

COMUNE DI SAMATZAI

PROVINCIA DI CAGLIARI

Piano di Zona ai sensi della legge n.167. Località "Chiusu de Corti"

(Via Amendola, Via Giovanni Paolo I)

R E L A Z I O N E

PREMESSA

Il presente Piano di Zona fa seguito ad un progetto in data 30/6/1977 non portato a compimento dal precedente progettista dopo le osservazioni espresse dall'Assessorato all'Urbanistica con nota n.1518 dell'8/5/1978.

A seguito di esplicita rinuncia all'incarico del precedente progettista, su incarico del Comune di Samatzai, è stato completamente rielaborato il P.Z. sulla base della citata nota assessoriale: in particolare la superficie interessata è stata ridotta da mq.27.880 a mq.9.996, i tipi edilizi sono stati variati ed accorpati. Le altre modifiche e motivazioni sono riportate appresso.

SCELTA DELL'AREA

L'area risulta compresa nella zona "C" destinata dal Programma di Fabbricazione aggiornato all'espansione del paese. Essa è semiurbanizzata, essendo già state realizzate in parte le urbanizzazioni primarie delle Vie Amendola e Giovanni Paolo I, ed è circondato da una zona di completamento in via di rapido sviluppo quindi è ben inserita nel tessuto viario e abitato del paese.

Il terreno è leggermente in pendenza, in una delle zone più elevate e salubri del paese; le sue caratteristiche geologiche, marne, sono uniformi ed adatte all'insediamento di fabbricati maggiori e più pesanti delle case unifamiliari previste dal P.Z.: si porta ad esempio la palestra scolastica adiacente che ha dimensioni e carichi concentrati notevoli.

Il paese è dotato di quasi tutti i servizi pubblici: in particolare sono adiacenti al P.Z. le scuole medie, elementari e materna, i campi sportivi ed il vecchio municipio di cui si prevede la destinazione a centro culturale.

Rispetto al Programma di Fabbricazione vigente è stato effet

uato un piccolo ampliamento della zona "C" a scapito della adiacente
ona agricola, come risulta dalle apposite tavole allegate.

Il proprietario dell'area è stato preventivamente informato
ella scelta operata per il P.Z. ed è d'accordo con l'Amministrazione
omunale.

IMENSIONAMENTO

La necessità di ricorrere al Piano di Zona è dovuta alle varia-
ioni verificatesi in questi ultimi anni nel tessuto economico della
ona ed alla conseguente inversione dell'andamento demografico.

La maggiore facilità di spostamento ha favorito l'aumento de-
li operai e impiegati pendolari che lavorano a Cagliari e nelle
one industriali circostanti.

La costruzione della cemenzeria (col notevole traffico ad essa
onnesso) ha dato luogo a molte attività indotte di carattere arti-
gianale, commerciale e ristorativo.

Il potenziamento e la riorganizzazione dell'allevamento, ovino
e bovino, sono stati favoriti dalla costituzione di cooperative,

consorzi e dalle costruzioni da parte del Comune degli ovili sociali.

L'agricoltura che costituiva la principale risorsa del paese ha conseguito un notevole sviluppo per la meccanizzazione, l'elettificazione rurale e il miglioramento delle viabilità secondarie.

L'andamento demografico in decremento negli anni sessanta, è passato decisamente in aumento, oltre il 4% nell'ultimo decennio e tende ad aumentare ulteriormente.

Il saldo migratorio, ancora negativo in questo decennio, 78 unità, notevolmente inferiore a quello del precedente decennio, -214 unità, nell'ultimo quinquennio è praticamente nullo, - 2 unità in media per anno, ^{con} addirittura un'inversione di tendenza nel 1977, +6 unità.

Questi dati sono riportati nelle tabelle allegate. Pur essendo in aumento la percentuale d'incremento annuo, circa 1%, nell'ultimo quinquennio, per cui si potrebbe ipotizzare per il prossimo decennio un incremento di 167 unità, ci teniamo prudenzialmente ad un aumento complessivo per il prossimo decennio più vicino a quello verificatosi nell'ultimo decennio, cioè di 120 unità in luogo di 160.

Dobbiamo considerare le esigenze degli emigrati, il cui numero in questi ultimi trent'anni è pari a 600 persone, circa un terzo degli abitanti residenti, per cui le rispettive necessità abitative devono essere riferite ad almeno 30 unità per il prossimo decennio.

Devon^{gi} infine prevedere le necessità degli abitanti di case malsane e oggetti di ristrutturazioni urbane, solo 8 unità, degli anziani di tutti quei casi non rientranti nelle ipotesi fatte e difficilmente prevedibili che si quantificano in 8 unità.

Complessivamente il fabbisogno edilizio del prossimo decennio dovrebbe essere di $166 \times 100 = 16.600$ mc.

Dalla tabella relativa alle licenze o concessioni edilizie rilasciate nell'ultimo decennio si rileva una leggera flessione negli ultimi anni dell'edificazione residenziale per cui si ritiene necessario dimensionare il Piano di Zona al 50% circa (il massimo sarebbe il 70%) del fabbisogno totale previsto per il decennio.

Nella tabella allegata riguardante il conteggio delle superfici e volumi vengono, colla dovuta approssimazione, confermati i da

sopra ipotizzati.

Questa previsione è largamente al di sotto della "capacità
"investimento" locale che nel decennio precedente si è quantifi-
cata in n. 247 concessioni edilizie per un totale di circa mc.
11.825.

Il numero dei lotti previsto è 22 con abitazioni aventi super-
ficie utile residenziale di 90 mq., ove si presentasse la necessi-
tà, è possibile suddividere in due i lotti di testata delle schiere
per ricavare abitazioni di minore superficie utile residenziale.

IPG EDILIZIO

La casa unifamiliare a schiera su pilotis è stata prescelta
perchè appare la soluzione ottimale, per una corretta utilizzazio-
ne dello spazio in relazione alle esigenze abitative attuali allo
inserimento ambientale ed al costo complessivo di quest'intervento.

Difatti a Samatzai non esistono edifici in condominio o di
altezza superiore ai due piani fuori terra e la loro realizzazione

è vietata dalle norme del Programma di Fabbricazione.

Nel vecchio centro si hanno due tipi di edificazione:

case isolate e costruzioni in linea a filo strada o all'interno dei cortili; nelle zone di completamento viene generalmente adottata la casa unifamiliare isolata a piano terra e primo piano o binata.

Pertanto il tipo edilizio prescelto per il Piano di Zona si accorda con quello delle adiacenti zone di completamento del paese, senza dar luogo a soluzioni di continuità, e risponde alle esigenze abitative attuali della popolazione.

Il piano pilotis è un utile spazio accessorio ove ricavare il parcheggio coperto per l'auto, l'eventuale legnaia o locale caldaia per il riscaldamento.

Per le moltissime famiglie che come attività principale o sussidiaria lavorano nell'agricoltura il piano pilotis può essere utilizzato come parcheggio per le macchine e le attrezzature agricole, ed in esso possono svolgersi, sempre a livello familiare, attività di lavorazione, insilamento e deposito dei prodotti agro-pastorali.

MOVIMENTO MIGRATORIO dal 1960 al 1981

ANNO	EMIGRATI	IMMIGRATI	SALDO MIGRATORIO	
			+	-
1960	31	11		20
1961	46	18		28
1962	48	17		31
1963	77	30		47
1964	35	25		10
1965	37	12		25
1966	42	27		15
1967	26	21		5
1968	32	18		14
1969	52	23		29
TOTALI 1960-69	426	202		224
1970	31	21		10
1971	26	18		8
1972	40	25		15
1973	42	17		25
1974	27	26		1
1975	21	19		2
1976	24	16		8
1977	12	18	6	
1978	23	20		3
1979	23	17		6
1980	21	20		1
1981	19	13		6
TOTALI 1970-81	309	230	6	85

LICENZE EDILIZIE RILASCIATE dal 1972 al 1981

ANNO	LICENZE RILASCIATE	VANI D'ABITAZIONE	VANI ACCESSORI	VANI COMMERCIALI E ARTIGIANALI	TOTALE mc.
1972	30	65	33	5	7008
1973	30	138	64	6	17686
1974	30	97	45	5	13216
1975	20	70	43	2	10250
1976	25	116	62	---	15895
1977	20	81	59	5	13816
1978	23	51	35	3	7369
1979	17	54	43	6	9246
1980	23	89	53	8	2165
1981	20	64	69	2	9553
TOTALE	238	825	506	42	106204

Movimento Demografico anni 1972-1981

ANNO	ABITANTI		VARIAZIONI	
	INIZIO ANNO	FINE ANNO	ASSOLUTA	PERCENTUALE
1972	1574	1581	+ 7	0,44%
1973	1581	1589	+ 8	0,50%
1974	1589	1598	+ 9	0,56%
1975	1598	1617	+ 19	1,18%
1976	1617	1614	- 3	-0,18%
1977	1614	1630	+ 16	0,99%
1978	1630	1643	+ 13	0,79%
1979	1643	1644	+ 1	0,06%
1980	1644	1663	+ 19	1,15%
1981	1663	1667	- 4	-0,23%
VALORI MEDI	1620		+ 8,50	0,52%
TOTALI	---	---	+ 85	---