <i>m</i> <sup>2</sup> )	<i>VOL. max</i> ( <i>m</i> <sup>3</sup> )	<i>Hmax</i> ( <i>mt</i> )	<i>DS</i> ( <i>mt</i> )	<i>DC</i> ( <i>mt</i> )	<i>Dfabbr.</i> ( <i>mt</i> )	<i>D.d'uso</i>
<b>D2/05</b>	37216	2,00	74432	9,00	6,00	5,00	10,00	Commerci ali/Artigia nali/indust riali

### 3.5 – IL SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE

Ai fini di una corretta valutazione complessiva del territorio, finalizzata alla pianificazione degli interventi dello stesso, si rende necessario procedere ad una indagine sullo stato di urbanizzazione dei singoli ambiti antropizzati.

Per semplicità espositiva si suddivide il sistema infrastrutturale in:

- a) viabilità
- b) la rete idrica
- c) la rete fognaria
- d) illuminazione pubblica e telefono
- e) le urbanizzazioni secondarie

Si esaminano di seguito le varie infrastrutture.

#### a) **La viabilità:**

Il collegamento fra i tre centri, peraltro piuttosto vicini (la distanza maggiore, tra Codaruina e La Ciaccia, è inferiore ai 4 km!), è assicurato in modo ottimale dalla strada provinciale Valledoria-Sassari (su cui si trova anche La Muddizza), con l'estensione per La Ciaccia a partire dal ponte sul rio Cuggiani; una strada comunale unisce, poi, La Ciaccia con La Muddizza con un percorso di 2 km circa. Questa viabilità permette un rapido collegamento dei centri di La Ciaccia e La Muddizza con Codaruina, sede del municipio e di tutti gli altri uffici e servizi comunali. Altre strade pubbliche (la vecchia provinciale tra Codaruina e La Muddizza, le provinciali Codaruina-S. M. Coghinas e Codaruina-Sedini) costituiscono il sistema viario principale a servizio delle zone agricole. Ad esso è collegato un sistema viario di strade consortili che rendono tutta la campagna del territorio facilmente e brevemente agibile.

All'interno di ogni agglomerato la situazione viaria è, però, decisamente diversa:

- **nel centro di Codaruina** la rete viaria costituisce una maglia completa, anche se certamente da migliorare nei collegamenti interni e nella qualità della sede stradale, che serve tutte le aree abitate. Le strade sono tutte regolarmente pavimentate, tranne poche eccezioni in alcune zone di nuova espansione. Tuttavia la qualità della pavimentazione, unita ad una carente manutenzione, non è sempre sufficiente a

garantire una circolazione senza problemi. In questo centro un altro problema alla viabilità, specialmente d'estate, è rappresentato dalla sovrapposizione, lungo l'asse principale di circolazione di corso Europa, della circolazione interna con quella *extraurbana*: durante i mesi estivi e nelle ore di punta questa via si dimostra insufficiente allo smaltimento del traffico che vi si svolge. Si ritiene pertanto urgente una riorganizzazione di tutta la maglia stradale interna, con un piano che stabilisca precise gerarchie di traffico per le strade "interne", nonché la previsione di un adeguato sistema di strade di circonvallazione che permetta un rapido collegamento della viabilità interna con quella "esterna".

- **nel centro di La Muddizza** le sole strade "normali" e perfettamente agibili sono le strade di circolazione *extraurbana* (La Muddizza-Codaruina lungo la "vecchia" e la "nuova" provinciale, La Muddizza-La Ciaccia, La Muddizza-S.M. Coghinas lungo la strada consortile che ripercorre un tratto della vecchia strada comunale Castelsardo-Tempio) che servono anche di collegamento interno fra i tre nuclei di cui si compone questo centro e su cui, peraltro, fronteggiano la maggior parte delle abitazioni. Nelle zone di nuova espansione, o nei gruppi di abitazioni lontane da queste strade, le vie mancano o sono incomplete, quasi sempre senza una pavimentazione adeguata e non collegate alla viabilità principale. Si ritiene, perciò, che il problema principale della viabilità a La Muddizza sia quello di organizzare e realizzare una completa rete stradale di collegamento "urbano" alla viabilità principale.

- **nel centro di La Ciaccia** le strade principali sono la via Colombo, prosecuzione della provinciale da Codaruina, la discesa a mare ed altre quattro traverse che dalla via Colombo scendono verso il mare in corrispondenza di vecchie strade private. Per il resto esistono strade, delle lottizzazioni in corso, od i percorsi che ricalcano i vecchi sentieri (anche nella tortuosità e larghezza) che recavano alle abitazioni al centro degli appezzamenti di proprietà. Anche a La Ciaccia si ritiene, perciò, opportuna l'organizzazione e la realizzazione di un'adeguata rete viaria che, inglobando ed integrando quelle delle lottizzazioni private, "aprano" alla visibilità del visitatore ogni angolo del panorama che, qui, ha degli scenari veramente gradevoli.

Appare opportuno evidenziare che nell'ultimo biennio si è dato il via ad una programmazione finalizzata ad un "piano asfalti" che interessa i tre citati centri urbani. Tra il 2024 ed il 2025 sono stati, e saranno realizzati, circa 5 km di ripristino manto asfalto con una dotazione di quasi 1.000.000 di euro.

## **b) La rete idrica**

La rete idrica del Comune, specialmente quella del centro di Codaruina, ha subito nel tempo numerosi adattamenti, non solo in funzione della crescita, non sempre programmata in anticipo, delle infrastrutture viarie ed edilizie, ma anche perché nel tempo, aumentando notevolmente il consumo d'acqua, è stato necessario attingere a nuove e diverse riserve. Se, infatti, nei primi anni della sua

costituzione la rete idrica, abbastanza limitata in estensione e nelle portate delle condotte, era sufficientemente alimentata a gravità dal serbatoio posto sulla “collina” di “Pabizzoni”, a sua volta alimentato dal vecchio acquedotto di Sedini, in seguito, con la crescita dell’estensione della rete e del consumo d’acqua, fu necessario attingere anche, con un nuovo acquedotto, dai pozzi situati in prossimità di Perfugas. In questo periodo si può parlare di rete idrica solo per il centro di Codaruina: La Muddizza e La Ciaccia avevano a disposizione solo alcune diramazioni della condotta principale proveniente sempre da Sedini e Perfugas.

La costruzione dell’acquedotto del Coghinas, con la notevole disponibilità d’acqua, cambiò il sistema di alimentazione della rete urbana di Codaruina: essa infatti veniva allora alimentata da una stazione di pompaggio (realizzata assieme ad una stazione di filtrazione e potabilizzazione dell’acqua del fiume), situata a La Ciaccia, attraverso una condotta in PE del  $\sqrt{250}$ , e non più dal serbatoio in “Pabizzoni”; questi serviva ormai soltanto come serbatoio di compenso. Si può ben capire, così, quali scompensi nelle pressioni si realizzavano in una rete che era stata prevista per l’alimentazione a gravità dalla parte opposta, e che era cresciuta per diramazioni successive: mentre in alcuni tratti la pressione faceva saltare tubi e collegamenti, in altri rioni, specialmente d’estate, l’acqua arrivava a malapena.

Attualmente dalla stazione di pompaggio non si manda più direttamente in rete, ma ad un serbatoio posto nella collina sopra La Ciaccia e da cui, per gravità, vengono alimentate le reti di Codaruina e La Ciaccia stessa; La Muddizza è ancora alimentata dal vecchio acquedotto di Perfugas.

Tutto ciò rende chiara la necessità di una ristrutturazione completa della rete idrica di tutto il Comune, in modo da adeguare, anche nei materiali, le varie condotte, così da avere una distribuzione uniforme in tutte le aree abitate e da diminuire, conseguentemente, i consumi ed i costi di manutenzione di una rete che presenta attualmente troppi scompensi e guasti.

### **c) La rete fognaria**

Le osservazioni di carattere generale svolte per la rete idrica valgono anche per la rete fognaria: lo sviluppo demografico ed idrico del Comune hanno portato ad una continua “rincorsa” nella realizzazione della rete fognaria che, così, da un collettore principale posto in corso Europa, si è accresciuta per successive aggiunte in modo disuniforme e senza un programma preciso di razionalizzazione, anche nei materiali, della rete fognaria. Può succedere, così, che nuove canalizzazioni in grès e di grosso diametro possano confluire su vecchie canalette in cemento, o tubi di PVC, di diametri e portate non congruenti.

Un altro problema da punto di vista dei costi di gestione e manutenzione della rete fognaria, è sicuramente costituito dai numerosi impianti di sollevamento “disseminati” su tutta la rete fognaria di

Codaruina, La Muddizza e La Ciaccia: infatti tutti i reflui fognari sono convogliati verso l'unico impianto di depurazione posto in zona "L'Ischiaredda", ad Est dell'abitato, ad una quota di circa 4 msm; poiché il centro di Codaruina, in corso Europa, si trova a circa 14 msm, mentre molte aree abitate nella parte Ovest sono a quote decisamente inferiori, è chiaro che i reflui di tali zone non possono superare senza pompaggio le quote del centro per arrivare al depuratore.

Anche i reflui di La Ciaccia e La Muddizza, che confluiscono tutti in prossimità del ponte della provinciale sul rio Cuggiani (a quota 5 msm circa), devono essi pure essere pompati per arrivare alle quote cui si trova la condotta principale in corso Europa. Inoltre anche in questi centri, stante l'orografia abbastanza accidentata dei luoghi e la realizzazione delle condotte fognarie "per aggiunte successive", è stato necessario prevedere altre stazioni di sollevamento per ricondurre tutti i reflui ai collettori principali posti, rispettivamente, in via Colombo e via Mazzini.

Si può concludere, pertanto, affermando che, nonostante quasi tutte le abitazioni siano ormai fornite di allaccio fognario, non sempre la rete si dimostra funzionale, con a volte notevoli inconvenienti e disagi, specialmente nel periodo estivo, quando la popolazione diventa più che doppia.

Esigenza che in buona parte dovrebbe essere soddisfatta dalla realizzazione del sistema di collettamento e sollevamento dei reflui che confluiranno nel nuovo depuratore di Valledoria. Opera che risolverà le attuali criticità dovute ai diversi impianti di depurazione presenti, che non rispondono in modo esaustivo al problema del trattamento dei liquami e rendono più onerosa la loro gestione per effetto del loro decentramento. Opera, oramai in fase di completamento e messa in funzione, finalizzata al risanamento del sistema fognario della bassa valle del Coghinas per un investimento complessivo pari a circa 9,8 milioni di euro (Egas).

#### **a) Illuminazione pubblica e telefono**

Tutte le vie principali sono illuminate, mentre esistono ancora diverse vie periferiche con illuminazione inadeguata od assente. La causa principale di tutto ciò è sempre imputabile alla straordinariamente rapida crescita dei centri urbani. E' già in atto uno sforzo per la razionalizzazione ed il completamento di questa rete in modo da avere un servizio migliore con minore perdita di energia e minori costi di gestione. A tal proposito appare opportuno evidenziare che è già stata formalizzata la concessione – mediante finanza di progetto - del servizio di conduzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, e realizzazione di interventi di miglioramento dell'efficienza energetica e di adeguamento normativo in relazione a tutti gli impianti di pubblica illuminazione nell'intero territorio comunale.

La rete telefonica, gestita direttamente dalla Telecom, serve indistintamente tutto il territorio comunale. Ed ultimamente è stata potenziata e migliorata dal gestore attraverso i finanziamenti PNRR.

## **b) Le infrastrutture secondarie e attrezzature sociali**

Gli uffici comunali di Valledoria sono tutti concentrati nel centro di Codaruina, in effetti il baricentro della popolazione e, perciò, razionalmente ubicati. Tuttavia ciò genera qualche disagio per gli abitanti di La Muddizza e La Ciaccia che, distanti dai 3 ai 4 km, devono comunque muoversi in macchina. Molto utile sarebbe, perciò, un servizio di trasporto pubblico fra i tre centri, almeno in concomitanza con gli orari di apertura degli uffici.

Fra i servizi comunali sono presenti a Valledoria anche un centro di aggregazione sociale, una ludoteca, una biblioteca ed una scuola civica di musica.

A Valledoria sono sufficienti anche gli edifici scolastici. Infatti le scuole elementari, medie e materne di Codaruina sono concentrate in un unico edificio. A questa scuola si recano anche, mediante un servizio di scuolabus, i bambini di La Ciaccia, e La Muddizza.

Appare opportuno evidenziare che il Comune di Valledoria è oggetto di un concorso di progettazione Iscol@. Si tratta di un progetto finalizzato alla realizzazione del nuovo polo scolastico denominato “*Ampliamento e ristrutturazione scuola primaria e secondaria I livello*”. Allo stato in fase di redazione dell’appalto per l’esecuzione del descritto progetto.

Nel Comune è presente anche l’Istituto Tecnico per Ragionieri, sezione staccata dell’Istituto Tecnico Commerciale e per Geometri di Tempio.

Dal punto di vista dello sport di base e degli spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport, in questo ultimo triennio, si è provveduto all’efficientamento dell’esistente ed a nuove realizzazioni che hanno implementato la presenza di strutture private e la vicinanza del mare (su cui, durante l’estate, si riversa in pratica tutta l’attività sportiva ed il gioco).

Infatti si trovano:

- un campo da calcio recentemente efficientato con un manto erboso sintetico (Codaruina);
- un campetto polivalente per il calcetto, pallavolo e la pallacanestro (Codaruina);
- un campetto, in fase di ultimazione, per il calcio ad otto (Codaruina);
- due campi, in fase di ultimazione, per il padel (Codaruina);
- due campi, in fase di efficientamento, per il gioco del tennis (Codaruina);
- due piscine, in fase di ultimazione, di cui una semi olimpionica e l’altra per i bambini (Codaruina);
- un palazzetto, in fase di efficientamento, polivalente (Codaruina);
- un campo da calcio recentemente efficientato con un manto erboso sintetico (La Muddizza);
- due campi, di recente ultimazione, per il padel (La Ciaccia).

A ciò si aggiunga la presenza di parchi attrezzati per i giochi dei bambini e degli anziani (anche grazie alle linee di finanziamento sport e periferie).

### **3.6 – IMPIANTI ED ATTREZZATURE AD USO PUBBLICO**

Nella zona centrale del centro principale di Codaruina sono ubicati il Municipio, il Comando dei Vigili Urbani, il caseggiato delle scuole materne, medie ed elementari, la scuola superiore di proprietà della Provincia di Sassari, il centro di aggregazione sociale inserito nel parco comunale, l'ufficio postale e gli istituti di credito.

La Chiesa principale dedicata a Cristo Re è anch'essa ubicata nel centro urbano principale con anche la Caserma dei Carabinieri. Nonché, di recente istituzione, la caserma distaccamento (in fase di stabilizzazione permanente) dei Vigili del Fuoco.

Il Cimitero si trova lungo la provinciale per La Muddizza.

E' altresì presente un'area destinata allo sgambettamento degli animali d'affezione.

## **CAPITOLO IV “ASSETTO STORICO CULTURALE”**

### **4.1 - RIORDINO DELLE CONOSCENZE STORICO – CULTURALI**

Le procedure ed i metodi di indagine delle valenze Storico – Culturali delle diverse realtà territoriali del Comune, utilizzate in fase di adeguamento della strumentazione urbanistica comunale alle indicazioni del PPR sono state desunte dalle linee guida fornite dalla RAS. Le attività hanno visto la realizzazione di un'azione di “*discesa di scala*” del PPR medesimo e di identificazione delle singole specificità di campo e dei fenomeni presenti nel territorio comunale sia urbano che *extraurbano*.

Tali specificità locali sono state implementate secondo studi di dettaglio a scala locale ed inserite nel più complessivo sistema di schedatura e di indicazione delle principali cartografie tematiche già individuate e allegate come documentazione di base del PPR.

Il complesso processo di acquisizione e organizzazione delle conoscenze sperimentato durante la fase di redazione del PPR è stato utilizzato come un sistema organico e flessibile finalizzato alla identificazione, alla classificazione ed alla gestione delle risorse e dei fenomeni territoriale nonché come un sistema aperto per sperimentare nuovi rapporti tra pianificazione locale e pianificazione regionale, basati sullo scambio di conoscenze per la valorizzazione delle preesistenze storico – culturali, naturalistiche ed ambientali, sia materiali sia immateriali, che caratterizzano il territorio comunale. Il complessivo sistema di conoscenze ha fornito indirizzi e prescrizioni per la fase di pianificazione urbanistica dell'intero territorio comunale, senza dover far riferimento a successivi piani attuativi.

Gli elaborati realizzati all'interno del Piano Urbanistico Comunale relativamente all'assetto storico-culturale sono stati predisposti nelle forme consolidate di basi cartografiche, relazioni generali ed o di settore ed od in schede ed abachi.

## **4.2 - IL PIANO DELLA CONOSCENZA STORICO-CULTURALI**

La pianificazione comunale rappresenta una delle fasi del più complessivo processo di pianificazione paesaggistica regionale, e precisamente la fase di specificazione locale delle prime analisi e indicazioni che il PPR ha evidenziato a scala territoriale. Il lavoro è stato effettuato seguendo l'esigenza di far sì che tutti i piani comunali abbiano alcuni contenuti minimi uniformi e che utilizzino un sistema standard di rappresentazione cartografia e informativa. A tal fine, la costruzione del piano della conoscenza si è basata sulla cartografia in scala 1:10.000 per l'intero territorio comunale mentre in scala 1:2.000 è stato rappresentato l'insediamento urbano. Su tali basi cartografiche sono rappresentati tutti i beni paesaggistici ed identitari organizzati secondo le prescrizioni regionali.

## **4.3 - ANALISI CONOSCITIVA DEI BENI**

Nella fase di adeguamento del PUC al PPR, si è proceduto alla puntuale identificazione cartografica dei beni presenti nel territorio, anche in collaborazione con la Regione e con gli organi competenti del Ministero dei Beni Culturali, secondo le procedure della gestione integrata del SITR in particolare si è costituito un Registro dei beni, implementando e aggiornando il mosaico del PPR.

Il mosaico del PPR raccoglie i dati sui beni paesaggistici con valenza storico-culturale localizzati su tutto il territorio regionale e li organizza in maniera strutturata secondo le categorie già normate con il piano paesaggistico.

## **4.4 - IL RILEVAMENTO DEI BENI MATERIALI**

L'implementazione ed il continuo aggiornamento dei dati inerenti il patrimonio storico-culturale, condotto nella fase di adeguamento del PUC al PPR, ha richiesto che il professionista incaricato abbia portato avanti attività di varia natura, finalizzate a riconoscere i beni paesaggistici ed i beni identitari presenti nel territorio comunale. Queste attività si sono divise in due fasi: l'indagine indiretta e l'indagine diretta.

**Indagine indiretta:** ogni bene individuato è stato corredato da una serie di informazioni, ricavabili mediante un'attenta ricerca bibliografica.

Tale indagine, che è stata effettuata preliminarmente rispetto alla ricerca sul terreno, ha riguardato tutte le fonti bibliografiche disponibili sul territorio comunale oggetto d'esame, quali monografie ed articoli di tipo scientifico e divulgativo. Sono stati utilizzati altresì ogni genere di materiale quali relazioni e segnalazioni, catalogazioni e censimenti eventualmente preesistenti eseguiti da enti pubblici e privati, presenti negli archivi delle soprintendenze.

In particolar modo le notizie hanno riguardato la cronologia, la documentazione iconografica, le eventuali altri denominazioni, per poi essere riportate nel database.

Si è effettuata, inoltre, una analisi dei materiali cartografici esistenti quali cartografia storica, mappe catastali, le CTR (Carte Tecniche Regionali), carte IGMI (Istituto Geografico Militare Italiano) e ogni altra cartografia reperibile.

**Indagine diretta:** ha consistito in un riconoscimento su carta e successivo sopralluogo, effettuato mediante un'attività di ricognizione archeologica e topografica di superficie per l'analisi del paesaggio archeologico e storico-artistico. In questo modo sono state raccolte informazioni riguardo l'estensione, la localizzazione, distribuzione e organizzazione territoriale delle culture umane del passato nell'area oggetto di indagine. Lo scopo è stato quello di individuare la posizione esatta del bene mediante il rilievo delle coordinate. In particolare, si è provveduto a delimitare in primo luogo il perimetro fisico dei singoli monumenti, in secondo luogo quello areale del sito ed infine l'area di rispetto che permette di analizzare il territorio intorno al bene. Si è prestata quindi particolare attenzione alla differenza concettuale tra sito e monumento; difatti per sito si intende una porzione del territorio, connotata da criteri geografici, geomorfologici e culturali, interessata dalla presenza di uno o più monumenti ed o differenti frequentazioni culturali; per monumento invece si intende il bene in sé, senza considerare le relazioni con l'ambiente intorno o con altri monumenti vicini. In alcuni casi particolari si è tenuto conto del fatto che spesso le due categorie sono coesistenti, in quanto i monumenti (Chiese, nuraghi, eccetera) sono spesso circondati dal sito, ovvero il contesto geografico-archeologico che lo riguarda.

Analizzare e studiare i Beni Culturali in rapporto al territorio ha significato coglierne appieno le relazioni con gli elementi ambientali (idrografia, orografia, geologia, pedologia, eccetera) ed antropici (urbanizzazioni, infrastrutture, eccetera) e con gli altri beni che insistono nel medesimo ambito geografico, e quindi offrire una migliore e più consapevole conoscenza dei beni stessi, permettendone la contestualizzazione nel tempo e nello spazio. Si è provveduto alla compilazione, in ogni sua parte, del database fornito dalla RAS rispettando le categorie dei beni culturali individuate e inserendo anche un'adeguata documentazione fotografica digitale così come espressamente richiesta. Tale attività è stata oggetto di copianificazione con gli Enti preposti e con la Regione. I beni individuati dallo studio sono stati inseriti in un apposito elenco e sono stati oggetto di pianificazione urbanistica.

#### **4.5 - LEGENDA DEI BENI PAESAGGISTICI E DEI BENI IDENTITARI**

E' stata utilizzata nella fase di adeguamento per la redazione delle cartografie. Quella predisposta ed indicata delle linee guida ossia la legenda dei Beni Paesaggistici e dei Beni Identitari, questa legenda è stata arricchita rispetto alla legenda utilizzata nella prima stesura del PPR, in conformità alle NTA.

#### **4.6 - LA RICOGNIZIONE DEI CENTRI DI ANTICA E PRIMA FORMAZIONE**

Il PPR ha riconosciuto per i Comuni della Sardegna i centri di antica e prima formazione, individuando i perimetri esistenti nella cartografia storica in scala 1: 25.000 e 1: 50.000.

Nelle aree individuate dal suddetto perimetro si applicano le disposizioni previste dall'art.52, 1 comma – lettere a) e b), delle N.T.A. del P.P.R. e *ss.mm.ii.*

Si è considerato Centro di Antica Prima Formazione l'agglomerato urbano che conserva nell'organizzazione territoriale, nell'impianto urbanistico o nelle strutture edilizie, i segni di una formazione remota e di proprie originarie funzioni abitative, economiche, sociali, politiche e culturali, nella fase di adeguamento dei P.U.C. al P.P.R., si è pertanto provveduto a classificare il centro matrice come zona "A" centro storico.

## **5.1 - IL TERRITORIO**

Il Comune di Valledoria è costituito dai centri urbani di Codaruina, La Muddizza e La Ciaccia.

Il Municipio con tutti gli uffici comunali è ubicato nel centro di Codaruina, che rappresenta oltre il 70% della popolazione. Questo fatto porta ad identificare nella parlata comune il nome di "Valledoria" con quest'ultimo sito, anche se sembra in atto, tuttavia, una completa integrazione dei centri, favorita dalla breve distanza fra essi (non più di 4 km!), dalle non remote, né diverse tradizioni sociali, e dal fatto che tutto il territorio si "apre" sull'unico breve tratto di mare tra la foce del Coghinis e le pendici orientali del Monti Ussoni, su cui si riversa tutta la popolazione, trovando in questo, così, occasione di vita sociale in comune e, perciò, di integrazione.

Geograficamente Valledoria si trova al centro del golfo dell'Asinara, quasi equidistante tra Stintino e Santa Teresa Gallura, gli agglomerati più famosi che chiudono, ad Ovest e ad Est rispettivamente, la costa settentrionale sarda.

Il Comune dista 45 km da Sassari, capoluogo di Provincia, e 43 Km da Porto Torres, estremità sarda del cordone ombelicale che, via mare, lega la Sardegna al Nord Italia.

L'altro porto di collegamento con il centro sud del "continente" italiano è situato ad Olbia, 80 km di distanza, ma raggiungibile soltanto attraverso una strada con caratteristiche "di montagna" e, perciò, piuttosto disagiata.

L'aeroporto più vicino è Fertilia, distante 75 km, ma collegato da una strada con un buon tracciato, mentre Venafiorita (Olbia), distante 85 km, risulta raggiungibile in modo più disagiata attraverso la su citata strada "di montagna".

Valledoria è anche ben collegata con la strada statale n.131 per Cagliari, alla quale si arriva mediante il collegamento con la strada a scorrimento veloce Sassari-Tempio.

La creazione di un collegamento stradale diretto fra Sassari e Santa Teresa Gallura, vede Valledoria al centro di un asse stradale che, nel prossimo futuro, sarà molto importante non solo per un turismo che attraverso Santa Teresa Gallura arriva fino in Corsica, ma anche come possibile asse viario tra il continente italiano e la Sardegna attraverso, appunto, la Corsica.

A questo buon collegamento con i centri più importanti, per il turismo ed il commercio, del nord Sardegna, fa riscontro un inadeguato collegamento con i vicini centri dell'Anglona interna (Sedini, Bulzi, Martis, Laerru, Nulvi): il centro urbano di Sedini, e gli altri Comuni sono raggiungibili con una viabilità provinciale recentemente realizzata.

Nell'anno 2024, in considerazione delle scoperte storico-archeologiche di cui *infra*, è stato attivato l'iter per il riconoscimento della CITTA' DI VALLEDORIA.

## **Il Profilo storico**

La storia socioeconomica ed urbanistica della Valledoria attuale, a dispetto del nome che ci richiama tempi piuttosto antichi, è decisamente recente: il comune è stato istituito nel 1961 su degli agglomerati urbani che, eccezion fatta per Santa Maria Coghinas (che in seguito si è costituito in comune autonomo), erano cresciuti soltanto nel dopoguerra, partendo da degli "stazzi", di cui resta ormai quasi solo la memoria, costituiti a partire dal XIX secolo da poche famiglie provenienti dalla vicina Gallura e/o dai vicini centri urbani di Sedini e Castelsardo. Il nome originario dato all'agglomerato più grosso dei tre che costituiscono il comune ("Codaruina") lascia sicuramente intuire l'esistenza nel sito di insediamenti urbani precedenti a quello attuale, come peraltro è indicato dai numerosi reperti ritrovati e tuttora osservabili nella zona della chiesetta di San Pietro a Mare. Tuttavia, a parte le frammentarie notizie raccolte dai vari studiosi, manca una ricerca storica specifica che attraverso lo studio di documentazione, di risultati di campagne archeologiche o di analisi epigrafiche, ricostruisca con una certa precisione la continuità storica delle vicende degli insediamenti susseguitisi nelle zone prospicienti la foce del Coghinas ed in un primo tratto (fino a "Li Caldani") del suo corso: sono ritrovabili indicazioni sul sito già nella storia greca ("Emporion") e, addirittura, nella sua mitologia (secondo alcuni "Li Caldani" di Casteldoria, con i vapori "sulfurei", sarebbe l'averno in cui Ulisse discese per ingraziarsi la protezione degli Dei nel suo viaggio di ritorno dopo la fuga dalla maga Circe!), quindi nella storia romana ("Juliola") ed ancora nel Medio Evo con Ampurias, sede vescovile e commerciale. Dopo questo periodo non si hanno più notizie di insediamenti regolari nella zona che, insicura per mancanza di fortificazioni e malsana per le paludi che certamente coprivano l'attuale bassa valle, venne completamente abbandonata dalle genti che si rifugiarono, verosimilmente, nei centri più vicini, più sicuri e più salubri (Castelsardo e Sedini).

Appare opportuno, in tal senso, esporre quanto segue.

Il toponimo tradizionale Codaruina annovera in sé origini ben più antiche ed è composto dai termini latini Coda e Ruina, ad indicare la periferia delle rovine dell'antica CITTÀ DI AMPURIAS, situata nell'area dove ora sorge la Chiesa di San Pietro, nei pressi del lungo mare, nello straordinario e pregevole quadro paesaggistico e ambientale alla foce del Coghinias.

<<*Civitas Ampuriensis est sita in Regno Sardiniae in quo erat ecclesia Catedralis sub invocatione Sancti Petri de Flumine*>>. Questo il vivido ricordo che, ancora nel 1579, Alessandro Farnese il giovane, il Gran Cardinale, restituì della città di Ampurias e della sua cattedrale. Ed è proprio dall'antica città di Ampurias che nasce la straordinaria importanza storica del Comune di Valledoria.

I recenti scavi archeologici ad opera della Soprintendenza dei Beni Archeologici della Diocesi di Tempio Ampurias e del Comune di Valledoria hanno certificato l'importanza strategica di questo territorio nella Sardegna e nel Mediterraneo da oltre 2000 anni.

In particolare, è stato dimostrato ufficialmente che la Città di Ampurias, con l'antica Cattedrale della Diocesi ed il Centro fluviale marittimo che fu attivissimo dall'epoca punica fino a tutto il 1300 d.C. si localizzavano nel sito di San Pietro a Mare.

Con l'avvento dell'era moderna, la stabilità degli Stati e la regolarità delle relazioni internazionali, rendendo più sicura la navigazione dei mari, e quindi le coste, contribuì sicuramente, assieme alla fertilità ed all'amenità dei luoghi, al ripopolamento di questo tratto di costa; ripopolamento che, prima sotto forma di sparsi nuclei familiari di agricoltori e pastori-allevatori, provenienti dai vicini centri della Gallura e dell'Anglona (Aggus, Bortigiadas, Sedini, Castelsardo), prese forma precisa di nuclei urbani in seguito alla bonifica della valle del Coghinias che, liberando vaste aree fertili per le coltivazioni ad alto reddito (orticole), attirò nel sito molti nuovi abitanti, agricoltori, pastori, commercianti anche dalle zone più lontane della Sardegna. Il boom turistico delle coste sarde, a partire dagli anni '60, ha dato ulteriore impulso a questo incremento, facendo sì che, dalle poche centinaia di anime del dopoguerra, si sia passati ai 4.314 abitanti attuali (dato ISTAT al 31.10.2024).

In conclusione, è chiaro che la storia socioeconomica di questa comunità ha radici piuttosto recenti, ed è caratterizzata da una dinamicità e proiezione verso il futuro veramente notevoli. Di conseguenza si può dire che la programmazione urbanistica non abbia un "passato" da salvaguardare (se non quello recentissimo degli anni '60 e '70), ma soltanto un "futuro" da organizzare. Organizzazione che, attraverso la previsione di una adeguata rete infrastrutturale e di servizi, permetta e favorisca questa dinamicità economico-sociale che ha caratterizzato da sempre (anche se si tratta di un "sempre" piuttosto breve!) la popolazione di questo Comune.

La nuova sensibilità ai problemi ambientali in generale e di inquinamento in particolare, unite alle direttive europee recepite dalla legislazione nazionale e regionale, impongono, tuttavia, che questa programmazione non possa prescindere dalla necessità dello studio e della salvaguardia di un equilibrio fra le attività antropiche e l'ambiente naturale che ci circonda, studio che sfoci, quindi, nella previsione di uno "sviluppo compatibile", in grado cioè di non generare situazioni di danno irreversibile del territorio e della società Comunale.

## 5.2 - CONTENUTI DEL PIANO

Seguendo il processo di adeguamento al PPR sopra descritto, il presente Piano Urbanistico Comunale esprime i seguenti contenuti:

- a) Recepisce le prescrizioni del Piano Paesaggistico Regionale e gli indirizzi dei piani strategici comunali e sovra comunali.
  - b) Verifica e precisa tutti i dati e le informazioni territoriali necessarie alla costituzione del quadro conoscitivo dettagliato desunte da quelle elaborate dal Piano Paesaggistico Regionale e tradotti in elaborati e studi di dettaglio, in coerenza con le specifiche del Sistema Informativo Territoriale Regionale, fornite allo scopo di condividere le conoscenze e unificare le legende di restituzione dei tematismi così come previsto dell'art.108 e *ss.mm.ii.* delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del PPR;
  - c) Studia e precisa le aree della naturalità e seminaturalità e quelle utilizzate a scopo agroforestale, contiene l'individuazione cartografica delle aree, degli edifici e dei manufatti di interesse storico-monumentale, architettonico e paesaggistico di cui all'art.135 del D.Lgs. n.42/2004 e *ss.mm.ii.*, svolta previa intesa con le competenti Soprintendenze;
  - d) Individua, in modo dettagliato, tessuti di antica e prima formazione, presenza di complessi e manufatti di carattere emergente e monumentale, determinando le fasce di rispetto dei beni paesaggistici riconosciuti e di quelli identitari;
  - e) Delimita le porzioni di territorio da sottoporre a speciali norme di tutela e di salvaguardia (zone H);
  - f) Delimita le porzioni di territorio tutelate dell'art.142 del D.Lgs. n.42/2004 e *ss.mm.ii.*;
  - g) Valuta l'idoneità del territorio alle trasformazioni in coerenza con il quadro conoscitivo elaborato, determinando le fasce di rispetto dei beni paesaggistici riconosciuti e di quelli identitari;
  - h) Caratterizza e precisa le aree della naturalità e seminaturalità e di quelle utilizzate a scopo agroforestale;
  - i) Individua e descrive le risorse economiche, sociali e culturali del territorio.
- Il progetto del PUC pertanto:

- Contiene un'analisi della popolazione e dello sviluppo demografico ed individua il fabbisogno abitativo riferito a un arco di tempo pari a 10 anni;

- Individua e disciplina le zone territoriali omogenee in ambito urbano;
- Definisce le direttrici di espansione del territorio;
- Definisce le opere e i servizi pubblici e di interesse pubblico nonché le reti e i servizi di comunicazione da realizzare e riqualificare;
- Prevede la dotazione minima complessiva di servizi;
- Regola l'uso del territorio agricolo, turistico e produttivo-industriale in conformità alla pianificazione paesaggistica regionale.

### **5.3 - UFFICIO DEL PIANO**

Dal punto di vista operativo, tenendo conto di quanto sopra esposto e dei principi ispiratori che appare opportuno perseguire, al fine di valutare coerentemente le attività da svolgere in seno al progetto di adeguamento del PUC con quanto richiesto dalle NTA del PPR appare utile richiamare i principi, le condizioni e le azioni da sviluppare per inquadrare equamente la mole di lavoro occorrente, in relazione anche alla complessità derivata dal dover interagire in maniera adeguatamente coordinata con le molteplici figure professionali coinvolte nella pianificazione.

Al fine di dotare il PUC dei contenuti richiesti, si è reso necessario disporre di competenze multidisciplinari (Ingegneri, Architetti, Agronomi, Geologi, Archeologi, Naturalisti) coinvolte in maniera coordinata e capaci di interrelazione e integrazione reciproca.

In definitiva si è creato un gruppo di esperti e di collaboratori cui affidare l'espletamento di indagini specifiche o la soluzione delle problematiche a tema e di rilevanza particolare per il redigendo piano, la cui composizione, unitamente alla qualifica professionale/scientifica riportata nei frontespizi dei vari elaborati, coordinati dall'Ufficio Tecnico Comunale.

### **5.4 - LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA**

Lo studio e le relazioni tecniche che corredano gli elaborati del quadro conoscitivo, hanno valutato la compatibilità paesistico ambientale delle trasformazioni e gli effetti derivanti dalla loro attuazione, indicano la localizzazione preferenziale dei volumi e delimitano le aree da sottoporre a riqualificazione e sono stati redatti nel rispetto degli obblighi e delle procedure di cui alle Direttive 2001/42/CEE (VAS).

Il processo di redazione del PUC ha contemplato l'anno e la redazione della Valutazione Ambientale Strategica (in seguito anche VAS) che ha supportato tutto il percorso redazionale fino alla stesura definitiva del documento sottoposto alla adozione da parte del Consiglio Comunale, in contemporanea alla presentazione del Rapporto Ambientale predisposto all'interno della VAS.

## 5.5 - ASSETTO INSEDIATIVO

### Popolazione Valledoria 2001 – 2020

#### DIMENSIONAMENTO.

**1. Capitolo:** *la superficie territoriale, variazioni intercensuarie e densità di popolazione - Anni 2001 - 2024 (31.12.2023).*

COMUNI ED ALTRE AREE GEOGRAFICHE	KM Q	POPOLAZIONE - 2001	POPOLAZIONE - 2011	POPOLAZIONE - 2024	DENSITA'	TREND POPOLAZIONE - 2001/2024	DISTANZA DA VALLEDORIA
Valledoria	25,95	3.713	4.091	4.314	165,74 ab/Kmq	+15,90%	
<i>COMUNI CONFINANTI</i>							
Badesi	31,30	1.862	1.898	1.835	58,63 ab/Kmq	-1,45%	7,00 km
Castelsardo	43,34	5.410	5.737	5.625	129 ab/Kmq	+3,97%	12,90 km
Santa Maria Coghinas	22,97	1.439	1.430	1.318	57,38 ab/Kmq	-8,41%	5,00 km
Sedini	40,51	1.461	1.378	1.207	29,80 ab/Kmq	-17,38%	11,70 km
Viddalba	50,41	1.719	1.694	1.582	31,38 ab/Kmq	-7,97%	8,00 km
PROVINCIA SASSARI	7.692,00	453.342	476.516	473.493	61,57 ab/Kmq	+4,44%	
REGIONE SARDEGNA	24.099,45	1.630.847	1.637.846	1.562.656	64,84 ab/Kmq	-4,19%	

*Fonte: nostra elaborazione su dati censimento Istat della popolazione e delle abitazioni e su ulteriori dati, anni 2001, 2011 e 2024 (31.12.2023).*

#### **2. Capitolo:** *il Comune di Valledoria: variazioni intercensuarie della popolazione residente.*

Osservando le informazioni relative alla popolazione residente in Sardegna, rilevate in occasione dei Censimenti più recenti, le variazioni percentuali intercensuarie, tra il 2001 ed il 2024 (31.12.2023), evidenziano tassi di variazione positivi nei comuni costieri della provincia, tassi di variazione negativi in quelli interni.

**Il Comune di Valledoria è tra quelli che in assoluto, nella provincia di SS e nella Sardegna, nonostante la nota pandemia, ha registrato un importante incremento demografico, di circa il 16% (sedici per cento).**

Nell' Isola il fenomeno dello spopolamento per i comuni interni è noto ed è stato confermato anche da diverse indagini a cura della Regione Autonoma della Sardegna.

**Il trend demografico del Comune di Valledoria**, considerando sia i dati in corrispondenza dei Censimenti della popolazione, sia quelli anagrafici comunali, **è nettamente in controtendenza rispetto a quello regionale**.

La variazione in aumento del numero dei residenti in una determinata località, è un primo indicatore che esprime la sua attrattività abitativa/insediativa.

Non solo.

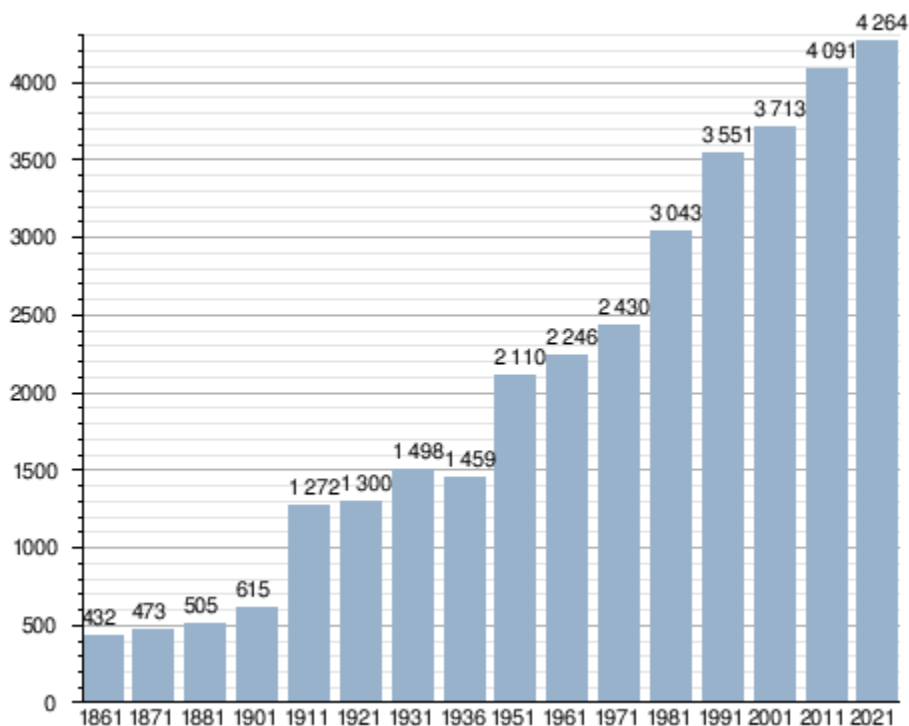
Se a ciò si aggiunge la sua **conformazione territoriale** (totalmente pianeggiante e sul mare), la sua **centrale ubicazione geografica** e la **presenza di numerosi servizi pubblici e privati**, tutto ciò conferma l'elevata domanda della popolazione di voler stabilire la propria residenza familiare presso il Comune di Valledoria.

*Fonte: nostra elaborazione su dati censimento Istat della popolazione e delle abitazioni e su ulteriori dati, anni 2001, 2011 e 2024 (31.12.2023).*

### **3. Capitolo: la popolazione evoluzione e composizione. L'evoluzione della popolazione.**

Comune di Valledoria

Popolazione residente ai censimenti: anni dal 1861 al 2021



**Il trend demografico del Comune di Valledoria evidenzia**, in tutti i periodi intercensuari, **una crescita costante ed elevata**.

La tabella che segue schematizza il *trend* evolutivo della popolazione residente nel periodo più recente (2001-2024).

*Comune di Valledoria*  
*Popolazione residente Anni dal 2001 al 2024 (31.12.2023)*

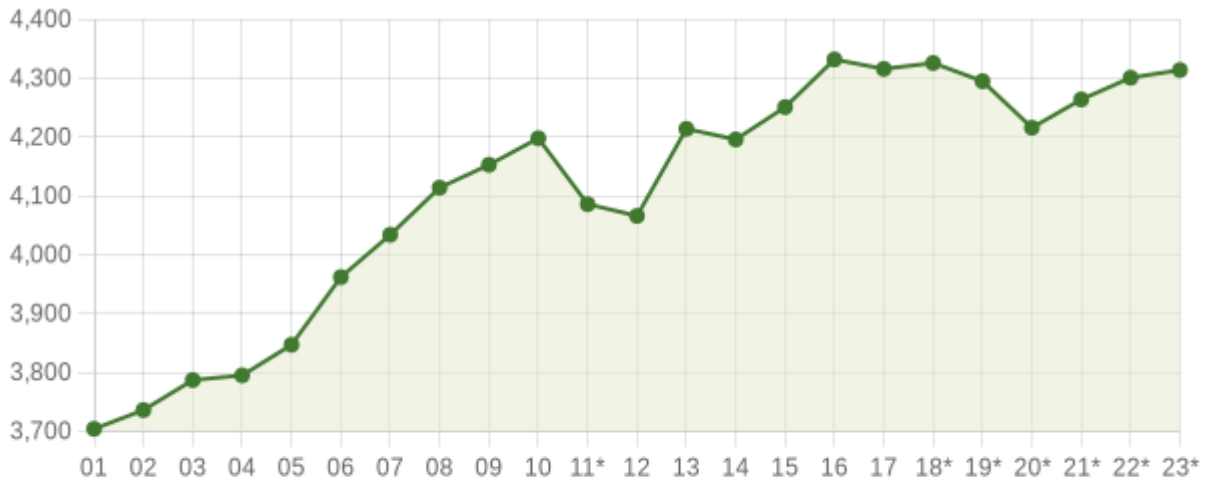
Anno	Data rilevamento	Popolazione residente	Variazione assoluta	Variazione percentuale	Numero Famiglie	Media componenti per famiglia
2001	31 dic	3.704	-	-	-	-
2002	31 dic	3.736	+32	+0,86%	-	-
2003	31 dic	3.787	+51	+1,37%	1.407	2,69
2004	31 dic	3.795	+8	+0,21%	1.450	2,61
2005	31 dic	3.847	+52	+1,37%	1.512	2,54
2006	31 dic	3.962	+115	+2,99%	1.595	2,48
2007	31 dic	4.034	+72	+1,82%	1.659	2,43
2008	31 dic	4.114	+80	+1,98%	1.739	2,36
2009	31 dic	4.153	+39	+0,95%	1.794	2,31
2010	31 dic	4.198	+45	+1,08%	1.838	2,28
2011 <sup>(1)</sup>	8 ott	4.203	+5	+0,12%	1.870	2,24
2011 <sup>(2)</sup>	9 ott	4.091	-112	-2,66%	-	-
2011 <sup>(3)</sup>	31 dic	4.086	-112	-2,67%	1.883	2,17
2012	31 dic	4.066	-20	-0,49%	1.894	2,14
2013	31 dic	4.214	+148	+3,64%	1.924	2,19
2014	31 dic	4.196	-18	-0,43%	1.931	2,17
2015	31 dic	4.251	+55	+1,31%	1.914	2,18
2016	31 dic	4.332	+81	+1,91%	1.939	2,18
2017	31 dic	4.316	-16	-0,37%	1.946	2,17
2018*	31 dic	4.326	+10	+0,23%	1.969	2,16
2019*	31 dic	4.295	-31	-0,72%	1.986,01	2,13
2020*	31 dic	4.216	-79	-1,84%	2.068	2,03
2021*	31 dic	4.264	+48	+1,14%	2.120	2,01
2022*	31 dic	4.301	+37	+0,87%	2.162	1,99
2023*	31 dic	4.314	+13	+0,30%	2.189	1,97

(1) popolazione anagrafica al 8 ottobre 2011, giorno prima del censimento 2011

(2) popolazione censita il 9 ottobre 2011, data di riferimento del censimento 2011

(3) la variazione assoluta e percentuale si riferisce al confronto con i dati del 31/12/2010

(\*) popolazione post-censimento



### Andamento della popolazione residente

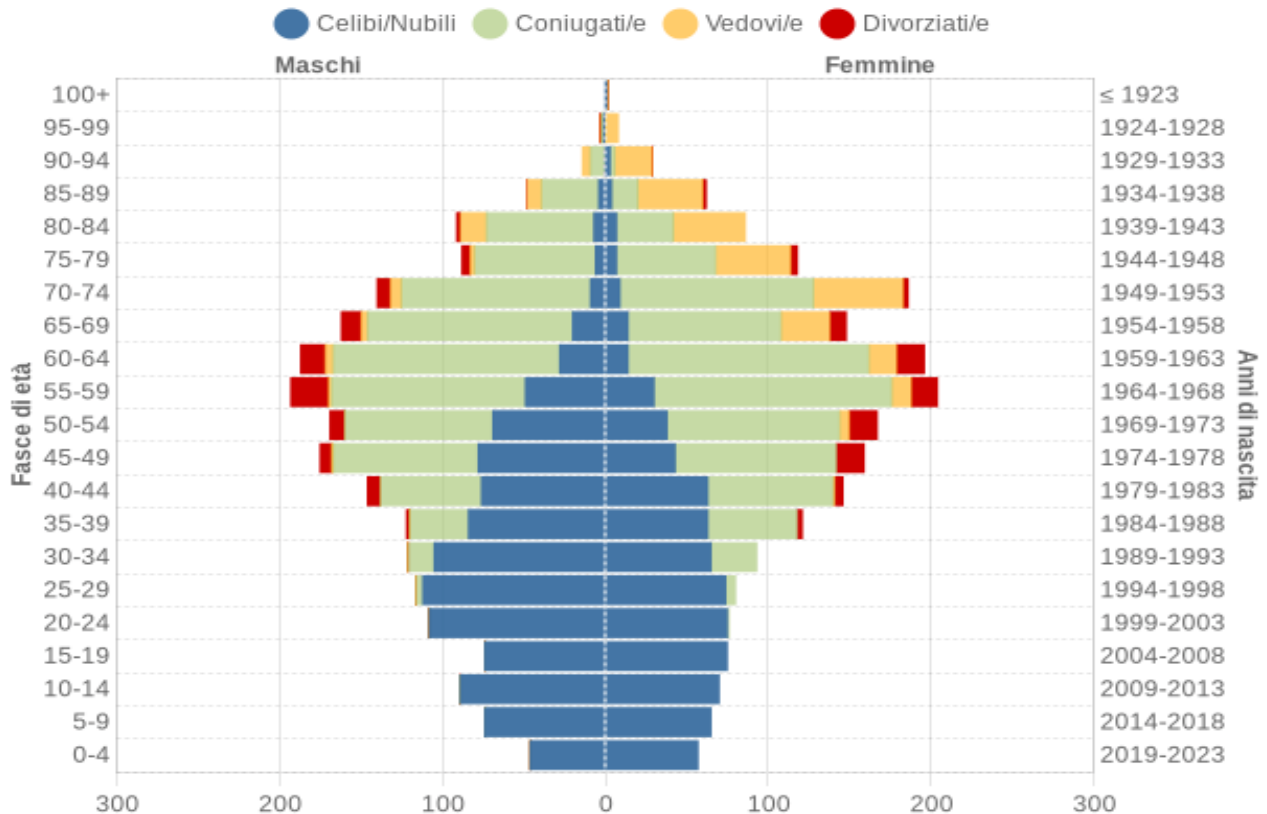
COMUNE DI VALLEDORIA (SS) - Dati ISTAT al 31 dicembre di ogni anno - Elaborazione TUTTITALIA.IT  
 (\*) post-censimento

Fonte: nostra elaborazione su dati censimento Istat della popolazione e delle abitazioni e su ulteriori dati, anni 2001, 2011 e 2024 (31.12.2023).

### 4. Capitolo: le caratteristiche e la composizione della popolazione.

#### I Nuclei Familiari

In qualsiasi intervallo temporale le performance/variazioni % nel Comune di Valledoria del numero delle famiglie sono in crescita.



### Popolazione per età, sesso e stato civile - 2024

COMUNE DI VALLEDORIA (SS) - Dati ISTAT 1° gennaio 2024 - Elaborazione TUTTITALIA.IT

## Distribuzione della popolazione 2024 - Valledoria

Età	Maschi	Femmine	Celibi /Nubili	Coniugati /e	Vedovi /e	Divorziati /e	Totale
0-4	46 44,7%	57 55,3%	103	0	0	0	103 2,4%
5-9	74 53,2%	65 46,8%	139	0	0	0	139 3,2%
10-14	89 56,0%	70 44,0%	159	0	0	0	159 3,7%
15-19	74 49,7%	75 50,3%	149	0	0	0	149 3,5%
20-24	108 58,7%	76 41,3%	183	1	0	0	184 4,3%
25-29	116 59,2%	80 40,8%	186	10	0	0	196 4,5%
30-34	121 56,5%	93 43,5%	170	44	0	0	214 5,0%
35-39	122 50,2%	121 49,8%	147	91	0	5	243 5,6%
40-44	146 50,0%	146 50,0%	139	139	1	13	292 6,8%
45-49	175 52,4%	159 47,6%	121	188	1	24	334 7,7%
50-54	169 50,3%	167 49,7%	107	197	6	26	336 7,8%

**Parallelamente alla crescita della popolazione residente, nel Comune di Valledoria si registra una crescita del numero delle famiglie altrettanto consistente.** Osservando in dettaglio, nella descrizione successiva, l'incremento più rilevante è stato determinato nei nuclei familiari meno numerosi, sia in termini assoluti che relativi.

Ecco una panoramica storica sul numero medio di componenti per famiglia nel Comune di Valledoria:

- **\*\*Anno 2001\*\***: secondo i dati del Censimento Istat del 2001, la popolazione residente era di 3.713 abitanti, distribuiti in 1.180 famiglie. Questo indica una media di circa 3,15 componenti per famiglia;

- **\*\*Anno 2022\*\***: secondo i dati demografici del 2022, la popolazione residente era di 4.301 abitanti, distribuiti in 2.162 famiglie, con una media di circa 1,99 componenti per famiglia.

Questi dati mostrano una tendenza alla riduzione del numero medio di componenti per famiglia nel Comune di Valledoria nel periodo considerato.

*Fonte: nostra elaborazione su dati censimento Istat della popolazione e delle abitazioni e su ulteriori dati, anni 2001, 2011 e 2024 (31.12.2023).*

### ***La Struttura della Popolazione per Sesso***

Ecco una panoramica della struttura della popolazione per sesso nel Comune di Valledoria in diversi anni:

#### **\*\*Anno 2011\*\***

- Popolazione totale: **\*\*4.091\*\*** abitanti  
> Maschi: **\*\*2.049\*\***  
> Femmine: **\*\*2.042\*\***

#### **\*\*Anno 2017\*\***

- Popolazione totale: **\*\*4.316\*\*** abitanti  
> Maschi: **\*\*2.218\*\***  
> Femmine: **\*\*2.101\*\***

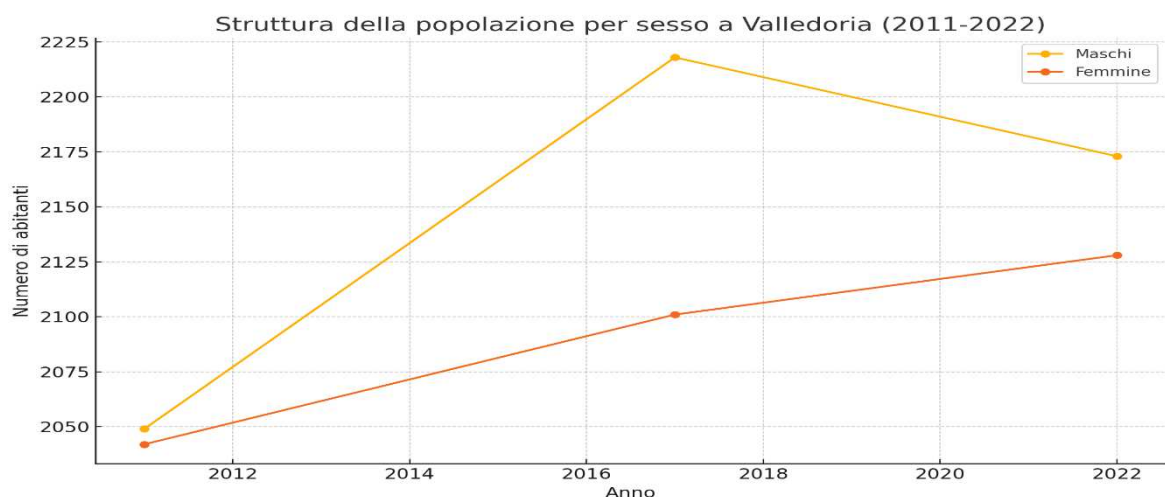
#### **\*\*Anno 2022\*\***

- Popolazione totale: **\*\*4.301\*\*** abitanti  
> Maschi: **\*\*2.173\*\***  
> Femmine: **\*\*2.128\*\***

#### **\*\*Anno 2023\*\***

Secondo i dati disponibili, la popolazione del Comune di Valledoria al 2024 (31.12.2023) presenta la seguente distribuzione per sesso:

Maschi: circa 50,5% (cinquanta virgola cinque per cento)  
Femmine: circa 49,5% (quarantanove virgola cinque per cento)



Fonte: nostra elaborazione su dati censimento Istat della popolazione e delle abitazioni e su ulteriori dati, anni 2001, 2011 e 2024 (31.12.2023).

### ***La Popolazione Residente di Nazionalità Estera***

Negli ultimi due decenni, **la popolazione straniera residente nel Comune di Valledoria ha mostrato una crescita significativa sia in termini assoluti che percentuali.** Ecco un'analisi dettagliata dell'evoluzione:

**\*\*Anno 2011\*\***

- popolazione totale: 4.086 abitanti
- residenti stranieri: 83 persone, pari al 2,0% della popolazione totale

**\*\*Anno 2013\*\***

- popolazione totale 4.214 abitanti
- residenti stranieri 138 persone, pari al 3,3% della popolazione totale

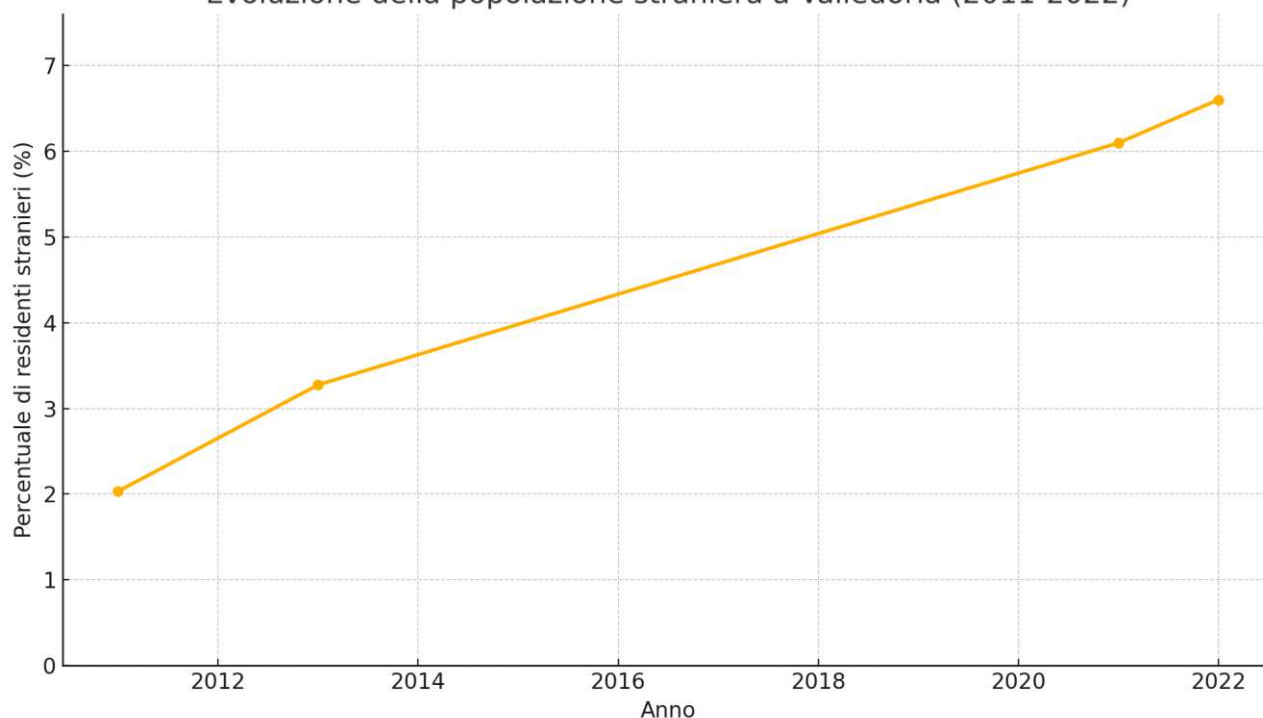
**\*\*Anno 2021\*\***

- popolazione totale: 4.214 abitanti
- residenti stranieri: 257 persone, pari al 6,1% della popolazione totale

**\*\*Anno 2022\*\***

- popolazione totale: 4.301 abitanti
- residenti stranieri: 284 persone, pari al 6,60% della popolazione

Evoluzione della popolazione straniera a Valledoria (2011-2022)



Questi dati evidenziano una **crescita costante e significativa della popolazione straniera nel Comune di Valledoria, con un incremento particolarmente marcato tra il 2013 e il 2021**. La percentuale di residenti stranieri è più che triplicata dal 2011 al 2022, passando dal 2,0% al 6,60% della popolazione totale.

Infatti giusta l'ultimo dato statistico disponibile, **il Comune di Valledoria ha registrato una crescita significativa della popolazione residente di cittadinanza straniera**. Ecco un'analisi dettagliata:

**\*\*Anno 2022\*\***

- popolazione totale: 4.301 abitanti
- residenti stranieri: 284 persone, pari al 6,60% (sei virgola sessanta per cento) della popolazione totale

- maschi stranieri: 161 (56,69% degli stranieri - 3,74% della popolazione totale)
- femmine straniere: 123 (43,31% degli stranieri; 2,86% della popolazione totale)

- stranieri al 1° gennaio: 266 (6,18% della popolazione totale)

- nati: 2 (0,05% della popolazione totale)

- morti: 0

- saldo naturale: +2 (0,05% della popolazione totale)

- iscritti: 32 (0,74% della popolazione totale)

- cancellati: 16 (0,37% della popolazione totale)

- saldo migratorio: +16 (0,37% della popolazione totale)

- saldo totale: +18 (0,42% della popolazione totale)

- stranieri al 31 dicembre: 284 (6,60% della popolazione totale)

**\*\*Principali comunità straniere nel 2022\*\***

- > Romania: 43 persone (15,14% degli stranieri; 1,00% della popolazione totale)
- Nigeria: 42 persone (14,79% degli stranieri; 0,98% della popolazione totale)
- Cina: 31 persone (10,92% degli stranieri; 0,72% della popolazione totale)
- Gambia: 28 persone (9,86% degli stranieri; 0,65% della popolazione totale)
- Senegal: 26 persone (9,15% degli stranieri; 0,60% della popolazione totale)

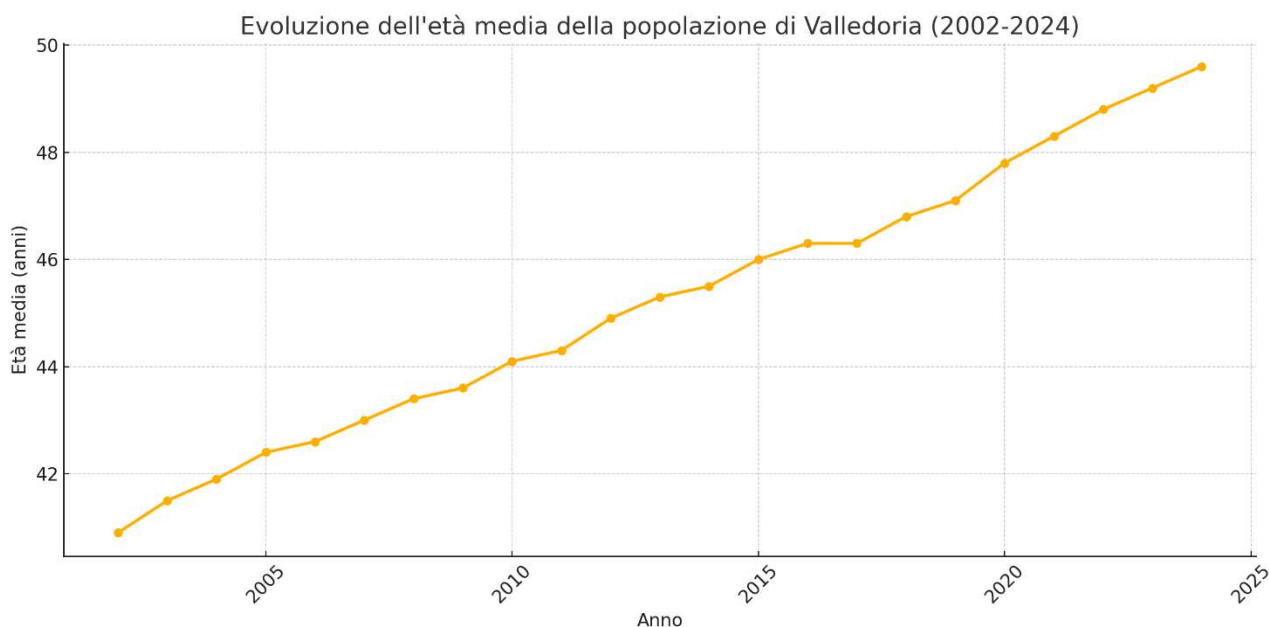
Questi dati evidenziano una crescita e diversificazione della popolazione straniera a Valledoria, con un incremento sia in termini assoluti che percentuali. La presenza di comunità provenienti da diverse aree geografiche indica una **crecente attrattività del Comune per cittadini di varie nazionalità (settore turistico ed agricolo).**

*Fonte: nostra elaborazione su dati censimento Istat della popolazione e delle abitazioni e su ulteriori dati, anni 2001, 2011 e 2024 (31.12.2023).*

### ***L'età Media della Popolazione***

Il processo di invecchiamento della popolazione è un fenomeno che caratterizza la maggior parte delle aree geografiche e dei comuni italiani, infatti nella struttura della popolazione l'incidenza degli individui compresi nella fascia d'età 65 anni ed oltre è costantemente in aumento.

Anche nel Comune di Valledoria si verifica questo fenomeno.



*Fonte: nostra elaborazione su dati censimento Istat della popolazione e delle abitazioni e su ulteriori dati, anni 2001, 2011 e 2024 (31.12.2023).*

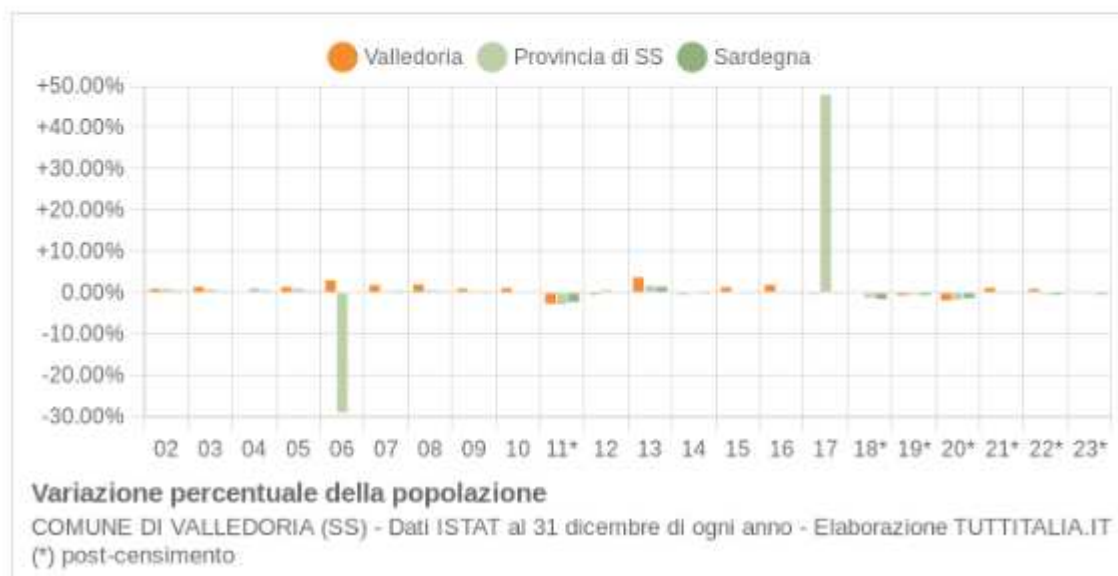
### ***L'Indice di Natalità e l'Indice di Mortalità***

L'indice di natalità, rappresenta il numero medio di nascite in un anno ogni mille abitanti.

**Il Comune di Valledoria evidenzia un indice di natalità costantemente a doppia cifra.**

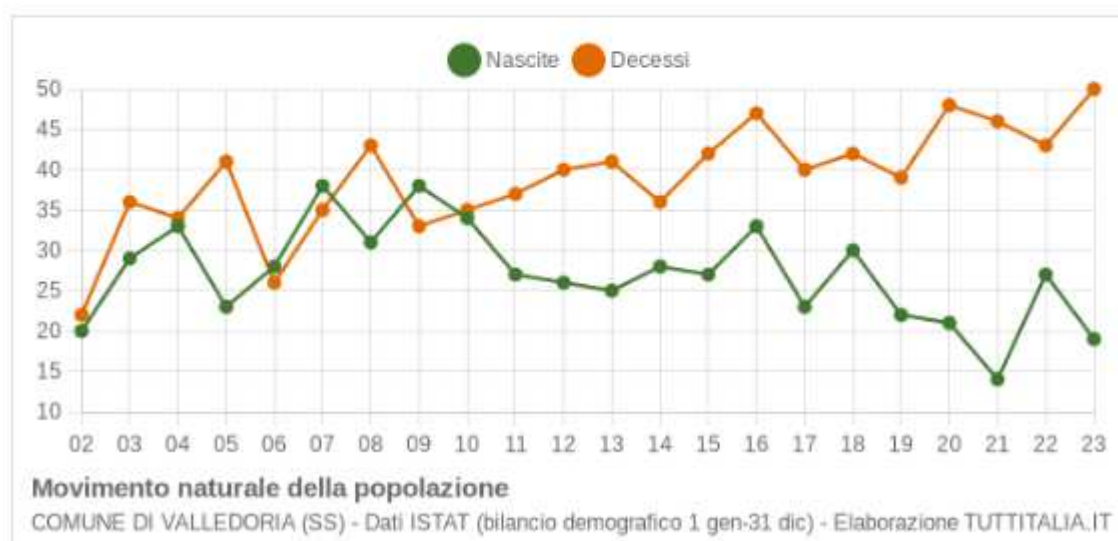
## Variazione percentuale della popolazione

Le variazioni annuali della popolazione di Valledoria espresse in percentuale a confronto con le variazioni della popolazione della provincia di Sassari e della regione Sardegna.



## Movimento naturale della popolazione

Il movimento naturale della popolazione in un anno è determinato dalla differenza fra le nascite ed i decessi ed è detto anche **saldo naturale**. Le due linee del grafico in basso riportano l'andamento delle nascite e dei decessi negli ultimi anni. L'andamento del saldo naturale è visualizzato dall'area compresa fra le due linee.



Anno	Bilancio demografico	Nascite	Variaz.	Decessi	Variaz.	Saldo Naturale
2002	1 gen - 31 dic	20	-	22	-	-2
2003	1 gen - 31 dic	29	+9	36	+14	-7
2004	1 gen - 31 dic	33	+4	34	-2	-1
2005	1 gen - 31 dic	23	-10	41	+7	-18
2006	1 gen - 31 dic	28	+5	26	-15	+2
2007	1 gen - 31 dic	38	+10	35	+9	+3
2008	1 gen - 31 dic	31	-7	43	+8	-12
2009	1 gen - 31 dic	38	+7	33	-10	+5
2010	1 gen - 31 dic	34	-4	35	+2	-1
2011 <sup>(1)</sup>	1 gen - 8 ott	21	-13	31	-4	-10
2011 <sup>(2)</sup>	9 ott - 31 dic	6	-15	6	-25	0
2011 <sup>(3)</sup>	1 gen - 31 dic	27	-7	37	+2	-10
2012	1 gen - 31 dic	26	-1	40	+3	-14
2013	1 gen - 31 dic	25	-1	41	+1	-16
2014	1 gen - 31 dic	28	+3	36	-5	-8
2015	1 gen - 31 dic	27	-1	42	+6	-15
2016	1 gen - 31 dic	33	+6	47	+5	-14
2017	1 gen - 31 dic	23	-10	40	-7	-17
2018*	1 gen - 31 dic	30	+7	42	+2	-12
2019*	1 gen - 31 dic	22	-8	39	-3	-17
2020*	1 gen - 31 dic	21	-1	48	+9	-27
2021*	1 gen - 31 dic	14	-7	46	-2	-32
2022*	1 gen - 31 dic	27	+13	43	-3	-16
2023*	1 gen - 31 dic	19	-8	50	+7	-31

<sup>(1)</sup> bilancio demografico pre-censimento 2011 (dal 1 gennaio al 8 ottobre)

<sup>(2)</sup> bilancio demografico post-censimento 2011 (dal 9 ottobre al 31 dicembre)

<sup>(3)</sup> bilancio demografico 2011 (dal 1 gennaio al 31 dicembre). È la somma delle due righe precedenti

(\*) popolazione post-censimento

L'indice di natalità rappresenta il numero di nati vivi per 1.000 abitanti in un determinato periodo. Analizzando l'andamento di questo indicatore nel Comune di Valledoria negli ultimi anni, si osservano le seguenti variazioni:

Anno	Indice di Natalità
2019	5,1%
2020	4,9%
2021	3,3%
2022	6,3%

**Nel 2022, l'indice di natalità del Comune di Valledoria è stato di 6,3%, superiore sia al dato dell'anno precedente (3,3% nel 2021) sia alla media regionale della Sardegna, che nello stesso anno si attestava al 4,9%.**

**Questi dati evidenziano una ripresa della natalità nel Comune di Valledoria nel 2022, in controtendenza rispetto al calo registrato a livello regionale.**

Appare di notevole importanza evidenziare come **Valledoria sia presente nell'Elenco degli Enti** e degli interventi ammessi a finanziamento a seguito della procedura di adesione ai sensi dell'art.2, comma 2, Avviso pubblico del 17 marzo 2025, n. 41142 – presentazione di manifestazioni di interesse per la **costruzione di nuovi asili nido nella fascia 0-2 anni** e/o per la riconversione di edifici pubblici non già destinati ad asili nido da finanziare nell'ambito del PNNR, Missione 4 – Istruzione e Ricerca – Componente 1 – Potenziamento dell'offerta dei servizi di istruzione: dagli asili nido alle Università – Investimento 1.1: **“Piano per asili nido e scuole dell'infanzia e servizi di educazione e cura per la prima infanzia”**, finanziato dall'Unione europea – Next Generation EU. (solo 9 Comuni in tutta la Sardegna)

*Fonte: nostra elaborazione su dati censimento Istat della popolazione e delle abitazioni e su ulteriori dati, anni 2001, 2011 e 2024 (31.12.2023).*

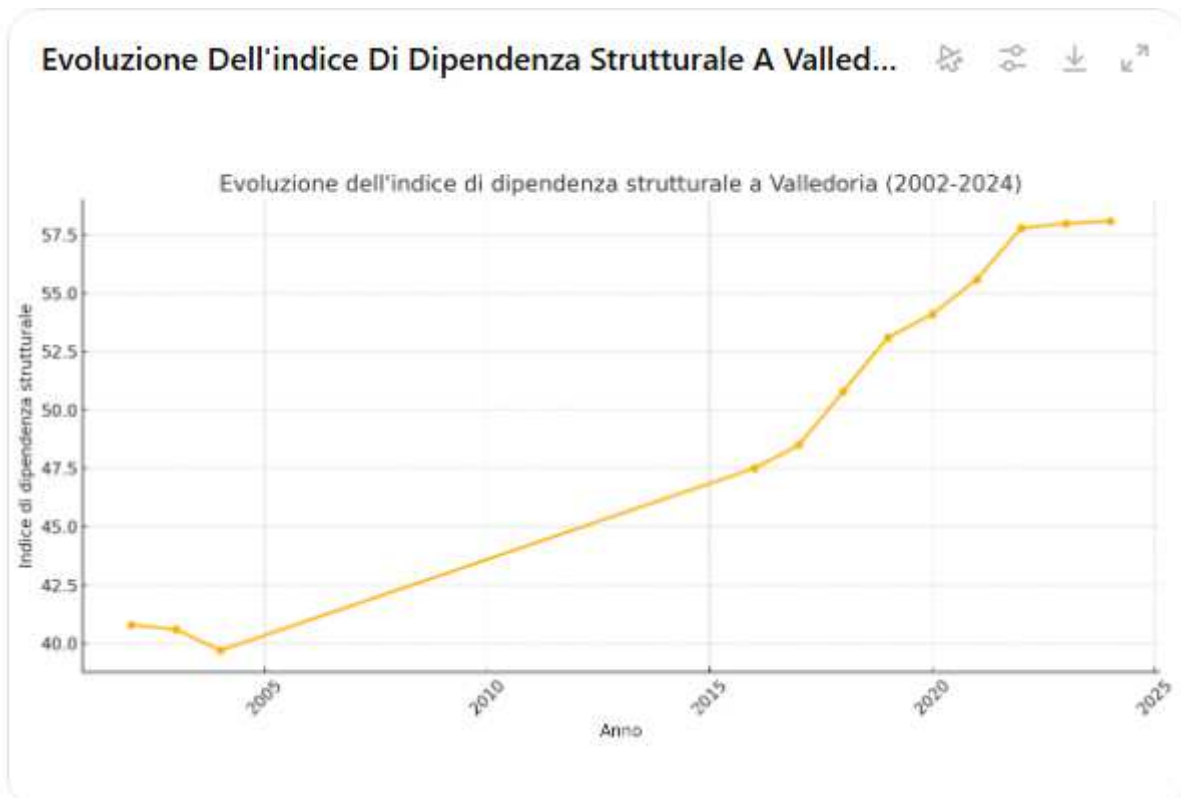
### ***L'Indice di Dipendenza Strutturale***

L'indice di dipendenza strutturale misura il rapporto tra la popolazione non attiva (giovani fino a 14 anni e anziani di 65 anni e oltre) e quella attiva (15-64 anni), indicando il carico sociale ed economico che grava sulla popolazione in età lavorativa.

Nel 2024, a Valledoria, questo indice è pari a 58,10. Ciò significa che, teoricamente, ci sono 58,10 individui non attivi ogni 100 persone in età lavorativa.

Un indice superiore al 50% indica una situazione in cui la popolazione attiva deve sostenere un numero relativamente elevato di individui non attivi, influenzando le politiche sociali ed economiche locali.

Confrontando questo dato con la media nazionale, si osserva che l'indice di dipendenza strutturale a Valledoria è in linea con la tendenza nazionale, dove valori superiori al 50% sono comuni, riflettendo una struttura demografica caratterizzata da un crescente numero di anziani rispetto alla popolazione attiva.



*Fonte: nostra elaborazione su dati censimento Istat della popolazione e delle abitazioni e su ulteriori dati, anni 2001, 2011 e 2024 (31.12.2023).*

### ***L'Indice di Ricambio della Popolazione Attiva***

L'indice di ricambio della popolazione attiva misura il rapporto percentuale tra la popolazione prossima al pensionamento (60-64 anni) e quella che sta per entrare nel mercato del lavoro (15-19 anni). Un valore superiore a 100 indica che la popolazione in uscita dal mercato del lavoro supera quella in entrata, suggerendo un invecchiamento della forza lavoro.

Nel Comune di Valledoria, nel 2024, questo indice è pari a 257,00. Ciò significa che per ogni 100 giovani di età compresa tra 15 e 19 anni, vi sono 257 individui tra 60 e 64 anni prossimi al pensionamento. Questo valore evidenzia un significativo squilibrio generazionale, con una popolazione lavorativa che tende all'invecchiamento.

*Fonte: nostra elaborazione su dati censimento Istat della popolazione e delle abitazioni e su ulteriori dati, anni 2001, 2011 e 2024 (31.12.2023).*

### ***L'Indice di Struttura della Popolazione Attiva***

L'Indice di struttura della popolazione attiva è un indicatore demografico che misura il rapporto percentuale tra la popolazione in età matura (40-64 anni) e quella più giovane (15-39 anni). Un valore superiore a 100 indica una prevalenza della popolazione matura rispetto a quella più giovane, suggerendo un invecchiamento della forza lavoro.

Per il Comune di Valledoria, i dati specifici, dal 2001 al 2024 (31.12.2023), delineano alcune tendenze:

**Indice di vecchiaia:** questo indice rappresenta il rapporto tra la popolazione anziana (65 anni e oltre) e quella giovane (0-14 anni). Nel Comune di Valledoria, l'indice di vecchiaia è passato da 51,1 nel 1991 a 178,2 nel 2011, indicando un significativo invecchiamento della popolazione.

**Indice di dipendenza degli anziani:** Misura il rapporto tra la popolazione anziana e quella in età lavorativa (15-64 anni). Nel Comune di Valledoria, questo indice è aumentato da 15,4 nel 1991 a 28,7 nel 2011, evidenziando un crescente carico sulla popolazione attiva.

*Fonte: nostra elaborazione su dati censimento Istat della popolazione e delle abitazioni e su ulteriori dati, anni 2001, 2011 e 2024 (31.12.2023).*

### ***I Flussi Migratori***

Dal 2001 al 2024 (31.12.2023), il Comune di Valledoria ha registrato variazioni significative nei flussi migratori, influenzando la dinamica demografica locale. I flussi migratori comprendono sia gli iscritti (persone che trasferiscono la residenza a Valledoria) sia i cancellati (persone che trasferiscono la residenza altrove).

#### **Iscritti:**

> da altri comuni italiani: questo gruppo ha rappresentato la maggior parte degli ingressi nel Comune di Valledoria. Ad esempio, nel 2006 si sono registrati 157 nuovi residenti provenienti da altri comuni, mentre nel 2023 il numero è stato di 138.

> dall'estero: sebbene in numero inferiore, gli ingressi dall'estero hanno mostrato variazioni nel tempo. Nel 2007, ad esempio, si sono registrati 24 nuovi residenti provenienti dall'estero, mentre nel 2023 il numero è stato di 23.

#### **Cancellati:**

> verso altri comuni italiani: le partenze verso altri comuni hanno fluttuato nel periodo considerato. Nel 2006, 55 residenti hanno lasciato Valledoria per trasferirsi altrove, mentre nel 2023 il numero è salito a 106.

> verso l'estero: Le emigrazioni verso l'estero sono state generalmente basse, con variazioni minime. Ad esempio, nel 2006 si sono registrate 2 partenze verso l'estero, mentre nel 2023 il numero è stato di 6.

#### **Saldo migratorio totale:**

> il saldo migratorio totale, che rappresenta la differenza tra iscritti e cancellati, ha evidenziato periodi di crescita e di declino. Ad esempio, nel 2006 il saldo è stato positivo con +113 unità, indicando un incremento netto della popolazione dovuto ai movimenti migratori.

#### **Saldo migratorio con l'estero:**

> considerando esclusivamente i movimenti da e verso l'estero, il saldo ha mostrato variazioni nel tempo. Nel 2006, ad esempio, il saldo migratorio con l'estero è stato positivo con +11 unità, mentre nel 2023 è stato di +17 unità, indicando un leggero incremento dei residenti provenienti dall'estero rispetto a quelli che hanno lasciato il comune per trasferirsi all'estero.

Questi dati evidenziano come il Comune di Valledoria abbia sperimentato fluttuazioni nei flussi migratori nel corso degli anni, con periodi di crescita demografica alternati a periodi di declino, ma, comunque, **portanti un saldo finale attivo.**

La tabella seguente riporta il dettaglio del comportamento migratorio dal 2002 al 2023. Vengono riportate anche le righe con i dati ISTAT rilevati in anagrafe prima e dopo il censimento 2011 della popolazione.

Anno gen-dic	Iscritti			Cancellati			Saldo Migratorio con l'estero	Saldo Migratorio totale
	DA altri comuni	DA estero	altri iscritti (a)	PER altri comuni	PER estero	altri cancell. (a)		
2002	70	6	9	44	6	1	0	+34
2003	77	8	36	43	8	12	0	+58
2004	78	10	2	75	4	2	+6	+9
2005	116	9	0	53	2	0	+7	+70
2006	157	13	0	55	2	0	+11	+113
2007	126	24	0	77	4	0	+20	+69
2008	149	11	1	63	2	4	+9	+92
2009	117	12	1	86	10	0	+2	+34
2010	113	22	3	86	3	3	+19	+46
2011 <sup>(1)</sup>	77	15	0	60	9	8	+6	+15
2011 <sup>(2)</sup>	41	3	4	30	0	23	+3	-5
2011 <sup>(3)</sup>	118	18	4	90	9	31	+9	+10
2012	135	9	5	141	2	12	+7	-6
2013	121	14	156	87	4	36	+10	+164
2014	86	6	5	100	6	1	0	-10
2015	94	72	4	91	5	4	+67	+70
2016	136	42	1	76	8	0	+34	+95
2017	119	79	4	132	7	62	+72	+1
2018*	125	14	4	85	6	11	+8	+41
2019*	132	12	7	128	13	22	-1	-12
2020*	112	8	9	101	8	0	0	+20
2021*	141	19	9	112	12	8	+7	+37
2022*	138	25	-	100	14	-	+11	+49
2023*	138	23	-	106	6	-	+17	+49

(a) sono le iscrizioni/cancellazioni in Anagrafe dovute a rettifiche amministrative.

<sup>(1)</sup> bilancio demografico pre-censimento 2011 (dal 1 gennaio al 8 ottobre)

<sup>(2)</sup> bilancio demografico post-censimento 2011 (dal 9 ottobre al 31 dicembre)

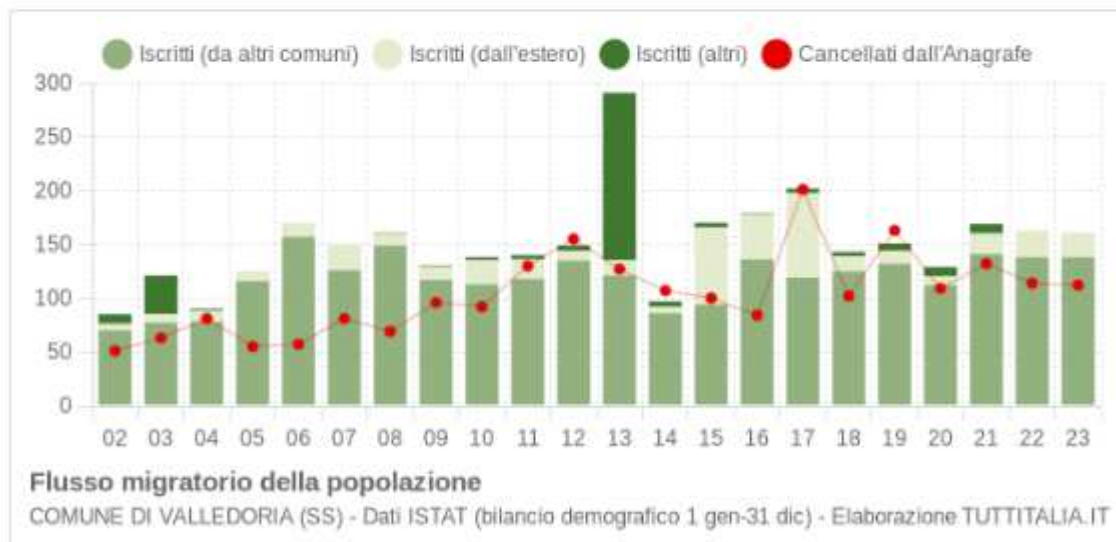
<sup>(3)</sup> bilancio demografico 2011 (dal 1 gen al 31 dic). È la somma delle due righe precedenti.

(\*) popolazione post-censimento

## Flusso migratorio della popolazione

Il grafico in basso visualizza il numero dei trasferimenti di residenza da e verso il comune di Valledoria negli ultimi anni. I trasferimenti di residenza sono riportati come **iscritti** e **cancellati** dall'Anagrafe del comune.

Fra gli iscritti, sono evidenziati con colore diverso i trasferimenti di residenza da altri comuni, quelli dall'estero e quelli dovuti per altri motivi (ad esempio per rettifiche amministrative).



Evoluzione del saldo migratorio totale a Valledoria (2006-2023)



Fonte: nostra elaborazione su dati censimento Istat della popolazione e delle abitazioni e su ulteriori dati, anni 2001, 2011 e 2024 (31.12.2023).

***Gli spostamenti Giornalieri della Popolazione.***

L'analisi degli spostamenti giornalieri per motivi di lavoro o studio nel Comune di Valledoria, dal 2001 al 2024 (31.12.2023), evidenzia alcune tendenze significative:

**Mobilità fuori comune per studio o lavoro:** secondo i dati del censimento 2011, il 14,4% della popolazione residente a Valledoria si sposta quotidianamente al di fuori del comune per motivi di studio o lavoro.

In sintesi circa un sesto della popolazione di Valledoria si sposta quotidianamente fuori dal comune per lavoro o studio.

*Fonte: nostra elaborazione su dati censimento Istat della popolazione e delle abitazioni e su ulteriori dati, anni 2001, 2011 e 2024 (31.12.2023).*

## 5. Capitolo: il contesto abitativo.

### *Gli Edifici per Stato di Utilizzo*

L'analisi dello stato di utilizzo degli edifici nel Comune di Valledoria, basata sui dati dei censimenti ISTAT del 2001 e 2011 e dei dati statistici dal 2012 al 2024 (31.12.2023), evidenzia le seguenti tendenze:

ANNO	UTILIZZATI	NON UTILIZZATI	NON UTILIZZABILI	TOTALE	UTILIZZATI	NON UTILIZZATI	NON UTILIZZABILI	TOTALI
2001	nd	nd	nd	2.610 (abitazioni)	nd	nd	nd	100%
2011	1.054	51	18	nd	93,85%	4,54%	1,61%	100%
2024 (31.12.2023)	2.750	76	74	2.900	94,86%	2,63%	2,51%	100%

**Anno 2001:** le informazioni specifiche sul numero di edifici utilizzati e non utilizzati a Valledoria non sono disponibili. Tuttavia, nel 2001, nel territorio del Comune di Valledoria erano presenti 2.610 abitazioni. È importante notare che il numero di abitazioni non corrisponde necessariamente al numero di edifici, poiché un singolo edificio può contenere più abitazioni. Pertanto, senza dati specifici sugli edifici per il 2001, non è possibile determinare con precisione il numero di edifici utilizzati e non utilizzati per quell'anno.

**Anno 2011:** per quanto riguarda il numero di interni per edificio, la distribuzione è la seguente:

- > Edifici con 1 interno: 1.008
- > Edifici con 2 interni: 52
- > Edifici con 3 o più interni: 63

**Anno 2024:** per quanto riguarda il numero di abitazioni il dato è stato recuperato attraverso l'interpolazione delle utenze TARI, ovvero:

- > Edifici: 2.900
- > Edifici utilizzati: 94,86% pari a 2.750
- > Edifici non utilizzati: 2,63% pari a 76
- > Edifici non utilizzabili: 2,51% pari a 74

Fonte: nostra elaborazione su dati censimento Istat della popolazione e delle abitazioni e su ulteriori dati, anni 2001, 2011 e 2024 (31.12.2023).

### ***Le caratteristiche, il numero e il periodo di costruzione delle Abitazioni totali negli Edifici Residenziali***

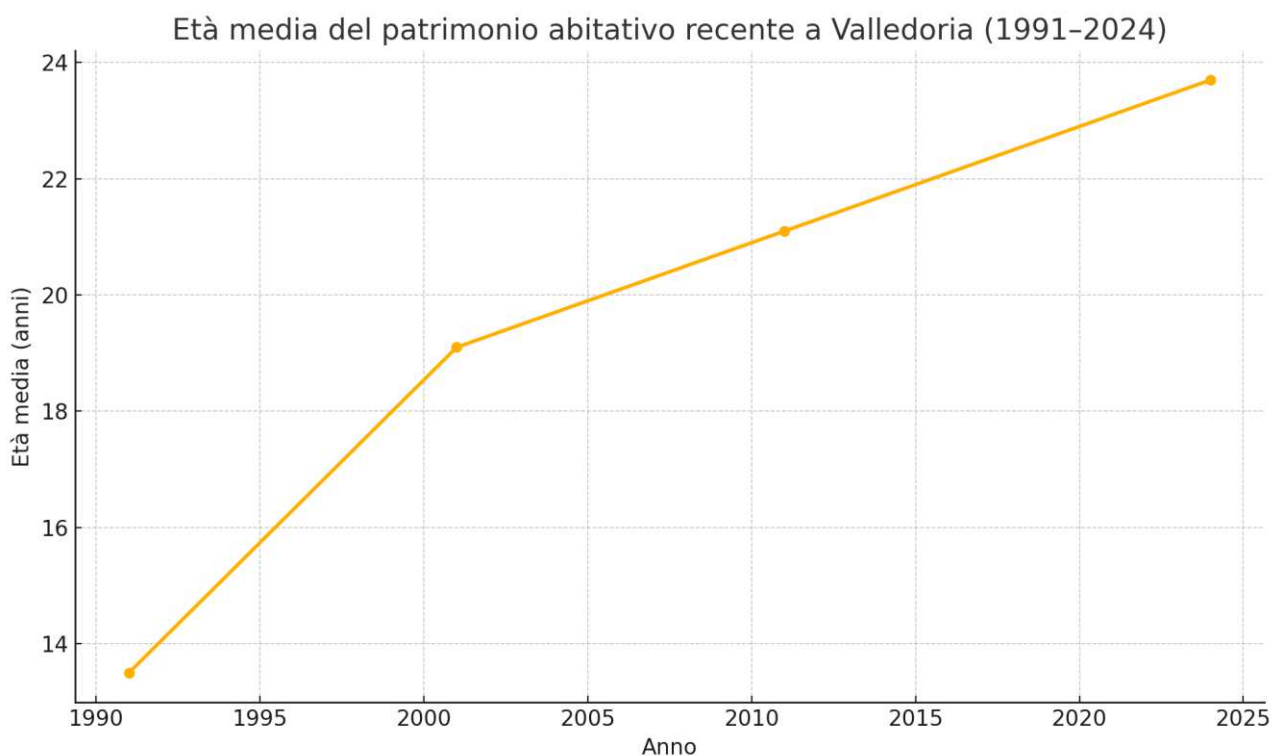
Età media del patrimonio abitativo recente (in anni):

1991: 13,5 anni

2001: 19,1 anni

2011: 21,1 anni

2024: 23,7 anni



L'analisi del periodo di costruzione delle abitazioni totali negli edifici residenziali nel Comune di Valledoria rivela un'evoluzione significativa nel corso del tempo. Secondo i dati del Censimento Istat del 2011, l'età media del patrimonio abitativo recente a Valledoria è di 21,1 anni, inferiore alla media regionale della Sardegna di 27,5 anni ed alla media nazionale di 30,1 anni. Questo indica che **una parte consistente delle abitazioni è stata costruita in epoche relativamente recenti**, suggerendo una fase di sviluppo edilizio più intensa nelle ultime decadi del XX secolo e nei primi anni del XXI secolo.

Inoltre, l'indice di espansione edilizia nei centri e nuclei abitati, che misura il rapporto tra le abitazioni occupate costruite nel periodo più recente e quelle costruite nei periodi precedenti, è pari a 30,1 nel Comune di Valledoria, significativamente superiore alla media regionale di 10,1 ed a quella

nazionale di 7,8. Questo dato **conferma una tendenza ad una crescita edilizia più marcata nel comune rispetto ad altre aree.**

Sebbene non si disponga di dati dettagliati sulla distribuzione delle abitazioni per specifici periodi di costruzione dal 1918 ad oggi, queste informazioni suggeriscono che **il Comune di Valledoria ha vissuto un'importante espansione edilizia nelle ultime decadi, con un patrimonio abitativo relativamente giovane rispetto ad altre realtà regionali e nazionali.**

*Fonte: nostra elaborazione su dati censimento Istat della popolazione e delle abitazioni e su ulteriori dati, anni 2001, 2011 e 2024 (31.12.2023).*

### ***La distribuzione degli Edifici e delle Abitazioni totali nei centri e nuclei abitati e nelle case sparse***

Secondo i dati del Censimento Istat 2011, nel Comune di Valledoria si osservano le seguenti percentuali relative alla potenzialità d'uso abitativo:

**Centri abitati:** il 55,80% delle abitazioni non occupate rappresenta la quota potenzialmente disponibile per fini abitativi.

**Nuclei abitati e case sparse:** la percentuale corrispondente è del 70,30%.

Questi dati indicano una maggiore disponibilità relativa di abitazioni non occupate nelle aree meno densamente popolate rispetto ai centri abitati.

Per quanto riguarda la distribuzione della popolazione, sempre nel 2011, il 4,2% dei residenti viveva in nuclei abitati e case sparse, evidenziando una prevalenza di popolazione concentrata nei centri abitati.

*Fonte: nostra elaborazione su dati censimento Istat della popolazione e delle abitazioni e su ulteriori dati, anni 2001, 2011 e 2024 (31.12.2023).*

### ***Le Abitazioni Occupate da Residenti***

Un raffronto, con i diversi comuni costieri della provincia SS, sul tasso di occupazione delle abitazioni da parte dei residenti consente di porre in evidenza come il Comune di Valledoria rappresenti fra essi uno dei valori più elevati, esclusi i Comuni notevolmente più popolati.

Il comune di Valledoria è caratterizzato da tre Centri Maggiori, di cui Codaruina largamente il più numeroso - La Muddizza all'interno - La Ciaccia costiero, che rispondono a sollecitazioni espansive molto differenti.

Il primo (Codaruina) è soprattutto elemento di attrazione di una popolazione già insediata o che intende insediarsi per tutto l'anno.

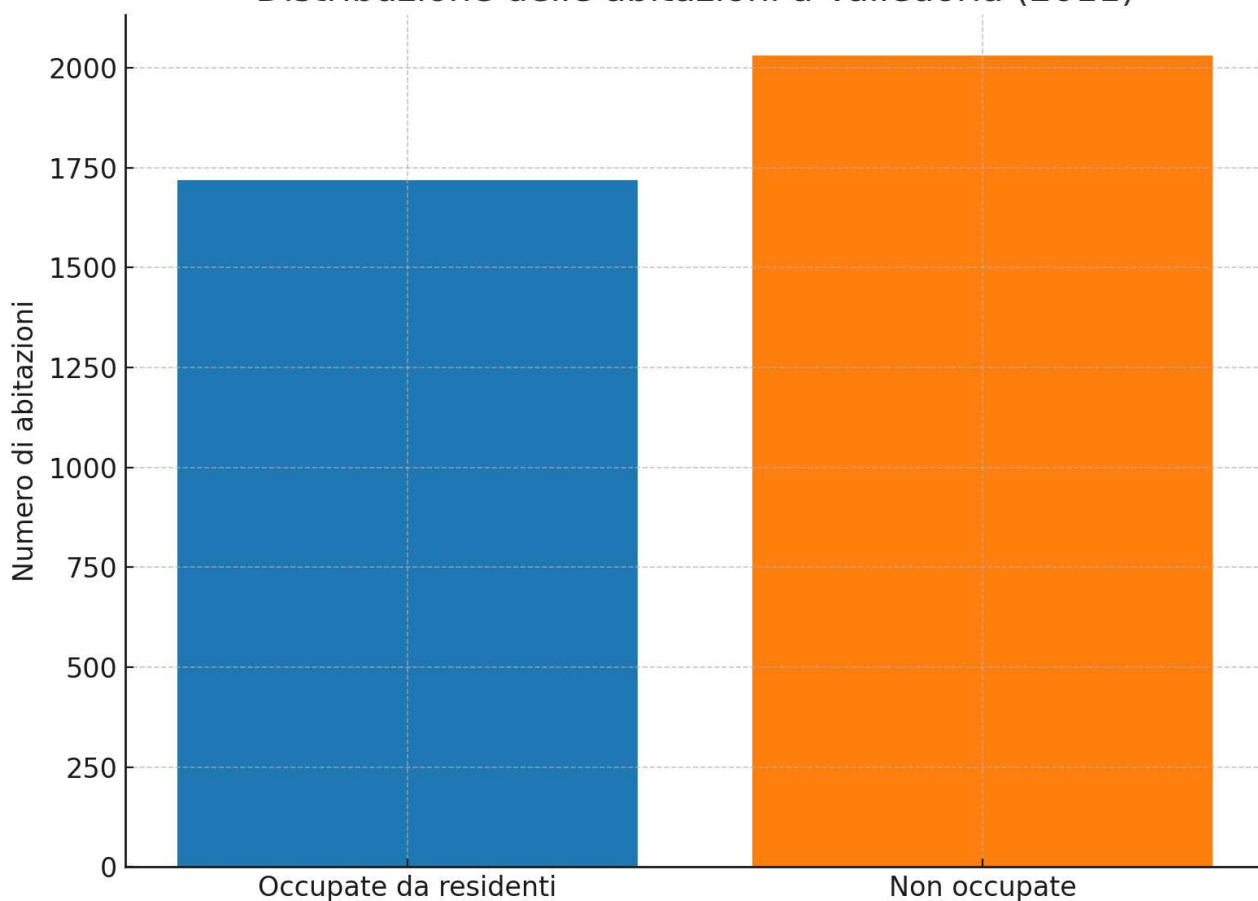
Il secondo (La Muddizza) è per la prevalenza elemento di attrazione di una popolazione già insediata o che intende insediarsi durante il periodo primaverile - estivo.

Il terzo (La Ciaccia) è soprattutto elemento di attrazione turistica-estiva.

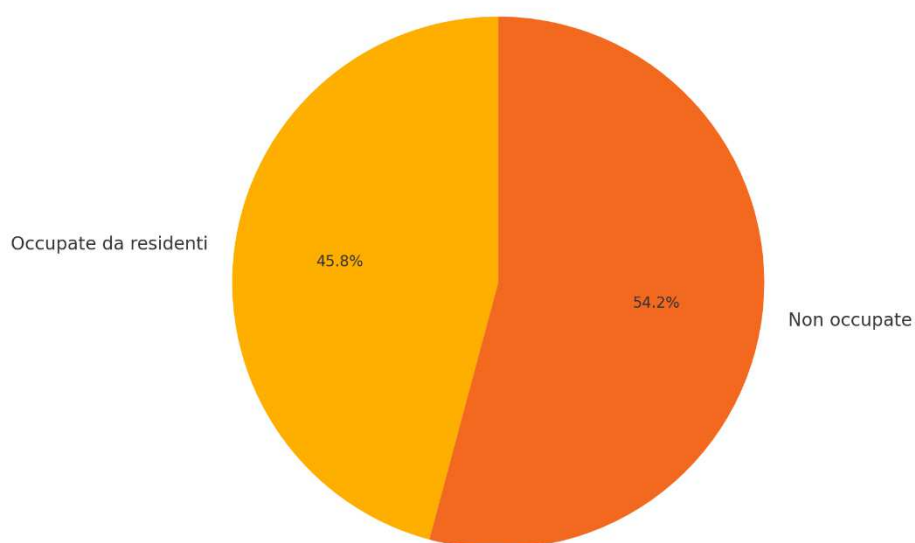
Secondo il Censimento 2011 (ISTAT):

- > totale abitazioni: circa 3.751
- > abitazioni occupate da residenti: 1.719
- > abitazioni non occupate (stagionali, seconde case o vuote): circa 2.032

Distribuzione delle abitazioni a Valledoria (2011)



Distribuzione percentuale delle abitazioni a Valledoria (2011)



Mentre nel 2024 (23.12.2023)

> edifici: circa 2.900

> edifici occupati da residenti: circa 334

> edifici non occupati (stagionali, seconde case o vuote): circa 2.566

## 5.6 - CALCOLO DEGLI ABITANTI INSEDIABILI

### CONCLUSIONI FINALI.

In conclusione si articolano con dettaglio la distribuzione della popolazione, delle famiglie, delle abitazioni sul territorio così da evidenziarne le specificità e le particolarità.

Questa modalità di rappresentazione permette di cogliere, anche sotto gli aspetti quantitativi le dimensioni delle tre aree di gravitazione per le località, costiere ed interne, e dei tre centri di Codaruina, La Muddizza e La Ciaccia.

Tre contesti territoriali che si propongono e, sono riconosciuti, come polarità attrattive con dinamiche, modalità, caratteristiche, “vocazioni”, attitudini, con percorsi culturali, prospettive, propulsione e realtà di crescita differenti.

Gli elementi esposti in questo studio concorrono a delineare le caratteristiche demografiche e socio economiche del territorio comunale e la domanda di fabbisogno abitativo che alimentano.

Altri aspetti meno quantificabili, ma pure importanti concorrono tuttavia a delineare altre dimensioni della domanda:

- *i*) gli usi e le consolidate tradizioni, della gente del luogo (pastori e contadini galluresi), **di realizzare un’abitazione di proprietà con caratteristiche di indipendenza ed autonomia con almeno una porzione di area libera a servizio della stessa;**
- *ii*) i comportamenti e gli stili di vita delle nuove generazioni **tesi ad acquisire propri spazi abitativi volti ad affermare e consolidare le proprie ricerche di autonomia rispetto al proprio nucleo familiare di provenienza;**
- *iii*) la crescente domanda generata dalla **centralità del territorio** rispetto ai tre centri cittadini del nord Sardegna: Sassari (distante circa 40 km), Alghero (distante circa 50 km) ed Olbia (distante circa 60 km);
- *iv*) la crescente domanda generata dalla **conformità del territorio totalmente pianeggiante ed affacciata sul mare servita da numerosi servizi pubblici e privati,** che rendono il Comune di Valledoria ideale per l’insediamento di nuovi nuclei familiari o per l’insediamento di “vecchi” nuclei familiari desiderosi di trascorrere con serenità e comodità la terza età.

Le stime della popolazione sono state proiettate dal 2025 al 2035 e sono stati utilizzati tassi di incremento che hanno generato risultati fra essi ravvicinati. Ci pare tuttavia che la crescita

stimata al tasso reale (è il tasso di incremento verificatosi per ogni località fra il 2001 ed il 2024 proiettato poi per il periodo 2025-2035) risponda più compiutamente anche ad una proposizione distributiva della popolazione più vicina alla percezione che si ha del futuro del territorio.

Ovvero ad un tasso del 16% pari a circa 700 unità, ma che, **al netto dell'incidenza negativa della pandemia, si ha un tasso reale del 19% pari a circa 850 unità arrotondati per eccesso.**

> per un **totale di popolazione prevista pari a 5.164 unità.**

Al tasso reale descritto è necessario aggiungere un altro fondamentale fattore utile al reale e futuro dimensionamento: ovvero il rapporto abitante per metro quadrato. **Rapporto che si propone nella misura del 1/325 mc.** Ovvero la media ponderata tra il rapporto suggerito dall'ufficio regionale (1/250 mc) e quello proposto dal Comune di Valledoria in prima adozione (1/400 mc).

Detto rapporto è giustificato, oltre quanto già dimostrato, da **due caratteri propri e specifici** dell'insediamento nel Comune di Valledoria e da altri caratteri generali:

a) dagli usi e dalle consolidate tradizioni, della gente del luogo (pastori e contadini galluresi), **di realizzare un'abitazione di proprietà con caratteristiche di indipendenza ed autonomia con almeno una porzione di area libera a servizio della stessa** - nello specifico in diversi quartieri di Codaruina ed in alcuni di La Muddizza -;

b) dalla **presenza di edifici ed abitazioni non utilizzabili** a causa, principalmente, della **frammentarietà della proprietà ereditaria**, della **vetustà** che rende antieconomico ogni intervento di rimessione in pristino e dai **costi di rientro nel luogo natò** che non permette, appunto, l'utilizzo anche sporadico - nello specifico in diversi quartieri di Codaruina ed in diversi quartieri di La Muddizza -;

nonchè,

c) dalla **presenza di edifici ed abitazioni non utilizzabili** a causa delle **procedure esecutive ed o fallimentari** a carico di diverse imprese costruttrici investite dalla cosiddetta "bolla immobiliare", e da diversi anni non nella disponibilità né dei proprietari/esecutati/falliti né delle aste immobiliari giudiziarie - nello specifico in diversi quartieri di Codaruina, in diversi quartieri di La Muddizza ed in diversi quartieri di La Ciaccia -;

nonchè,

d) dalla **presenza in zona B di edifici e locali a destinazione commerciale ed o produttiva in genere.** Nello specifico:

> a Codaruina sono completamente interessati i piani terra dell'intero Corso Europa, dell'intera via Caprera, dell'intera via Ampurias e dell'intera via Aldo Moro;

> a La Muddizza è completamente interessato il piano terra dell'intera piazza della Chiesa;

> a La Ciaccia è completamente interessato il piano terra dell'intero corso Colombo.

Di seguito le tabelle, i grafici e le immagini che provano i predetti caratteri propri e specifici.

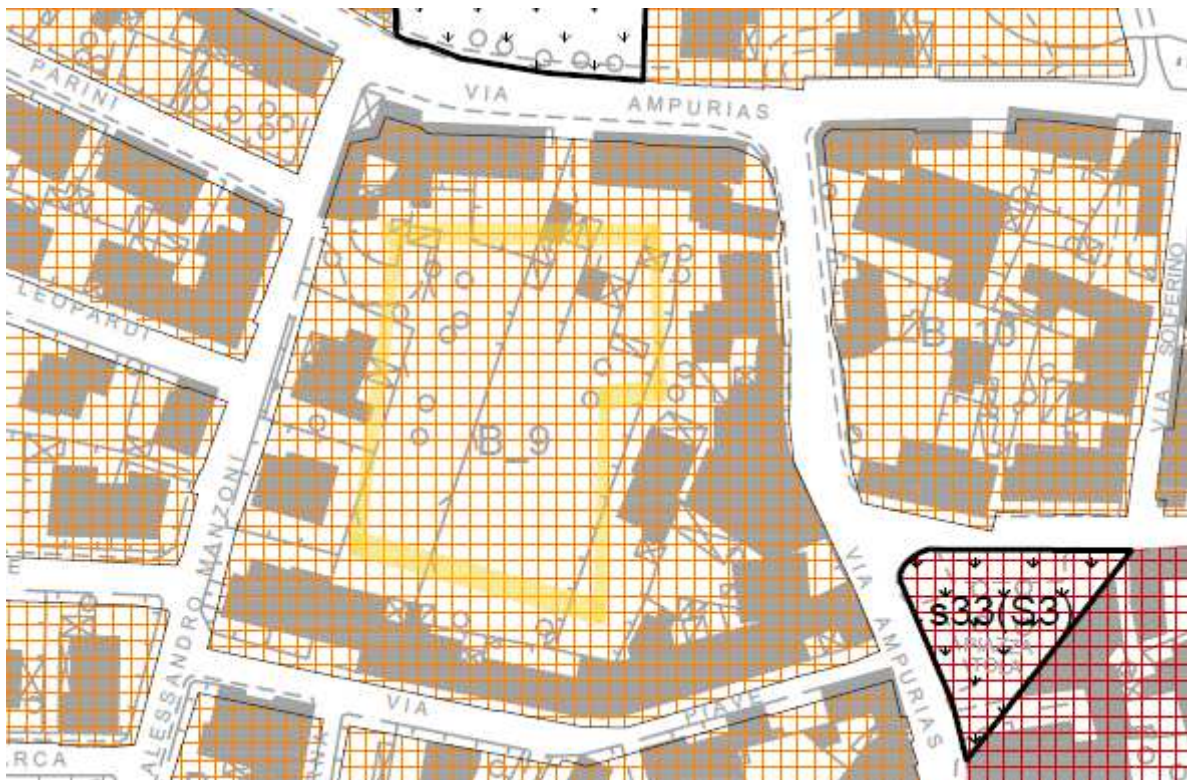
Portanti le seguenti specifiche:

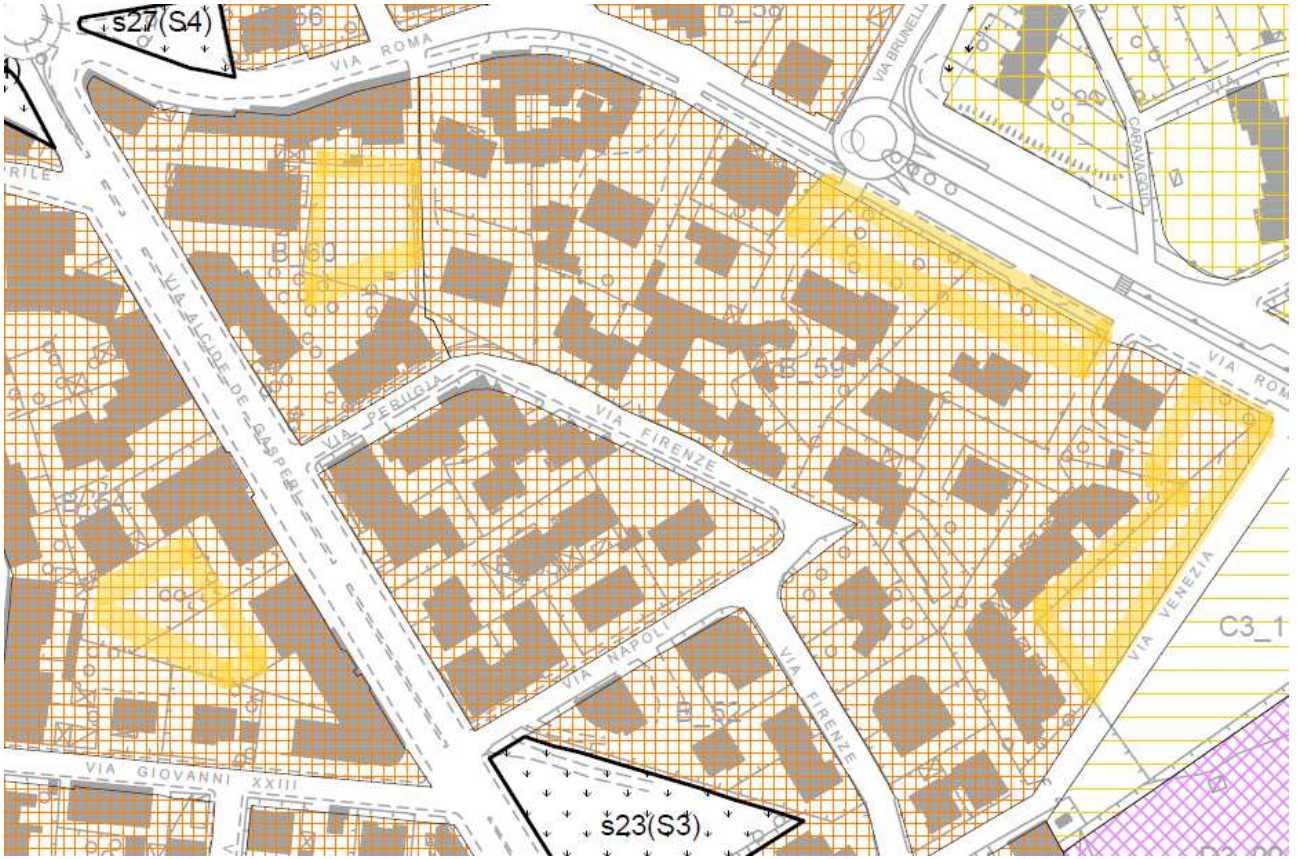
- colonna A1: riporta la percentuale dei volumi Commerciali/Non Sviluppati/Inutilizzabili rispetto al Totale dei Volumi;
- colonna A2: riporta la relativa quantificazione in detrazione dei volumi Commerciali/Non Sviluppati/Inutilizzabili rispetto al Totale dei Volumi;

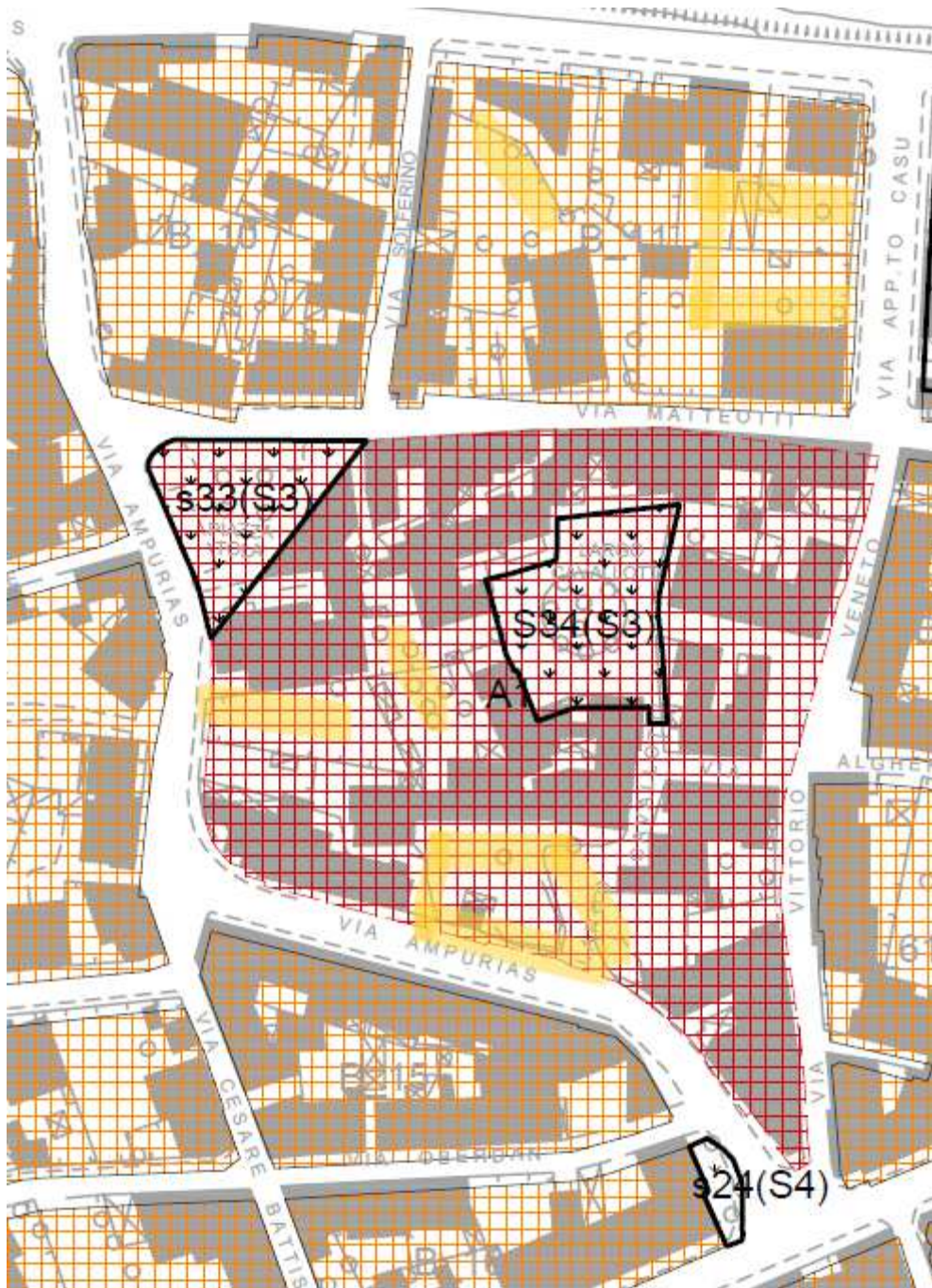
Il tutto come riassunto nell'allegata tabella "A" per farne parte integrante e sostanziale.

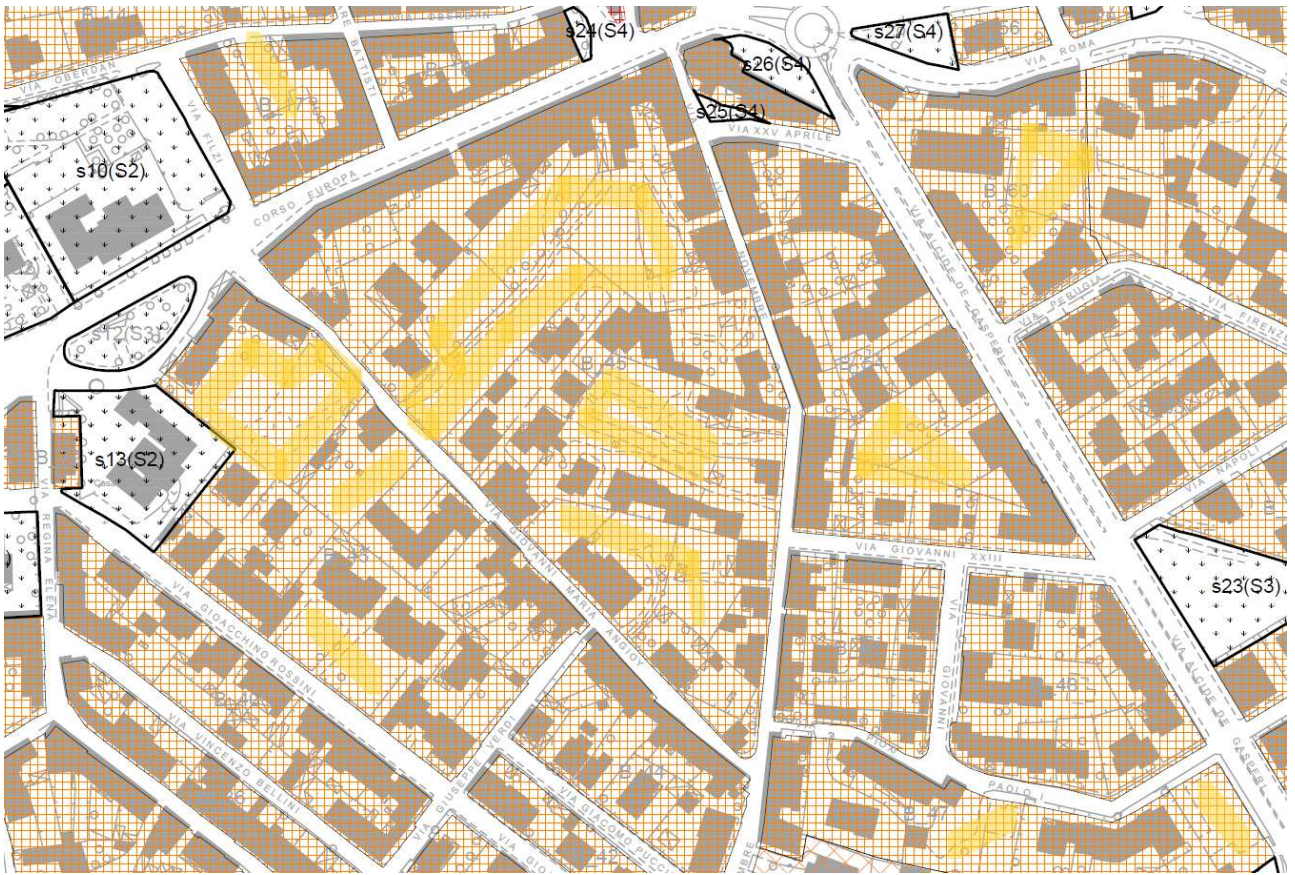
**Appare opportuno evidenziare che con D.P.R. del 27.05.2025 al Comune di Valledoria è stato riconosciuto il titolo di Città.** (allegato "B")

Nei seguenti stralci di zona B nel centro di Codaruina si possono facilmente notare come sono innumerevoli e di importante estensione le aree che, pur ricadenti nella predetta zona B, sono destinati a giardini, aree libere e pertinenze di abitazioni già realizzate.







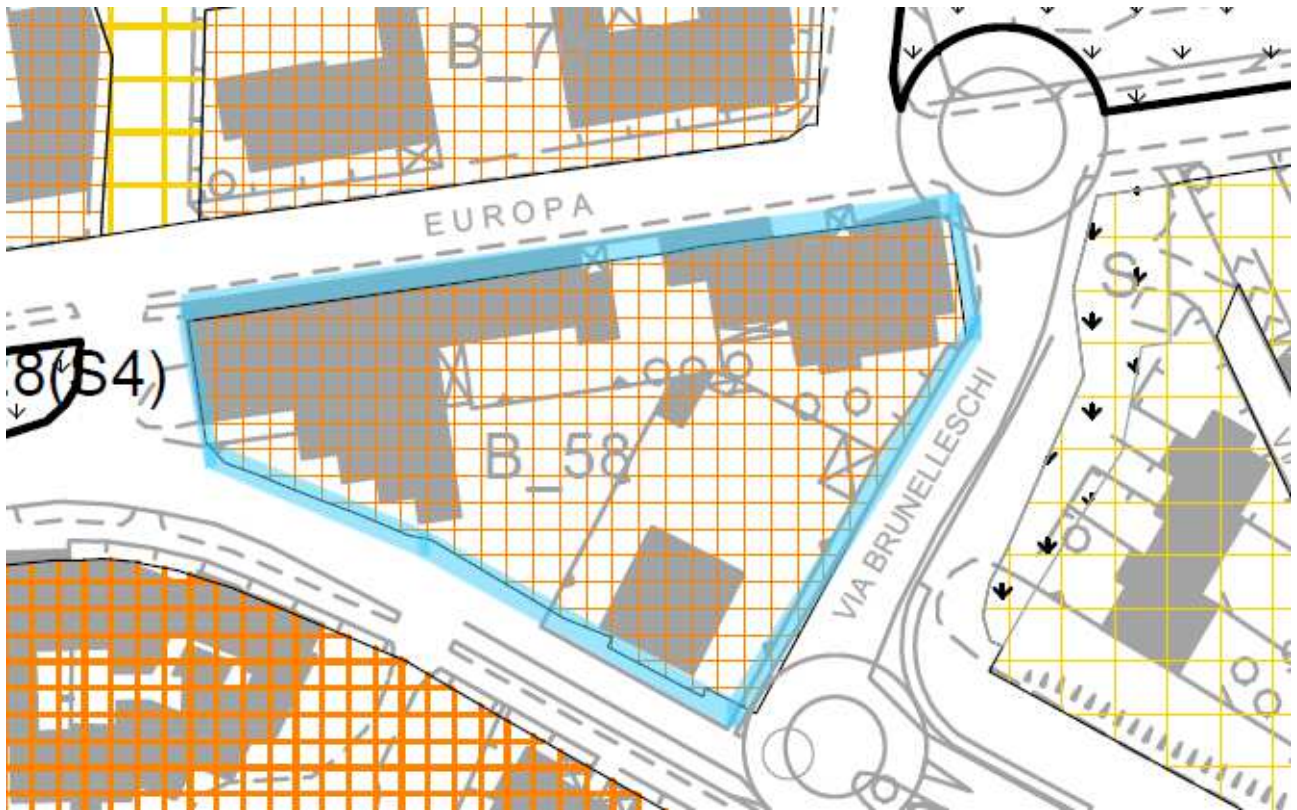
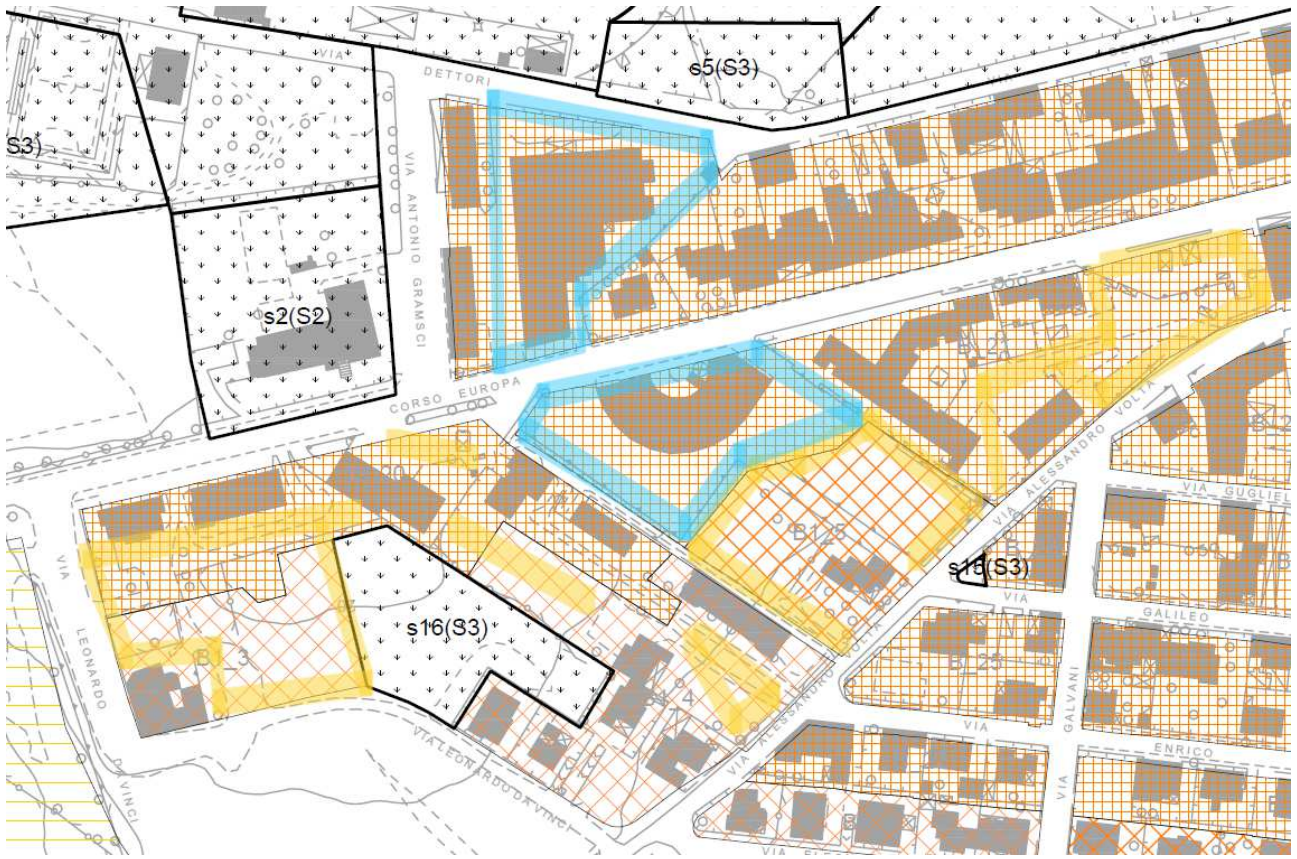








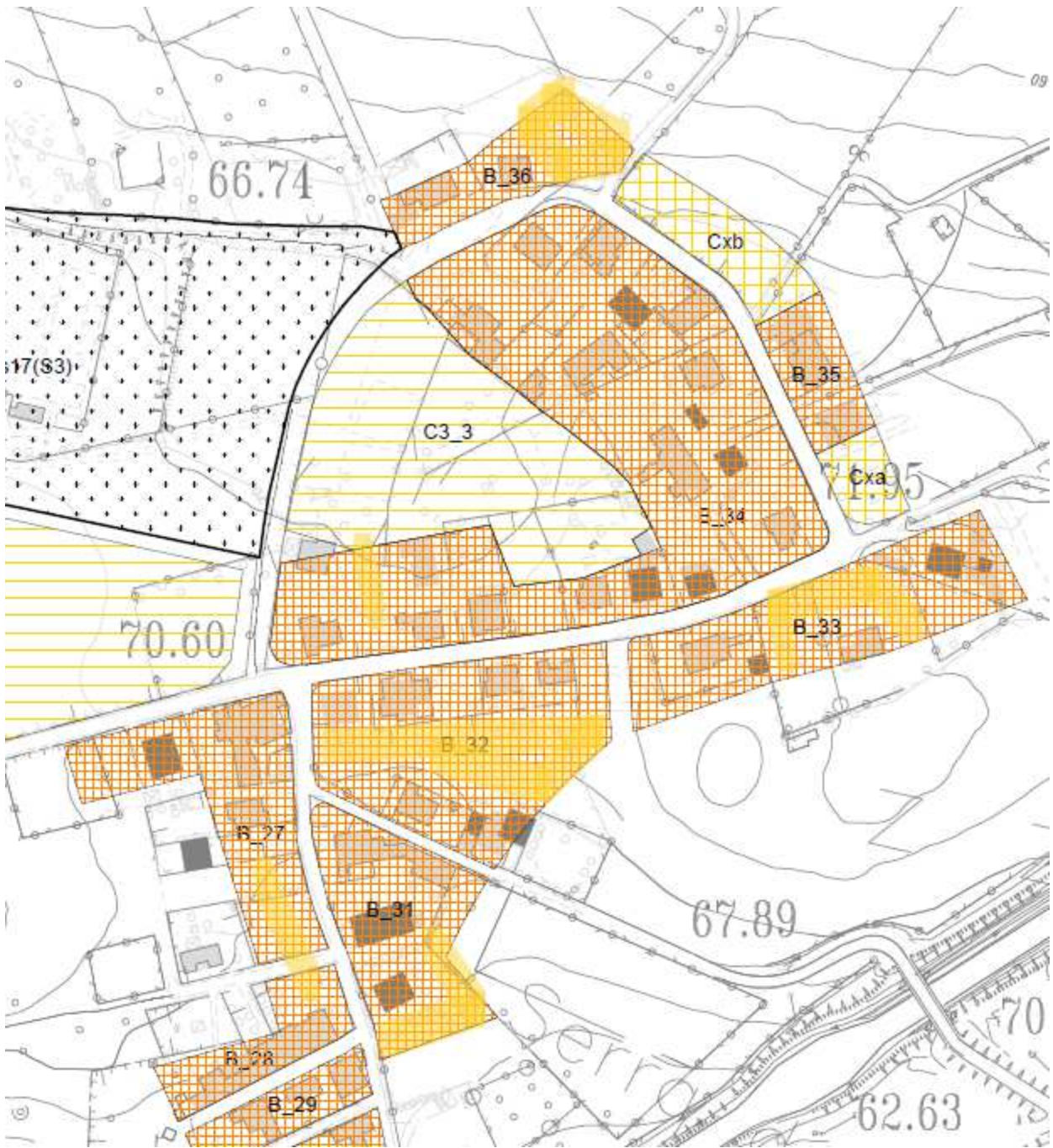




Nei seguenti stralci di zona B nel centro di La Muddizza si possono facilmente notare come sono innumerevoli e di importante estensione le aree che, pur ricadenti nella predetta zona B, sono destinati a giardini, aree libere e pertinenze di abitazioni già realizzate.









Tutto richiamato e provato, si può concludere con la presente proiezione:

- > abitanti attuali: **4.314**
- > aumento ad un tasso reale del 19% pari ad abitanti: **850**

> incidenza media di edifici/abitazioni inutilizzabili ed od adibiti ad attività commerciali o produttive in genere, allocati all'interno della zona B dei tre centri, pari al: **-26,78%**

> presenza di aree che sono destinate a giardini, aree libere e pertinenze di abitazioni già realizzate, allocati all'interno della zona B dei tre centri, giustificano un rapporto demografico medio di zona di: **1/325 abitante**.

E così ad una popolazione al 2025-2035 di

### **5.877 abitanti.**

Ovvero una **crescita annuale di circa 156 abitanti** < 5877 (*dimensionamento proposto*) – 4.314 (*dimensionamento attuale*) = 1563 abitanti / 10 anni > **in piena linea con la tendenza storica sopra mostrata.**

La proposta dimensionale deve necessariamente conformarsi al **principio** assunto dall'Amministrazione Comunale proponente nell'ambito delle scelte di pianificazione urbanistica, **imperniato sulla riduzione al minimo del consumo di suolo e sulla correlata possibilità di edificazione in elevazione**, resa possibile dall'introduzione dell'indice edificatorio pari a 3 (tre) sull'intero territorio comunale. Anche in questo caso, tale **facoltà è circoscritta ad un contenuto incremento**, al fine di **garantire la salvaguardia del valore paesaggistico.**

Infatti, rispetto ad una dimensione attuale di suolo occupato pari a circa **1.750.000,00 (unmilionesettecentocinquantamila virgola zero zero)** metri quadri, la proposta ha ad oggetto una dimensione di suolo occupando pari a soli circa **27.000,00 (ventisette mila virgola zero zero)** metri quadri: ovvero un **impercettibile aumento di circa il 1,5% (uno virgola cinque per cento).**

In altre parole: **poco per tutti nel rispetto dei valori di conservazione ambientale e paesaggistica piuttosto che tutto per pochi in spregio dei valori di conservazione ambientale e paesaggistica.**

## **5.7 – ZONIZZAZIONE**

### **5.7.1 – zona A centro matrice**

Per quanto riguarda le aree caratterizzate da insediamenti storici l'Amministrazione Comunale, così come previsto dall'articolo 51 delle Norme Tecniche di Attuazione del PPR ha individuato i confini del nucleo di prima e antica formazione.

Tale perimetrazione è risultata positiva, come risulta dalla cartografia firmata da un responsabile della RAS e il responsabile del Comune.

Le norme tecniche di attuazione hanno seguito quanto indicato dal PPR ed in aderenza a quanto previsto dalla L.R. n.8/2015 e *ss.mm.ii.*, infatti fra i vari indirizzi recepiti lo strumento urbanistico comunale prevede:

- destinazioni d'uso per le attività culturali, turistiche, della ricerca, dell'artigianato di qualità e le funzioni direzionali che favoriscono il riuso sostanziale dei centri e nuclei storici, ivi compreso il riutilizzo del patrimonio edilizio dismesso per le politiche di ospitalità alberghiera e paralberghiera diffusa e di qualità.
- il mantenimento e il ripristino ove possibili delle funzioni residenziali, nonché le attività compatibili necessarie per la utilità economica e sociale del centro storico e connessa alla funzione abitativa quali esercizi commerciali al minuto, l'artigianato, i pubblici esercizi, gli uffici e studi privati, le strutture associative, sanitarie, sociale e religiose.

### **5.7.2 – Zona “B”**

Nelle zone “B” esistenti non esiste piano particolareggiato, salvo quello approvato nella frazione di La Ciaccia.

L'art.6 della L.R. n.17/1981 e *ss.mm.ii.* ha introdotto, in Sardegna, il divieto di individuare nuove zone di completamento residenziale.

Il divieto non si applica qualora occorra rimediare a precedenti omissioni, avvenute in sede di adeguamento di strumenti generali e consistenti nella mancata individuazione di zone di completamento residenziale già in possesso dei requisiti prescritti.

Le zone “B” nel PUC in progetto sono rimaste sostanzialmente invariate salvo lievi aggiustamenti per adeguarsi alla situazione reale.

### **5.7.3 - Zone “C”**

Per le espansioni programmate nell'ambito del PUC è stata operata una verifica della conformità agli studi idrologici, geologici, nonché dell'adiacenza all'urbanizzazione esistente, come è prescritto dalle norme di attuazione del P.P.R. che prevedono testualmente, che i Comuni nelle fasi di adeguamento del P.U.C. al P.P.R. “localizzano i nuovi interventi residenziali turistici servizi generali in connessione e integrazione strutturale e formale con l'assetto insediativo esistente”.

Le nuove zone di espansione sono state individuate con la presenza delle infrastrutture primarie quali viabilità, reti idriche e fognarie.

Si è effettuata anche una verifica con le componenti di paesaggio ambientale del PPR.

### **5.7.4 - Zone “D”**

Nel PdF vigente sono individuate 3 zone destinate ad attività industriali, artigianali e commerciali e precisamente:

- a) la zona “D” commerciale nelle adiacenze del paese riservata prevalentemente ad attività commerciali ed artigianali
- b) una zona “D” industriale-artigianale, da destinare ad un intervento pubblico mediante predisposizione di un piano per insediamenti produttori (P.I.P.) vicinissima alla nuova strada provinciale di primo livello Sassari – Santa Teresa di Gallura, per cui raggiungibile con più facilità da tutte le direzioni senza intralciare il traffico del paese;
- c) la zona “D” industriale-artigianale, di proprietà di un privato che, dopo aver predisposto un piano di lottizzazione, ha convenzionato con l’Amministrazione Comunale e quasi terminato la vendita dei lotti.

L’amministrazione comunale di Valledoria ha effettuato una ricerca, interpellando gli artigiani, i commercianti, gli agricoltori e gli operatori economici in genere per poter valutare l’entità delle richieste di lotti in zona industriale, artigianale e commerciale.

Dall’analisi è risultato che circa una trentina di operatori locali sono interessati ad un lotto di una zona artigianale-industriale a prezzi accessibili.

Le superfici richieste variano da un minimo di 600 mq. fino ad un massimo di 10.000 mq. Con la preponderanza numerica percentuale superiore al 65 % dei lotti di superficie compresa fra i 600 ed i 1500 metri quadrati.

In considerazione di tale ricerca sono state individuate e proposte nel PUC altre due nuove aree destinate ad attività industriali-artigianali e precisamente le zone “D3\_001” e “D3\_002”.

#### **5.7.5 – Zone “E”**

La progettazione sulle zone “E” ha avuto come obiettivo principale quello di preservare la destinazione agricola del fondo e la riqualificazione e il riutilizzo funzionale del patrimonio edilizio abbandonato o degradato, in particolare quello di qualità pregevole, privilegiando, laddove possibile, l’uso delle tecniche e dei materiali tradizionali locali, in modo coerente rispetto alle caratteristiche architettoniche ed alle tipologie costruttive del patrimonio edilizio e del valore paesaggistico.

La costruzione di nuovi edifici, ad esclusiva funzione agricola, è consentita per opere indispensabile alla condizione del fondo e per attrezzature necessarie allo svolgimento delle attività aziendali secondo quanto stabilito dalle prescrizioni contenute nelle direttive di cui al D.P.G.R. 3 agosto 1994 n.228 e *ss.mm.ii.*, previa valutazione della stretta necessità della nuova edificazione in relazione alla conduzione agricola e zootecnica del fondo e con i limiti, le modalità e requisiti specificati nelle norme tecniche di attuazione.

Le case sparse in agro sono costituite nella maggior parte dei casi da unità abitative di tipo monofamiliare in appezzamenti di terreno di dimensioni eterogenee.

In alcuni casi questa tipologia prevalente ripropone una configurazione originaria tipica finalizzata alla conduzione del fondo e mantiene un assetto equilibrato fra edificato e ambiente.

In altri casi si concretizza invece in una configurazione estranea al paesaggio rurale e con caratteristiche simili a quella della periferia urbana.

Particolare cura è stata posta nel definire con attenzione i perimetri delle due entità, in modo tale da scoraggiare determinati tipi di interventi, quali quelli sui singoli edifici esistenti e

quelli sui lotti minimi, per consentire eventuali ampliamenti o rifacimenti sulla base di piani di recupero finalizzati alla creazione ed al miglioramento della qualità architettonica ed ambientale.

Gli interventi di edificazione sia di ristrutturazione che di nuova edificazione sono subordinati alla predisposizione di programmi di riqualificazione mirati in particolar modo al recupero ambientale (Scarichi dei reflui, rifiuti, energie alternative), al miglioramento della qualità architettonica e compatibilità paesaggistica.

Nelle altre aree agricole per gli interventi non residenziali si applicano le norme previste dall'art.26 della LR n.8/2015 e *ss.mm.ii.* e per la relativa disciplina si rimanda alle norme tecniche di attuazione.

Per gli interventi relativi alle residenze in funzione della conduzione del fondo, al fine di tutelare il territorio comunale ed arginare il fenomeno dell'urbano diffuso si è previsto una normativa che è meglio evidenziata nelle Norme Tecniche di Attuazione del PUC.

Nelle zone E1, E2 ed E5 in considerazione dell'elevato frazionamento è consentita l'edificazione di strutture di appoggio non residenziali per una superficie non superiore a 30 mq raddoppiabili fino a 60 mq. per le aree al di fuori del vincolo paesaggistico della fascia costiera per superfici all'ettaro e comunque per volumetrie non superiori rispettivamente a 90 e 180 mc. Tali strutture dovranno essere sempre accompagnate dalla redazione del suddetto piano aziendale con le modalità sopra esposte.

In aderenza a quanto stabilito dal PPR per i manufatti esistenti non più necessari alla conduzione agricola il piano urbanistico consente la modifica di destinazione d'uso senza incrementi di volume, ad esclusione di quelli tecnici necessari per adeguare le strutture e la riqualificazione nel rispetto delle specifiche caratteristiche e architettoniche, nonché delle caratteristiche paesaggistico-ambientale dei luoghi, orientate alla utilizzazione dei manufatti stessi per interventi di turismo rurale ai sensi degli articoli 8, 9 e 10 della L.R. n.27/1998 e *ss.mm.ii.*

### **5.7.6 – Zona “F”**

#### **5.7.6.1 - Il dimensionamento delle volumetrie**

Dalla carta aerofotogrammetrica in scala 1:10000 sono stati individuati i tratti di costa così come previsto dal Decreto dell'Assessore Regionale agli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica n.2266/U del 20.12.1983 e *ss.mm.ii.*

L'art.3 del su citato decreto, per le zone costiere “F” fissa la capacità insediativa nomina in relazione alla possibilità ottimale del litorale calcolata sui seguenti parametri:

- n. 2,00 posti bagnante per metro lineare di costa sabbiosa la cui fascia abbia una larghezza superiore a 50 mt.;
- n. 1,50 posti bagnante per metro lineare di costa sabbiosa la cui fascia abbia una larghezza compresa fra 30 e 50 mt.;
- n. 1,00 posti bagnante per metro lineare di costa sabbiosa la cui fascia abbia una larghezza inferiore a 30 mt.;
- n. 0,50 posti bagnante per metro lineare di costa rocciosa.

Effettuata la verifica delle volumetrie per il dimezzamento della stessa, già approvata da parte della Regione Autonoma della Sardegna, in base alla L.R. n.8/2004 e *ss.mm.ii.*, si è stabilito e fissato in 5.635 abitanti insediabili nelle zone “F”.

Applicando il parametro di 60 mc/abitante otteniamo la volumetria complessiva di:

$$5635 \times 60 = \text{mc. } 338.100$$

Per rispettare il combinato dell'art. 4 del D.A. 2266/U/83 e dell'art.6 della L.R. n.8/2004 e *ss.mm.ii.* la volumetria disponibile risulta pari a 136.290 mc.

Si determina il numero di bagnanti dalla volumetria disponibile che risulta pari a:

$$132.290 \text{ [mc]} \times 2 = 272.580 \text{ mc}$$

$$272.580 \text{ [mc]} / 60 \text{ [mc/ab]} = 4543 \text{ ab}$$

#### **5.7.6.2 – Disponibilità volumetriche per insediamenti turistici**

Nel Comune di Valledoria, sulla fascia costiera esistono n.5 lottizzazioni convenzionate, una in fase di completamento, le altre già ultimate e precisamente:

Comparti	Superficie	Volumetria Realizzata	Volumetria da realizzare	Volumetria Totale Consentita
F1_1 Loc. San Pietro a mare	380.000 mq	80.007 mc	30.309 mc	110.316 mc
F1_2 Baia Verde	60.043 mq	16.380 mc	0	16.380 mc
F3_1 Camping La Foce	54.350 mq	3.399 mc	0	3.399 mc
F3_2 International Camping	70.000 mq	5.245 mc	0	5.245 mc
F3_3 Camping Baia dei Ginepri	95.000 mq	950 mc	0	950 mc
<b>TOTALE</b>		<b>105.981 mc</b>	<b>30.309 mc</b>	<b>136.290 mc</b>

**Nel PUC in progetto non è stata programmata nessuna nuova zona Turistica.**

#### **5.7.6.3 – Importanza e specificità del turismo nell'economia**

In una economia nella quale anche il settore del terziario avanza sembra ormai aver esaurito la propria capacità di assorbimento occupazionale, l'attenzione a livello europeo si sposta sempre più sul turismo in quanto considerato il maggior propulsore dello sviluppo locale.

Infatti il turismo pur rappresentando un settore essenziale per lo sviluppo economico, costituisce inoltre un importante fattore sociale di riconoscimento delle diversità, delle culture, dei luoghi e dei

modi di vita.

Sussiste pertanto una difficoltà nell'individuare una unica interrelazione tra domanda e offerta; il prodotto turistico è infatti caratterizzato da una elevata segmentazione del mercato, ai prezzi estremamente differenziati e tecniche produttive eterogenee.

Il settore turistico non è pertanto definibile come un settore economico distinto dagli altri bensì come intersezione di una molteplicità di settori produttivi, la cui produzione concorre, seppur in maniera differenziata, alla soddisfazione della domanda.

L'individuazione a priori dei comparti produttivi del turismo consente di individuare i vincoli strutturali da eliminare ed i fattori da enfatizzare (alberghi, esercizi commerciali, agenzie di viaggio, etc.) ma non consente la completa identificazione delle complesse interrelazioni esterne.

E' chiaro comunque che la particolare natura del turismo comporta la valutazione, da un ottica socio-territoriale oltre che economica, degli effetti dello stesso nell'ambiente, dei suoi costi sociali, in riferimento a tre ordini di problematiche:

- le posizioni di rendita
- le economie e diseconomie esterne
- la problematica di finanza pubblica con particolare riferimento alla dotazione di servizi ed infrastrutture

Risulta pertanto evidente che lo studio del fenomeno possa essere effettuato solo a scala macro economica comunque regionale.

Onde però, in assenza di una strategia ratificata, si procederà di seguito all'esame dei vari nodi strutturali presenti nel territorio al fine di pianificare gli eventuali correttivi.

#### **5.7.6.4 – Analisi dei flussi economici turistici**

Nelle note seguenti si esaminerà la struttura della spesa dei turisti al fine di valutare l'impatto nell'economia locale e quindi nel tessuto sociale.

I dati sono riferiti al rapporto comunale dell'Osservatorio turistico regionale della Regione Emilia Romagna.

Struttura della spesa degli italiani:

Voci di spesa degli Italiani	£/gg	%
Costo soggiorno	80.164	36,45
Costo pasti	33.029	15,02
Prezzo affitto	29.266	13,31
Costo pasti in casa	13.218	6,01
Costo pasti fuori casa	13.213	6,0
Spesa in locali pubblici	7.932	3,60
Spesa in oggetti e abbigliamento	15.295	6,96
Spesa trasporti	17.988	8,18
Spesa spiaggia	4.823	2,20
Spesa strutture sportive	1.927	0,87
Spesa parchi divertimento	3.043	1,40
Totale	219.898	100,00

Come è naturale il costo maggiore è quello relativo al soggiorno; la differenza tra il costo di affitto e quello alberghiero è a tutto vantaggio degli alberghi in quanto chi affitta una casa ripartisce il costo su tutti i membri del nucleo, mentre in albergo la spesa è unitaria.

Altra differenza sostanziale è data dal costo dei pasti: chi alloggia in albergo spende circa il triplo di chi alloggia nelle seconde case.

Tra le altre spese prevalgono nettamente quelle per i trasporti e quelle per i beni di consumo ed abbigliamento.

La spesa per i locali pubblici è abbastanza consistente mentre le spese per spiaggia, strutture sportive e parchi di divertimento rimangono su valori bassi.

In sintesi, aggregando per settori la spesa si ha:

- soggiorno 34%

- pasti 12%
- abbigliamento 6%
- trasporti 5%
- locali pubblici 3,5%
- benzina 3,4%

Il rimanente 30% della spesa giornaliera viene destinato prevalentemente ad attività sportive e ricreative.

Ora, i dati esposti ragguagliati alla situazione locale presentano delle naturali devianze:

1. costo del soggiorno (34%) discende dalla media ponderale con predominanza della ricettività alberghiera; nel nostro caso si attesta su valori inferiori al 20%;
2. il costo del trasporto supera nel caso Sardegna il valore percentuale del 12%;
3. diminuisce il valore percentuale della spesa per attività sportiva e ricreativa, causa carenze infrastrutturali.

L'esame parametrico dei dati citati individua comunque alcuni nodi strutturali del sistema, turistico regionale in genere e di quello di Valledoria in particolare.

Allo stato attuale la maggior percentuale di spesa interessa settori economici connessi con il sistema produttivo nazionale o internazionale:

- trasporti
- settore energetico
- agroalimentare

Una enfaticizzazione della ricaduta sul tessuto sociale ed economico dell'ambito in esame potrà avvenire attraverso:

- incremento della ricettività alberghiera
- incremento delle attrezzature sportivo/ricreative
- incremento del settore agroalimentare
- diminuzione dei costi di trasporto

Ora, mentre i primi due punti sono oggetto di correttivi da apportare nella pianificazione locale, gli ultimi due interessano politiche di intervento a scala regionale.

Come meglio evidenziato nelle note seguenti, nel settore agroalimentare una corretta pianificazione può consentire il raggiungimento di obiettivi di nicchia attraverso la valorizzazione di specificità intrinseche all'ambiente in studio.

#### **5.7.6.5 - Motivazioni di scelta del turista**

Le imprese economiche hanno, nella generalità dei casi, trascurato ed ignorato il fattore culturale del turismo, quello che lo genera all'interno delle aree di origine dei flussi come quello lo attira nelle diverse aree di destinazione.

E' stata trascurata la dimensione che qualifica socialmente il fenomeno turistico: quella dell'incontro fra soggetti diversamente qualificati, della comunicazione fra loro, dell'interazione culturale.

Alla fine del secondo millennio, ai mutati meccanismi di produzione corrispondono evoluzioni nell'organizzazione sociale, economica e culturale e quindi nel modo di intendere e praticare il turismo.

Il processo di industrializzazione aveva rigidamente strutturato le scansioni temporali della quotidianità, creato standard di vita e di consumo, tanto che si è sempre parlato di mobilità turistica come mobilità che caratterizza una porzione del tempo libero, porzione rigidamente calendarizzata dai ritmi di produzione.

Tale situazione di fatto ha portato ad una concentrazione anomala dei flussi in periodi ristretti, con la conseguenza di un intasamento del sistema infrastrutturale nazionale, un anomalo utilizzo delle strutture ricettive, la desertificazione delle strutture urbane nei periodi di esodo.

Attualmente si vive la fase di transizione fra un sistema tipicamente industriale e nuovi modelli organizzativi che potremmo definire come post-industriali. I meccanismi produttivi sono maggiormente versatili, la scansione prima rigidamente stabilita dei tempi di produzione ora è più flessibile, ci si avvia, con la rivoluzione informatica, la mobilità della forza lavoro ed il turn-over, ad una diversa scansione dei tempi di produzione e tempo libero.

Tale fenomeno, visto a scala microtemporale, assume connotazioni più vistose se si esamina il fenomeno della settimana corta. Il tempo sociale tende pertanto ad essere maggiormente segmentato e distribuito, moltiplicando le scelte soggettive di tempi differenziati e determinando nel contempo i seguenti effetti sulla domanda di turismo e di vacanze:

- progressiva uscita dalle ciclicità temporali;
- notevole incremento della mobilità nel territorio.

Risulta quindi evidente come la disponibilità differenziata di tempo libero porti ad una differenziazione delle tempistiche di utilizzo dello stesso con maggiore flessibilità per i flussi in movimento, potenziali, e quindi per le strutture atte ad accogliere le relative domande.

Una ipotesi di caratura, a livello comunale, delle strutture funzionali all'accoglimento della domanda turistica, porta necessariamente alla individuazione dei meccanismi che possano ingenerare fattore gravitazionale o di attrazione delle località del Comune in esame, nei confronti della domanda potenziale nelle sue molteplici connotazioni.

#### **5.7.6.6 -Fattori di spinta e fattori di attrazione**

L'analisi motivazionale tende a collocare l'immagine della vacanza all'interno di un continuum che muove tra l'attenuazione dell'anomia e l'opportunità di elevare se stessi.

Dovendo individuare un quadro delle condizioni individuali che determini il fattore di spinta si propongono i seguenti elementi:

- l'interruzione della routine
- la ricerca della novità
- il bisogno di comodità
- l'aspirazione all'autonomia
- il bisogno di organizzazione
- la tendenza all'improvvisazione
- la ricerca di divertimento
- l'esperienza dell'ambiente
- il recupero della famiglia
- l'orientamento al prestigio
- la tendenza all'imitazione
- il bisogno di competizione

La scelta di trascorrere le proprie vacanze nella località in esame, è legato inoltre a fattori di attrazione che tale località esercita sugli individui e sulle famiglie e che vengono a corrispondere in maniera più o meno adeguata a quei fattori di spinta dianzi specificati.

Le considerazioni testè riportate benché fondamentali per l'approccio alle problematiche pianificatorie del settore turistico nel comune in esame, non costituiscono condizione sufficiente. Necessita infatti di articolare l'analisi per capire cosa sta mutando nella realtà della ricettività turistica ai vari livelli di funzionamento dell'impresa.

L'ISNART, ha compilato una graduatoria dei parametri connessi con la ricettività italiana, considerando i gli elementi di offerta diretta (alberghi e strutture complementari), indiretta (ristoranti e locali pubblici) e strutture ausiliarie (impianti sportivi, sale congressi, campi da golf, etc.). In relazione a queste variabili (circa 60), sono state individuati sette elementi di qualificazione:

- la quantità: dotazione alberghiera e di ristorazione;
- la varietà: la presenza di strutture ausiliarie dell'offerta turistica (come porti turistici, campi da golf, etc.)
- l'offerta del territorio interno: presenza di strutture e servizi;
- l'ospitalità non alberghiera: seconde case;
- la cultura: musei e consistenza del patrimonio artistico/archeologico;
- il lavoro: numero di addetti nel settore.

Risulta pertanto evidente che qualunque ipotesi di sviluppo discende dall'analisi comparata di tutti i fattori dianzi riportati e dalla traduzione operativa degli stessi.

Assunto come primario l'obiettivo della ottimizzazione dello sfruttamento dei fenomeni turistici, rimane da stabilire in che modo l'amministrazione pubblica può intervenire per l'attuazione delle previsioni e per il controllo del territorio, in sinergia con investimenti di capitali endogeni.

A tal proposito appare opportuno evidenziare come in questi ultimi anni tutti gli indicatori "turistici" abbiano avuto un importante *trend* positivo anche rispetto al periodo pre-pandemico. Infatti dal 2021 ad oggi (fonte: Osservatorio Sardegna Turismo) è costante la presenza del Comune di Valledoria nell'elenco dei 30 comuni della Sardegna per arrivi e presenze. Con numeri importanti ed in costante crescita nei due indicatori principali:

Anno	Arrivi	Presenze
2019	20.819	106.797
2021	23.949	140.510
2023	31.202	177.962

Come dalle tabelle allegate.

#### **5.7.6.7 - Considerazioni di sintesi**

Le considerazioni sinora esposte hanno mostrato come l'attesa di uno sviluppo del settore sociale ed economico passi attraverso l'incremento del settore chiave dello sviluppo medesimo: il turismo.

Si è inoltre osservato come l'attuale articolazione dell'offerta turistica di Valledoria sia obsoleta ed in presenza di nodi strutturali che inibiscono una razionale ricaduta sui settori produttivi. In particolare:

1. l'eccessiva presenza di seconde case rispetto al settore alberghiero limita e rende labile l'occupazione, limitandone l'effetto alla sola fase di costruzione;
2. l'eccessiva stagionalizzazione del fenomeno con un basso indice di utilizzo del patrimonio edilizio ed infrastrutturale determina alti costi sociali;
3. l'utilizzo delle seconde case limita la ricaduta diretta sul tessuto esistente del potenziale di spesa turistica;
4. la carenza di strutture di svago limita la fruizione del bene;

Necessita a tal fine procedere ad una pianificazione di interventi che consenta di:

- a) incrementare sensibilmente la ricettività alberghiera in generale e quella a 4 stelle in particolare, si da avere un mix di offerta nello standard europeo;
- b) incrementare le dotazioni di servizi;
- c) ubicare i nuovi interventi funzionalmente alla preesistente rete tecnologica in modo da minimizzare i costi sociali;
- d) verificare che gli interventi pianificati non incidano negativamente nelle preesistenze naturalistiche;
- e) assicurare, per quanto possibile, la reversibilità degli interventi.

#### **5.7.6.8 - Le scelte del P.U.C. nelle zone turistiche**

La politica di intervento nell'ambito pianificatorio delle zone turistiche discende dalle considerazioni teste' fatte. Le scelte possono essere disaggregate in due sottogruppi:

- 1) interventi di riqualificazione dell'esistente volte al recupero fisico e funzionale delle strutture attualmente presenti nel territorio; tali interventi a loro volta vengono distinti in ulteriori due sottogruppi:
  - a) riqualificazione del patrimonio edilizio ricettivo con recupero fisico ma soprattutto funzionale

dello stesso attraverso la previsione di un potenziale volumetrico che renda l'intervento consono allo standard della domanda;

b) interventi di massima tutela, in ambiti di particolare pregio paesistico ambientale, con previsione delle sole attività funzionali alla razionalizzazione del sistema infrastrutturale;

2) previsione di nuovi interventi con le seguenti priorità:

- Per le aree destinate a campeggio non possono essere realizzate nuove volumetrie. Ai sensi dell'art. 90 delle norme tecniche di attuazione del PPR al fine di favorire il trasferimento dei campeggi ubicati nella fascia costiera ed in particolar modo quelli in prossimità degli arenili verso localizzazioni più interne e maggiormente compatibili dal punto di vista paesaggistico, si incentiva la trasformazione dello stesso campeggio in struttura alberghiera, con posti letto e relativa cubatura calcolati al 50% dei posti campeggio preesistenti.
- I progetti devono ispirarsi a criteri di indubbia qualità ambientale e paesaggistica;
- In un'ottica di qualificazione dell'offerta turistica e di una limitazione della pressione antropica sull'ambiente si consente la trasformazione dei campeggi in alberghi con una riduzione degli abitanti insediabili del 50%. Si ha perciò una doppia riduzione degli impatti sull'ambiente;
- riduzione della pressione antropica grazie ad una presenza dimezzata di turistiche;
- riduzione dovuta al minor impatto delle attività umane quando queste si svolgono all'interno di abitazioni rispetto a quelle dei campeggiatori all'aperto. Il campeggiatore, anche se limitato grazie a regolamenti restrittivi, ha comunque una interazione intensa con l'ambiente circostante: il montaggio e smontaggio di tende e caravan, la presenza di picchetti, il cucinare all'aperto, le attività di svago e relax che si svolgono tutte all'interno dell'ambiente. Si deve inoltre considerare che ovviamente vengono privilegiate le aree ad ombreggiatura naturale che sono ovviamente le più sensibili agli impatti;
- Non si deve inoltre trascurare l'impatto sul paesaggio. Un campeggio che ospita tende e caravan è un insieme di macchie di colore incoerenti, aliene rispetto alla naturale percezione visiva del paesaggio. L'impatto, non casuale ma progettato, di un albergo del quali si percepiscono porzioni insignificanti e dallo stile tipico della tradizione locale, sarà certamente meno significativo;
- Il PPR prevede per la Fascia costiera:

Art.40 - Fascia costiera. Direttive e indirizzi.

- 1. La pianificazione locale e settoriale si conforma alle seguenti direttive:

ai fini della riqualificazione paesaggistica, urbanistica e architettonica, favorire il trasferimento ad

iniziativa pubblica o privata, dei campeggi ubicati nella fascia costiera ed in particolar modo quelli in prossimità degli arenili verso localizzazioni più interne e maggiormente compatibili dal punto di vista paesaggistico, incentivando contestualmente al trasferimento, la trasformazione degli stessi in strutture alberghiere, con posti letto e relative cubature calcolati sulla base di una adeguata proporzione con il numero dei posti campeggio preesistenti;

### 5.7.7 – Zona “G”

Sono le parti del territorio destinate ad edifici, attrezzature ed impianti pubblici privati, riservati a servizi di interesse generale, quali strutture per l’istruzione secondaria, superiore, universitaria, beni culturali, la sanità, lo sport e le attività ricreative, il credito e le comunicazioni, mercati generali, parchi, depuratori, impianti di potabilizzazione, inceneritori e simili.

Il PUC nel rispetto delle linee guida del P.P.R. ha identificato le seguenti sottozone:

<b>ID</b>	<b>ST</b> (m <sup>2</sup> )	<b>IT</b> (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	<b>VOL. max</b> (m <sup>3</sup> )	<b>Hmax</b> (mt)	<b>DS</b> (mt)	<b>DC</b> (mt)	<b>Dfabbr.</b> (mt)	<b>Destinazione d'uso</b>
<b>G1/1</b>	9012.27	0.01	90.12	7.50	20.00	10.00	10.00	Imbarcadero
<b>G1/2</b>	3689.52	0.01	36.90	7.50	20.00	10.00	10.00	Avis
<b>G1/3</b>	2874.71	0.01	28.75	7.50	20.00	10.00	10.00	Forestale
<b>G1/4</b>	332.79	0.01	3.33	7.50	20.00	10.00	10.00	Guardia Medica
<b>G1/5</b>	21628.89	0.01	216.29	7.50	20.00	10.00	10.00	Cimitero
<b>G4/1</b>	2943.76	0.01	29.44	7.50	20.00	10.00	10.00	Vecchio Depuratore
<b>G4/2</b>	28866.47	0.01	288.67	7.50	20.00	10.00	10.00	Nuovo depuratore
<b>G4/3</b>	22434.80	0.01	224.35	7.50	20.00	10.00	10.00	Eliporto
<b>G5/1</b>	10700.00	0.80	8560.00	7.50	20.00	10.00	10.00	Albergo La Vela

Le zone G inserite, sono tutte di nuova pianificazione e sono state fisicamente ubicate in posizione baricentrica rispetto alle zone F Turistiche. Questo fatto deriva dalle considerazioni effettuate a proposito delle stesse zone turistiche e pertanto in dette aree dovranno essere realizzate strutture alberghiere di svago e attrezzature sportive di interesse sovra comunale.