



Comune di Muravera

Provincia di Cagliari

Servizio Tecnico

Ufficio del Piano

ADEGUAMENTO DEL PUC AL PPR

RELAZIONE GENERALE

UFFICIO DEL PIANO

Coordinatore: ing. Paolo Alterio

Collaboratori:

Assetto insediativo – ing. Gianluca Fontana

Assetto ambientale – geologia: dott. Dario Cinus

Assetto ambientale – uso del suolo: dott. Valerio Boi

Assetto storico culturale - archeologia: dott. ssa Valeria Paretta

Dicembre 2009



Comune di Muravera

Premessa

Il PUC rappresenta lo strumento essenziale di pianificazione degli interventi e delle destinazioni d'uso, ovvero di gestione del territorio. In esso sono contenuti i criteri di sviluppo compatibile e sostenibile che tengono conto delle vocazioni delle terre per gli usi diversi, con l'obiettivo prioritario di conservare le risorse ambientali dal consumo irreversibile.

In funzione dei sopraelencati principi, il PUC dovrà quindi riordinare e portare a sistema le conoscenze del territorio per gli assetti:

- Ambientale;
- Storico – culturale;
- Insediativo e delle attività.

Dalle analisi e dall'incrocio degli assetti sono stati individuati dei territori paesaggisticamente omogenei: Ambiti di Paesaggio, che con linee di indirizzo progettuali hanno guidato la progettualità del PUC.

Nel piano è rappresentata l'idea del progetto complessivo di ogni trasformazione o modificazione del territorio prevista, accompagnata da un sistema di regole puntuali e definite necessarie a garantire un controllo efficace e trasparente degli effetti attesi, evitando ove possibile di rinviare tale valutazione agli strumenti attuativi.



CAPITOLO 1

Quadro della pianificazione urbanistica vigente

La pianificazione urbanistica disciplina la distribuzione spaziale degli interventi nel territorio e organizza i relativi strumenti per ordinato sviluppo del territorio compatibile con incremento socio-economico.

L'urbanistica rientra fra le materie attribuite alla potestà legislativa ed amministrativa alle Regioni, secondo l'art. 117 della Costituzione del 1948.

Viene attribuito alle Regioni ad autonomia speciale una competenza legislativa esclusiva in materia urbanistica, che può svolgersi sempre nel rispetto della Costituzione, nonché dei vincoli derivanti dall'ordinamento comunitario e dagli obblighi internazionali.

La funzione urbanistica si esplicita mediante l'emanazione di piani, esecutori di tali piani sono: la Regione, la Provincia e il Comune.

Alla fine degli anni trenta, con un aumento dell'attività edificatoria iniziano a sorgere problematiche per la gestione del territorio e la tutela del patrimonio ambientale.

La legge 23 giugno 1939, n. 1497 "Protezione delle bellezze naturali" prevede la realizzazione di piani per la tutela di tali aree e la loro salvaguardia pregiudizievole interventi trasformativi. Sempre nello stesso anno con la legge 1089 del 1 giugno si disciplineranno anche i siti di interesse storico e artistico, legge che viene poi ricompresa nel testo unico approvato con D.Lgs n. 490 del 29 ottobre 1999.

La prima disciplina urbanistica di carattere generale venne posta invece dalla legge 17 agosto 1942 n. 1150, legge che costituirà il riferimento fondamentale in materia urbanistica ed edilizia. Questa legge che presentava diverse lacune venne letteralmente travolta dall'opera di ricostruzione economica di dopoguerra, che si svolse con una utilizzazione incontrollata e disorganizzata del territorio. Nasce così la legge 18 aprile 1967 n. 167 al fine di reperire aree fabbricabili da destinarsi all'edilizia economica e popolare. Sempre sulla stessa scia viene emanata la legge 22 ottobre 1971, n. 865, che introduce i programmi per gli insediamenti produttivi

I tentativi di revisione della 1150 si tradussero attraverso l'introduzione della legge del 6 agosto 1967, n. 765, che il legislatore presentò inizialmente come normativa parziale e transitoria che doveva portare esclusivamente ad una riforma urbanistica. Venne introdotto in questa legge la suddivisione del territorio comunale in zone omogenee, l'individuazione del verde pubblico e dei parcheggi. Alcuni fondamenti di



Comune di Muravera

questa legge vennero poi ripresi da un decreto ministeriale emanato il 2 aprile 1968, n.1187.

Anche questa legge presentava comunque grandi lacune, venne introdotta la cosiddetta legge Bucalossi, legge 28 Gennaio 1977 n.10 che prevedeva il rilascio della concessione edilizia (al posto dell'antecedente Licenza) e tale concessione era dovuta se l'intervento era conforme alle normative dei piani. Questa legge prevede che gli interventi sul territorio fossero eseguiti in base a programmi pluriennali di attuazione.

A questa legge fece seguito la legge 5 agosto 1978 n. 457 che definì le tipologie degli interventi e affermò per la prima volta l'esigenza di uno snellimento dei procedimenti più semplici.

Seguirono una serie di leggi atti a modificare le disposizioni in materia urbanistica ed edilizia

Per tentare di riordinare la materia urbanistica la legge 50 del 1999 dispose che il Governo procedesse al riordino delle norme in materia di ambiente e tutela del territorio, urbanistica ed espropriazione.

In ottemperanza a tale disposto sono stati emanati:

- Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.Lgs n.42/2004 – Codice Urbani)
- T.U. In materia edilizia (DPR n. 380/2001)

La Tutela del Patrimonio Artistico e Storico e la Tutela del Paesaggio sono state per tanto tempo la legge del 29 giugno 1939 n.1497 e la legge del 8 agosto 1985 n. 431 (legge Galasso). Queste leggi sono state poi abrogate con il D-Lgs 29 ottobre 1999 n. 490 (Testo unico della Legislazione in materia di beni culturali e ambientali), che ha razionalizzato formalmente la legislazione precedente senza introdurre sostanziali modifiche.

Successivamente è stato emanato il D.Lgs 22 gennaio 2004 n.42 che effettua un riassetto della materia.

La Regione deve pertanto, al fine di tutelare e valorizzare il paesaggio, sottoporre a specifica normativa il loro territorio, redando e approvando propri piani paesaggistici, ovvero piani con specifiche considerazioni dei valori paesaggistici, i cui contenuti sono specificati proprio nel Codice Urbani.

Le previsioni contenute nel Piano Paesaggistico devono essere recepite negli strumenti urbanistici Comunali e Provinciali e prevalgono sulle disposizioni difformi contenute negli strumenti urbanistici.

Relazione Generale



Comune di Muravera

Occorre precisare che la legislazione corrente prevede una gamma molto vasta e differenziata di piani urbanistici.

In Sardegna esistono dei riferimenti ben precisi:

- DECRETO DELL'ASSESSORE DEGLI ENTI LOCALI, FINANZA E URBANISTICA N.2266/U DEL 20 DICEMBRE 1983 - DISCIPLINA DEI LIMITI E DEI RAPPORTI RELATIVI ALLA FORMAZIONE DI NUOVI STRUMENTI URBANISTICI ED ALLA REVISIONE DI QUELLI ESISTENTI NEI COMUNI DELLA SARDEGNA.

Questo Decreto definisce: le zone territoriali omogenee, i limiti di densità edilizia per le diverse zone omogenee, limiti di altezza dei fabbricati e di distanze tra pareti prospicienti, di cui almeno una finestrata, rapporti massimi fra spazi e residenziali privati e spazi pubblici o riservati alle attività collettive al verde pubblico o a parcheggio.

- LEGGE REGIONALE 22 DICEMBRE 1989 N.45 – NORME PER L'USO E TUTELA DEL TERRITORIO REGIONALE

Questa legge fissa innanzitutto i soggetti della pianificazione, gli strumenti e il livello di attuazione con le relative competenze e detta una serie di norme per l'attuazione dei piani(e successive modifiche ed integrazioni).

Al fine di meglio interpretare questa legge è stata emanata la Circolare 25 Ottobre 1990, n.6/U – Note interpretative di prima applicazione della Legge Urbanistica Regionale n.45/89 Assessorato EE.LL., finanze ed urbanistica

Sono invece seguite alle L.R. 45/88 una serie di altre leggi:

L.R. 1 Luglio 1991, n. 20 – Norme integrative per l'attuazione della legge regionale 22 dicembre 1989, n.45.

L.R. 22 giugno 1992, n. 11 – Modifica ed integrazioni alla legge regionale 22 dicembre 1989, n.45, concernente: <<Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale>>

L.R. 29 dicembre 1992, n. 22 – Modifiche ed integrazioni alla legge regionale giugno 1992, n.11, ed alla legge regionale 22 dicembre 1989, n.45 concernente: <<Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale>>

L.R. 7 maggio 1993, n. 23 – Modifiche ed integrazioni legge regionale 22 dicembre 1989, n.45, recante: <<Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale>>. Di particolare rilevanza è l'art. 2 che introduce l'art.10 bis alla L.R. 45/89 - Tutela zone rilevante interesse paesistico ambientale.



Comune di Muravera

- DIRETTIVE PER LE ZONE AGRICOLE – DPGR 3 AGOSTO 1994 N.228
DIRETTIVE PER LE ZONE AGRICOLO

Queste direttive sono in attuazione degli articoli 5 e 8 della L.R. N. 45 del 22 dicembre 1989, e disciplinano l'uso e l'edificazione del territorio Agricolo nei Comuni della Sardegna perseguendo la finalità di valorizzare il territorio agricolo, tutelandone il suolo e le emergenze ambientali, incoraggiare la permanenza nelle zone agricole delle popolazioni rurali in condizioni civili ed adeguate e favorire il recupero funzionale ed estetico del patrimonio edilizio esistente, sia aziendale che abitativo.

- LEGGE SALVA COSTE “L.R. 25 NOVEMBRE 2004”, NORME URGENTI DI PROVVISORIA SALVAGUARDIA PER LA PIANIFICAZIONE PAESAGGISTA E LA TUTELA DEL TERRITORIO REGIONALE

Questa Legge introduce importanti novità di salvaguardia sul territorio della Sardegna. A i fini della reazione dei nuovi strumenti dall'art. 6 si evince che: gli insediamenti turistici ammissibili per volumetria non devono essere superiore al 50% di quello consentito con l'applicazione dei parametri massimi stabiliti dal Decreto Floris.

Secondo l'art. 5 - Studio di compatibilità paesistico-ambientale i piani urbanistici dei comuni, i cui territori ricadono nella fascia costiera di duemila metri dalla linea di battigia marina, devono contenere lo studio di compatibilità paesistico ambientale, redatto nel rispetto degli obblighi e delle procedure di cui alla direttiva 2001/42/CE (V.A.S.) concernente la valutazione degli effetti dei piani e dei programmi sull'ambiente.

Dalla L.R. 8/2004 nasce il PIANI PAESAGGISTICO REGIONALE, relativo al primo ambito omogeneo, infatti secondo tale legge entro dodici mesi dall'entrata in vigore della presente legge, adotta il Piano Paesaggistico Regionale (PPR) principale strumento della pianificazione territoriale regionale ai sensi dell'articolo 135 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della Legge 6 luglio 2002, n. 137), al fine di assicurare un'adeguata tutela e valorizzazione del paesaggio.

Il Piano Paesaggistico vige nei primi 27 Ambiti omogenei individuati oltre che nei beni paesaggistici ed identitari dell'intera regione Sardegna

Le Norme tecniche sono costituite da una parte di disciplina generale, dalla parte dell'Assetto Territoriale, divisa per assetti. In tale norme viene disciplinato l'uso del territorio e le possibili trasformazioni, in base alla cartografia allegata ciascun



Comune di Muravera

tematismo normato è costituito da definizione, prescrizione, relativi alla fase transitoria (in attesa dell'adeguamento dei PUC), e indirizzi che devono essere recepiti in fase di adeguamento del PUC.

Categorie e tematismi del PPR devono essere individuati anche in fase di adeguamento del PUC, secondo l'art. 113 – Rappresentazioni Cartografiche delle NTA del PPR

Nella Norme Finali si trovano inoltre la normativa relativa agli strumenti urbanistici provinciali e Comunali e altre normative di carattere generale.



CAPITOLO 2

Il territorio comunale

2.1 Descrizione generale

Il territorio comunale è situato nella zona sud-orientale della Sardegna, specificatamente nella parte del Sarrabus che degrada verso il mare.

Confina con i comuni di Villaputzu a nord, San Vito a ovest e Castiadas a sud.

La superficie complessiva è di circa 93,5 km² ed è inquadrata nei Fogli n. 549 sez. II – III e n. 558 sezz. I – II della Carta Topografica d'Italia dell'I.G.M. (Sc. 1:25.000).

Le caratteristiche morfologiche è di tipo variegata. I monti si sviluppano nella parte Ovest e degnano vero la parte costiera, l'altitudine massima è di 450 m.s.l.m., in corrispondenza del rilievo "Bruncu Su Tidori".

I principali corsi d'acqua presenti sono il Flumendosa, e il Riu Picocca, oltre una seria di torrenti secondari, prevalentemente a carattere stagionale; tra quelli di una certa dimensione si possono rilevare: il "Riu Mannu", il "Riu Senni", il "Riu Picocca", il "Riu Corr'è Pruna", il "Riu Vargiolu", il "Riu de sa Figu", il "Riu de Monte Nai".

Elementi forti e qualificanti del territorio sono comunque le zone umide, con gli stagni di Colostrai, delle Saline, di Feraxi; le foci del Flumendosa, zone di notevole interesse naturalistico-faunistico soprattutto per la presenza di numerose specie d'avifauna

Il comune si estende per tutta la sua latitudine, nella parte Est, verso il mare con le Spiagge di Muravera, di Torre Salinas, Feraxi e Capo Ferrato per giungere a Costa Rei.

2.2 Evoluzione del sistema urbano ed extraurbano

Muravera insieme a Villaputzu e San Vito costituisce un nucleo urbano che sorge nelle immediate vicinanze della foce del Flumendosa.

Lo crescita locale del paese è avvenuto lungo la strada statale 125 e su questo asse si baserà anche lo progettualità del nuovo PUC. Lo scambio delle merci, l'accesso ai prodotti esterni, ai servizi, alle informazioni, sono tutte attività che sono e saranno subordinate alle possibilità oggettive di mobilità sul territorio, infatti nonostante la tendenziale riduzione delle distanze e dei tempi introdotta dall'innovazione telematica, la possibilità di mobilità resterà un elemento determinante nell'integrazione di una qualsiasi unità socio-territoriale con il contesto esterno.



Comune di Muravera

Dagli anni sessanta ad oggi il centro urbano ha visto parecchio crescere la propria dimensione sia lungo l'asse trasversale alla strada 125, sia verso sud nella parte montuosa.

Molto fiorente e con una notevole richiesta è stato il mercato immobiliare, con numerosi edifici sorti con nuove lottizzazione dal 1974 ad oggi.

Parallelamente al centro urbano sono sorte anche le borgate di Feraxi e Tuerra.

Nella Tavola "AI_TAV.1 – Evoluzione dell'edificato urbano" si osserva l'evoluzione del centro urbano, sia dall'analisi delle cartografia storica (Catastale, Foto aerea del 1960, Ortofoto 2006), sia da analisi numeriche delle superfici edificate.

E' sempre lungo la strada statale 125 che sono sorti i gli insediamenti produttivi. Sia in continuità con il centro urbano, sia lungo in percorso della vecchia strada statale, lungo la quale si trovano numerosi insediamenti produttivi di carattere agroalimentare, sia di tipo industriale sia di tipo artigianale.

2.3 Il sistema dei servizi

Nel paragrafo precedente si è parlato del notevole accrescimento dimensionale del paese specialmente negli ultimi 30 anni.

L'evoluzione di una dinamica evolutiva così elevata è da ricercare anche nelle notevoli infrastrutture presenti nel territorio, non solo a supporto del paese ma anche a supporto dei paesi limitrofi e delle notevoli insediamenti turistici. Sorge infatti all'interno del centro urbano l'Ospedale San Marcellino, che funge da polo sanitario non solamente per il paese di Muravera, ma anche per i centri limitrofi e per l'intero territorio del Sarrabus - Gerrei.

2.4 Servizi a livello sovra-comunale

Nel centro urbano si evidenzia inoltre la presenza del polo scolastico, costituito dal Liceo Scientifico, dall'istituto tecnico per Geometri e Ragionieri, l'istituto professionale per l'Agricoltura.

Le sedi delle forze dell'ordine quali:

- Polizia di Stato;
- Guardia di Finanza;
- Carabinieri;
- la stazione del Corpo Forestale e di vigilanza ambientale della RAS;
- Ufficio del Giudice di Pace

Sono inoltre presenti un centro per l'impiego per il quale sono in esecuzione i lavori di ampliamento, e il servizio di igiene pubblica e centro di salute mentale presso



Comune di Muravera

l'immobile di proprietà comunale e concesso in comodato d'uso alla ASL n°8. Si registra inoltre la presenza di centri culturali quale il nuovo museo di recente apertura, la casa dei candelai, tipica casa del centro storico di recente restaurata dal comune ed adibita a mostre, la biblioteca Comunale e sala multimediale;

Questi fulcri costituiscono servizi per l'area vasta del Sarrabus - Gerrei

2.5 Il sistema della viabilità

Il sistema viario del territorio è caratterizzato da tre strutture principali:

-Nuova strada statale 125, che permetterà di avvicinare il paese di Muravera ai grandi centri del Campidano, tale strada attraversa il territori del comune in senso longitudinale, con due soli svincoli, uno per permette l'accesso agli insediamenti turistici di Costa Rei, e l'altro, nella parte nord che permette l'accesso al paese

-Vecchia 125 che permette percorrere il paese in senso longitudinale, e come scritto sopra attraversa il senso longitudinale il paese.

-Strada provinciale 97, per Capo Ferrato e Costa Rei, che attraversa il promontorio di Capo Ferrato ad elevata valenza paesaggistica , tale tracciato, attualmente in fase di completamento consentirà una agevole collegamento con la zona di Feraxi-Colostrai e la zona turistica di Costa Rei

Il resto del territorio è costituito da una viabilità comunale o consortile secondaria, che permette l'accesso e il passaggio attraverso sistemi antropici o ai sistemi di coltivazione.



CAPITOLO 3

Riordino delle conoscenze

3.1 Riordino e costruzione di dati territoriali

Obiettivo della redazione del PUC è fornire al Comune di Muravera un nuovo strumento Urbanistico, adeguato ai due ai due maggiori strumenti pianificatori a scala regionale, il Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) e il Piano Paesaggistico Regionale (PPR).

Il nuovo PUC contiene una serie di informazioni del sul territorio che hanno permesso di individuare i valori paesaggistici del territorio con peculiarità e caratteri specifici, analizzando le interazioni tra gli aspetti storico culturali, quelli dell'ambiente naturale e del territorio antropizzato e urbanizzato.

Il riconoscimento di queste specificità è indispensabile per indirizzare il PUC, così come nel PPR, verso la salvaguardia e valorizzazione del territorio, dell'ambiente naturale e della biodiversità, in coerenza con i principi dello sviluppo sostenibile, migliorando le produzioni e i servizi ambientali, mitigando e rimuovendo fattori di criticità e degrado. che tenga conto dei fenomeni di degrado derivati anche dall'urbanizzazione-infrastrutturazione o da usi non sostenibili.

Sono stati perciò riorganizzate e informatizzate questi informazioni al fine di poterne usufruire in modo diretto e poterle sovrapporre tra di loro.

L'attività svolta ha consentito di predisporre un quadro aggiornato delle conoscenze, essa è stata svolta secondo i tre assetti di riferimento. Il lavoro è stato impostato sulla creazione di una banca dati informatizzata GIS georeferenziate, dando origine ad un vero è proprio Sistema informativo territoriale, costituito da una molteplicità di dati riguardanti il territorio. La creazione di un sistema di questo tipo è stato particolarmente utile durante le diversi fasi di redazione del PUC, per il supporto alle decisioni e in fase pianificatoria, essendo i dati di facile accesso e sovrapponibili, e in fase di creazione delle mappe tematiche del PUC, create attraverso un'aggregazione e tematizzazione dei dati. Esse saranno inoltre utili durante il processo di gestione del territorio.

I dati catalogati e informatizzati posso essere così riassunti:

Assetto insediativo:

- Riordino della pianificazione vigente sia Comunale (PRG) che Attuativa (piani di lottizzazione Zona C, D ed F);

Relazione Generale



Comune di Muravera

- Riordino dello sviluppo del centro urbano;
- Riordino e ricatalogazione delle infrastrutture territoriali;

Assetto ambientale:

- Creazione di dati geografici relativi ad elementi biotici
- Creazione di dati geografici relativi ad elementi abiotici
- Riordino delle aree tutelate del territorio (SIC e ZPS)
- Riordino e catalogazione delle aree degradate.

Assetto storico-culturale:

- Catalogazione di tutti i beni presenti nel territorio

3.2 La restituzione cartografica

Come sovrascritto le informazioni catalogate sono state aggregate e selezionate al fine di produrre la serie di carte tematiche allegata al PUC.

La cartografia di supporto al piano è stata prodotta in diverse scale:

- Cartografia di sintesi, scale 1: 10.000 – 8.000;
- Scala territoriale comunale, scale 1:5.000;
- Scala urbana o degli insediamenti di dettaglio, scale 1: 2.000.

Essa è stata suddivisa inoltre in base ai diversi assetti:

CATEGORIA ASSETTO INSEDIATIVO

- Evoluzione dell'edificato urbano;
- Carta delle infrastrutture;
- Carta dell'Assetto Insediativo;
- Lottizzazioni;
- Carte del PRG vigente (Urbano ed Extraurbano).

CATEGORIA ASSETTO AMBIENTALE

- Carta geologica;
- Carta geotecnica;
- Carta delle acclività;
- Carta della permeabilità dei suoli;
- Carta geomorfologica;
- Carta idrogeologica;
- Carta uso del suolo;
- Carta delle unità vegetazionali ;
- Carta delle unità di terre;
- Carta della capacità d'uso dei suoli;



Comune di Muravera

- Carta delle valenze e delle aree degradate;
- Carta del PAI: Pericolosità e rischio idraulico;
- Carta del PAI: Pericolosità e rischio frane.

CAPITOLO 4

Pianificazione vigente

3.1 Pianificazione generale

Di seguito si riporta l'anagrafica del Comune di Muravera (fonte

www.sardegna.territorio.it), con data di approvazione del Piano Regolatore Vigente e

le varianti relative:

PRG approvazione:

Approvazione Comunale	Approvazione Regionale	Pubblicazione
Del. C.C. N. 44 del 21/04/1980	Decreto Ass. Reg. N. 153/U del 19/02/1982	N. 25 del 17/06/1982

Varianti PRG:

Approvazione Comunale	Approvazione Regionale	Pubblicazione
Del. C.C. N. 184 del 09/10/1981	Decreto Ass. Reg. N. 664/U del 28/03/1983	N. 20 del 20/04/1983
Del. C.C. N. 20 del 31/01/1983	Decreto Ass. Reg. N. 1115/U del 24/06/1983	N. 17 del 26/04/1984
Del. C.C. N. 20 del 31/03/1983	Decreto Ass. Reg. N. 487/U del 09/04/1984	N. 17 del 26/04/1984
Del. C.C. N. 229 del 27/11/1985	Decreto Ass. Reg. N. 109/U del 21/01/1987	N. 6 del 10/02/1987
Del. C.C. N. 30 del 06/03/1987	Decreto Ass. Reg. N. 123/U del 12/02/1988	N. 9 del 29/02/1988
Del. C.C. N. 23 del 15/02/1988	Decreto Ass. Reg. N. 1216/U del 16/08/1988	N. 32 del 30/08/1988
Del. C.C. N. 28 del 13/01/1989	Decreto Ass. Reg. N. 1044/U del 28/04/1989	N. 18 del 20/05/1989
Del. C.C. N. 32 del 11/05/1995	Atto del CO.RE.CO. N. - del 14/06/1995	N. 16 del 13/05/1996
Del. C.C. N. 15 del 14/02/2003	Decreto Ass. Reg. N. 650/DG del 21/10/2003	N. 37 del 29/11/2003
Del. C.C. N. 25 del 30/06/2004	Determ. Dir. Gen. N. 476/DG del 23/09/2004	N. 35 del 09/11/2004
Del. C.C. N. 26 del 30/06/2004	Determ. Dir. Gen. N. 477/DG del	N. 35 del



Comune di Muravera

	23/09/2004	09/11/2004
Del. C.C. N. 20 del 14/05/2004	Determ. Dir. Gen. N. 519/DG del 14/10/2004	N. 40 del 18/12/2004
Del. C.C. N. 39 del 08/09/2006	Determ. Dir. Gen. N. 9/DG del 09/01/2007	N. 7 del 09/03/2007
Del. C.C. N. 38 del 19/09/2007		N. 11 del 11/04/2008

3.2 Pianificazione attuativa

In attuazione del P.R.G. risultano predisposti una serie di piani attuativi relativamente alla zone omogenee A, C, D, F e G.

Nelle tabelle 3.1, 3.2 e 3.3 vengono riportati i dati di ciascun piano, suddivisi per zone omogenee, con specifiche su superfici, volumetrie, approvazione.

Durante il riordino delle conoscenze questi piani stati anche digitalizzati, con individuazione del perimetro, superficie fondiaria, cessioni e viabilità. La stampa di queste tavole sono un allegato del PUC.

Zona A:

Piano particolareggiato del centro storico, deliberazione del Commissario ad acta n. 2 del 10/10/99

Zona G:

litorale attrezzato "Lido di San Giovanni" - D.A. n. 174/U del 24/02/81;



Tabella 3.1 – Piani attuativi zona C

Società Lottizante	Denominazione	Superficie Territoriale (mq)	Superficie Fondiaria (mq)	Indice Territoriale (mc/mq)	Indice Fondiario (mc/mq)	Volume Territoriale (mc)	Volume Fondiario (mc)	Standard Cessioni (mq)	Superficie Viabilità (mq)	Note	Data di approvazione del piano attuativo	Data di Trascrizione Convenzione-registrazione	Stato di attuazione del piano attuativo
Deiana Giuseppe		13220,00	8204,00	1,50	2,41	19807,20	19807,20	2385,00	2631,00	Viabilità compresa di parcheggi	d.c.c. n. 97 del 11/11/1972 d.c.c. n. 26 del 04/03/1974 D.A. n. 1097/U del 02/10/1972 Variante: d.c.c. n. 99 del 01/06/1984	Sanluri 03/06/174	100%
Comune di Muravera (PEEP)	Piano di Zona 167	42825,30	25527,50	0,94	1,58	40408,00	40408,00	3746,38	9334,00	4217,42 mq di verde privato	d.c.c. n. 103 del 27/10/1976 D.A. n. 886/Udel 26/09/1977 e D.A. n. 1404/U del 09/12/1977		100%
Piscedda Gino e più	Piscedda e più	13307,00	5926,00	1,69	3,79	22442,70	22442,70	5785,00	1596,00	Viabilità compresa di parcheggi	d.c.c. n.1717 del 09/10/1981 D.A. n. 344/U del 03/06/1977 Variante: d.c.c. n. 189 del 20/10/1987	Cagliari 06/07/1982	100%
Di Bella e più	Di Bella	29680,00	12708,00	1,50	2,12	44520,00	26940,96	12912,00	4060,00	Volume Verde Pubblico: 17.555 mc	d.c.c. n. 169 del 09/10/1981 D.A. n. 582/Udel 21/06/1979	Cagliari il 03/08/1982	Da collaudare
Codenesu Mario e più	Tanca Funtaneddas	22402,00	9963,00	1,50	2,36	33603,00	23509,03	9735,00	2704,00	Viabilità compresa di parcheggi Volume Verde Pubblico: 3.360 mc Volume servizi privati: 6.732,34 mc	d.c.c. n. 170 del 09/10/191 D.A. n.276/U del 29/03/1978 Variante: n. 140 del 18/12/1992	Cagliari 05/08/1982	Parzialmente Collaudata
Soc. Sa Matta di Mazzotti, Savi e C.	Sa Matta	18500,00	11210,00	1,50	2,23	27750,00	24975,00	4405,00	2885,00	Viabilità compresa di parcheggi Volume Verde Pubblico: 2.275 mc	adozione d.c.c n. 136 del 07/12/1978 approvazione d.c.c. n.19 del 29/01/1985 D.A. n. 307/U del 17/04/1978 e D.A. n. 765/U del 12/06/1985 VARIANTE: adozione d.g.c. n. 45 del 05/05/1993 e d.g.c. n.84 del 12/10/1993	Cagliari 25/06/1986	Da collaudare
Aresu Bruno e più	Anna Paderi e più	21959,00	12012,00	1,50	2,47	32938,00	23056,00	5934,00	3987,00	Viabilità compresa di parcheggi Volume Verde Pubblico: 3.294,00 mc Volume servizi privati: 6.588,00 mc	d.c.c. n. 18 del 29/01/1985 D.A. n. 767/U del 18/06/1985 Riapprovazione Adozione: d.c.c. n. 120 del 20/10/1998 d.c.c. n. 71 del 11/03/1999 Variante: d.g.c. n. 83 del 31/05/2002 d.g.c. n. 188 del 03/12/2004	Cagliari 14/07/1986	In completamento urb. Prim.
Lussu e più	Pixina	7271,00	3996,00	1,50	2,47	10906,00	9815,00	1963,00	1312,00	Viabilità compresa di parcheggi Volume Verde Pubblico: 1.091,00 mc	d.c.c.n. 114 del 27/03/1995 D.A. n. 1039/U del 18/07/1985	Cagliari 14/07/1986	In completamento urb. Prim.
Come Pixina	Pixina 2	Come Pixina	Come Pixina	Come Pixina	Come Pixina	Come Pixina	Come Pixina	Come Pixina	Come Pixina		Adozione: n. 141 del 29/12/1998 Approvazione: d.c.c. n. 11/02/2000 Variante: d.g.c. n. 127 del 06/08/2003	Cagliari 23/01/01	
Sestu Mariannina e più	Sa Mitza de Salvatore Masala	16750,00	9379,00	1,50	2,41	25080,00	22572,00	4530,00	2841,00	Volume Verde Pubblico: 2.508 mc	d.c.c. n. 17 del 29/01/1981 D.A. n. 766/U del 12/06/1985		Non collaudata
Campus, Cogoni, Fa	Campus - Cogoni - Fa	22670,00	13990,00	1,50	1,70	34000,00	23380,00	6120,00	2560,00	Volume Verde Pubblico: 3.400 mc Volume servizi privati:	d.c.c. n. 78 del 14/03/1985 D.A. n. 920/U del 28/06/1985	Cagliari il 05/01/1990	Parzialmente Collaudata



Società Lottizante	Denominazione	Superficie Territoriale (mq)	Superficie Fondiaria (mq)	Indice Territoriale (mc/mq)	Indice Fondiario (mc/mq)	Volume Territoriale (mc)	Volume Fondiario (mc)	Standard Cessioni (mq)	Superficie Viabilità (mq)	Note	Data di approvazione del piano attuativo	Data di Trascrizione Convenzione-registrazione	Stato di attuazione del piano attuativo
										6.800 mc			
Bullegas Salvatore e più	Bullegas Salvatore e più (I e II stralcio)	9935,00	6204,00	1,50	1,98	14902,50	10431,00	2423,00	1308,00	Viabilità compresa di parcheggi Volume Verde Pubblico: 1.490,50 mc Volume servizi privati: 2.981,00 mc	d.c.c. n. 83 del 22/03/1989 D.A. n. 1183/U del 27/07/1989	Cagliari 28/02/1991	Parzialmente Collaudata
Deiana Giuseppe, Fa Marinlla e più	Santa Lucia II	27405,00	17020,00	1,50	2,17	41108,00	36998,00	6675,00	3710,00	Volume Verde Pubblico: 4.100 mc	d.c.c. n. 105 del 07/07/1983 D.A. n. 89 del 30/01/1984 Variante d.c.c.n. 82 del 22/03/1989-n. 78 del 14/09/1992-n.80 del 23/10/1995	Cagliari il 30/05/1991	Parzialmente Collaudata
Loddo Giulio e più	Loddo - Paderi - Utzeri	12875,00	7224,00	1,50	2,41	19312,00	17381,00	3845,00	1897,00	Volume Verde Pubblico: 1.931 mc	d.c.c n. 80 del 22/03/1989 D.A. n. 1182/U del 26/07/1989 Variante: d.c.c. n. 30 del 13/05/1992	Cagliari 13/08/1991	100%
Coop. Domus	Coop. Domus - Eredi Paderi	10185,50	5875,50	1,50	1,82	15278,00	10694,60	2794,50	1515,50	Volume Verde Pubblico: 1.527,80 mc Volume servizi privati: 3.055,58 mc	Adozione: d.c.c. n.50 del 02/09/1991 approvazione: d.c.c. n 123 del 30/10/1992 Variante: d.c.c n. 60 del 21/06/1993 d.c.c. n. 79 del 23/10/1995	Cagliari 06/08/1991	Parzialmente Collaudata
Paderi Fernanda e più	Paderi - Ponga	17852,00	9437,00	1,50	2,55	26778,00	24100,00	4828,00	3587,00	Volume Verde Pubblico: 2.678 mc	d.c.c. n. 81 del 22/03/1989 D.A. n. 1181/U del 26/07/1989 Varianti: n.72 del 14/07/1993	Cagliari 12/08/1992	100%
Farci Luciano e più	Farci - Cinus - Vacca	14800,66	9153,00	1,50	2,45	22201,49	15541,05	4209,64	2438,02	Volume Verde Pubblico: 2.220,14 mc Volume servizi privati: 4.440,30 mc	Adozione: d.c.c. n.71 del 28/07/1997 d.c.c. n.98 del 17/10/1997 approvazione: d.c.c. n. 15 del 11/02/1998 Variante: d.c.c n. 75 del 07/11/2001 d.g.c. n. 137 del 28/08/2003 d.g.c. n. 118 del 09/07/2004	Cagliari 29/10/1998	Parzialmente Collaudata
Eredi Nicolò Loi e più	Eredi Nicolò Loi (I stralcio)	10016,00	5389,00	1,50	2,51	15024,00	10517,00	2704,00	1923,00	Volume Verde Pubblico: 1.502 mc Volume servizi privati: 3.005 mc	Adozione: d.c.c. n. 75 del 27/06/1998 Approvazione: d.c.c. n. 108 del 24/09/1998 Variante: d.c.c. n. 10 del 07/02/2001 d.c.c. n. 75 del 16/06/2001	Cagliari 23/10/1998	100%
Soc. FA.RO.CO e più	Eredi Nicolò Loi Ampliamento (II stralcio)	3247,00	1926,00	1,50	2,28	4870,00	3409,00	877,00	444,00	Volume Verde Pubblico: 487 mc Volume servizi privati: 974 mc	Adozione: d.c.c. n.71 del 15/07/1979 Approvazione: d.c.c. n. 73 del 23/11/1999 Variante: d.g.c. n. 8 del 09/01/2004	Cagliari 07/11/2000	100%



Società Lottizante	Denominazione	Superficie Territoriale (mq)	Superficie Fondiaria (mq)	Indice Territoriale (mc/mq)	Indice Fondiario (mc/mq)	Volume Territoriale (mc)	Volume Fondiario (mc)	Standard Cessioni (mq)	Superficie Viabilità (mq)	Note	Data di approvazione del piano attuativo	Data di Trascrizione Convenzione-registrazione	Stato di attuazione del piano attuativo
Savi Tiberio	Savi 2	14282,00	8489,00	1,50	2,27	21423,00	14997,00	3957,00	1836,00	Volume Verde Pubblico: 2.142 mc Volume servizi privati: 4.284 mc	Adozione: d.c.c. n. 78 del 08/08/1997 d.c.c. n. 122 del 21/11/1997 Approvazione: d.c.c. n. 31 del 12/03/1998 Varianti: d.g.c. n. 49 del 29/03/2002 d.g.c. n. 152 del 17/09/2003	Cagliari 27/05/1999	In completamento urb. Prim.
Mela Franceso	Francesco Mela	17617,97	8399,67	1,50	2,46	23337,85	18078,16	4881,66	4336,64	Volume Verde Pubblico: 2.642,69 mc Volume servizi privati: 2.617mc	Adozione: d.c.c. n. 79 del 08/08/1997 d.c.c. n. 111 del 27/10/1997 Approvazione n. 26 del 03/03/1998	Cagliari 16/06/2000	In completamento urb. Sec.
	Eredi Paderi												



Tabella 3.2 – Piani attuativi zona D

Società Lottizante	Denominazione	Superficie Territoriale (mq)	Superficie Fondiaria (mq)	Indice Territoriale (mc/mq)	Indice Fondiario (mc/mq)	Volume Territoriale (mc)	Volume Fondiario (mc)	Volume Artigianale (mc)	Standard Cessioni (mq)	Superficie Viabilità (mq)	Note	Data di approvazione del piano attuativo	Data di Trascrizione-registrazione	Stato di attuazione del piano attuativo
Coop. Agrumicola Muravera S.r.l	Centrale Agrumicola	32600,00	27800,00	0,95	1,11	30820,00	30820,00	30820,00	1065,00	3735,00	Viabilità compresa di parcheggi	d.c.c. n. 42 del 31/03/1978 D.A. n. 716/U del 27/06/1978	Cagliari 23/03/1979	
Lai Giuseppe, Ariu Mariuccia e più	Lai Giuseppe e più	10290,00	8190,00	3,98	5,00	40950,00	40950,00	40950,00	1543,00	557,00	Viabilità compresa di parcheggi	d.c.c. n.107 del 07/07/1983 D.A. n. 101/U del 30/01/1984	Cagliari 24/07/1984	
Codonesu Antonio	Codonesu Antonio e più	5405,00	3544,00	2,07	3,15	11164,00	11164,00	11164,00	811,00	1050,00	Parcheggi 140 mq	d.c.c. n.97 del 01/06/1984 D.A. n. 1760/U del27/12/1984	Cagliari 25/09/1986	
SE.RI. Costruzioni S.r.l	Codonesu Antonio e più (2°stralcio)	2080,00	1360,00	2,07	3,15	4284,00	4284,00	4284,00	312,00	312,00	Parcheggi 187 mq	come sopra	Cagliari 11/01/1990	
Deiana Giuseppe	Deiana Giuseppe - VALMAR	13310,00	8989,00	1,96	2,97	26093,00	26093,00	26093,00	1791,00	2530,00	Verde Privato 210 mq	d.c.c. n.98 del 01/06/1984 d.c.c. n. 465 del 07/10/1987 D.A. n. 1760/U del27/12/1984 Variante: d.c.c. n. 48 del 10/05/1996 Atto aggiuntivo: Cagliari 17/06/2003	Cagliari 10/02/1988	



Tabella 3.3 – Piani attuativi zona F

Società Lottizante	Denominazione	Superficie Territoriale (mq)	Superficie Fondiaria (mq)	Indice Territoriale (mc/mq)	Indice Fondiario (mc/mq)	Volume Territoriale (mc)	Volumetria in deroga (mc)	Volumetria totale (mc)	Volumetria residenziale (mc)	Volume verde privato (mc)	Volumetria verde pubblico (mc)	Superficie Verde privato (mq)	Superficie spazi pubblici (mq)	Superficie viabilità (mq)	Note	Data di Trascrizione Convenzione-registrazione	Data di Trascrizione Convenzione-registrazione	Data di Trascrizione Convenzione-registrazione
Soc. A.G. Monte Nai	A.G. Monte Nai - Compreso Comparto 16	1689000,00	850994,00	0,33	0,50	559990,00			425497,00	134493,00		269986,00	437137,00	131883,00	Viabilità compresa di parcheggi	d.c.c. n. 49 del 06/08/1970 D.A. n. 1057 del 29/07/1970	Cagliari 22/01/1971 Cagliari 23/07/1984	Edificazione circa 85% Opere di urbanizzazione in gran parte realizzate e collaudate
	A.G. Monte Nai - Escluso Comparto 16					498668,00		498688,00										
Holidesa S.P.A. - Codesar Anstalt	Holidesa-Codesar Anstalt	240000,00	117400,00	0,34	0,50	81500,00	7500,00	89000,00	58700,00	22800,00		45600,00	60000,00	17000,00	Viabilità compresa di parcheggi	d.c.c. n. 98 del 11/11/1972 d.c.c. n. 94 del 08/08/1974 D.A. n. 733 del 14/05/1972 Variante: d.c.c. n. 141 del 29/17/1987 D.A. n. 1798/U del 12/11/1978	Cagliari 24/12/1974 Cagliari 17/12/1974	Edificazione circa 92%
Soc. Turagri S.P.A.	Turagri S.P.A.	87685,00	43843,00	0,37	0,50	29370,00		29370,00	21921,00	7449,00		14898,00	21922,00	7023,00		d.c.c. n. 76 del 19/04/1975 d.c.c. n. 85 del 19/07/1976 D.A. n. 492 del 04/07/1974	Cagliari 17/05/1975	Edificazione circa 100%
D'Hallewin Charles	D'Hallewin	250000,00	107200,00	0,38	0,48	75000,00		75000,00	51300,00	19000,00		65000,00	62500,00	15300,00	Viabilità compresa di parcheggi	d.c.c. n. 108 del 27/10/1976 D.A. n. 15 del 07/02/1975 D.A. n. 188 del 08/03/1976	Cagliari 27/05/1977	Edificazione circa 85%
Gaddi Vittorio, Cesare, Augusto e più	Gaddi	250000,00	123750,00	0,30	0,45	75000,00	1177,00	76177,00	56000,00	19000,00		484850,00	62500,00	15300,00	Viabilità compresa di parcheggi	d.c.c. n. 108 del 27/10/1976 D.A. n. 18 del 07/02/1975 D.A. n. 188 del 08/03/1976	Cagliari 25/05/1977	Edificazione circa 85%
Farci di Farci Luciano e più	Sardinia Residence	41725,00	27075,00	0,25	0,35	7282,00	3348,00	10630,00	9416,00				13015,00	1635(compreso parcheggi)	Verde Pubblico: 1214 mc	Adozione: d.c.c. n. 141 del 18/12/1992 Approvazione: d.c.c. n. 46 del 05/05/1993 Variante: Adozione: d.c.c. n. 23 del 13/03/1995(rinviata)	Cagliari 27/08/1993	Edificazione circa 85%
Soc. Immobiliare Rei Sole S.r.l. e più	Rei Sole	309350,00	105833,00	0,17	0,34	53981,00	7369,00	61350,00	35987,00		8997,00	61870,00	92805,00	18781,00	Viabilità compresa di parcheggi	d.c.c. n. 147 del 24/05/1989 d.c.c. n. 208 del 19/09/1989 D.A. n.1193/U del 28/07/1989	Cagliari 24/10/1989	Edificazione circa 85%
Soc. Coop. Edilhouse	Edilhouse	165141,00	88150,00			16620,00	14404,00	31024,00					68298,00	8693,00	Viabilità compresa di parcheggi	Adozione: d.c.c. n. 141 del 18/12/1992 Approvazione: d.c.c. n. 46 del 05/05/1993 Integrazione d.c.c. 28/11/2003	Cagliari 12/08/1993 Integrazione Cagliari 22/04/2004	Edificazione circa 85%



Comune di Muravera

Società Lottizante	Denominazione	Superficie Territoriale (mq)	Superficie Fondiaria (mq)	Indice Territoriale (mc/mq)	Indice Fondiario (mc/mq)	Volume Territoriale (mc)	Volumetria in deroga (mc)	Volumetria totale (mc)	Volumetria residenziale (mc)	Volume verde privato (mc)	Volumetria verde pubblico (mc)	Superficie Verde privato (mq)	Superficie spazi pubblici (mq)	Superficie viabilità (mq)	Note	Data di Trascrizione Convenzione-registrazione	Data di Trascrizione Convenzione-registrazione	Data di Trascrizione Convenzione-registrazione	
Francesco Palomba e più	Feraxi	60740,00	38869,00	0,30	0,47	18222,00		18222,00	18222,00				15631,00	6240,00	Viabilità compresa di parcheggi	d.c.c. n. 84 del 09/10/1973 d.c.c. n. 25 del 04/03/1974 D.A. n. 223 del 09/02/1975	Cagliari 03/01/1976	Edificazione circa 85%	
SO.TUR. Colostrai SPA	SO. TUR. COLOSTRAI	28176,00	15099,00	0,31	0,53	5551,00	3678,00	9229,00					8287,00	4790,00	Viabilità compresa di parcheggi	Adozione: d.c.c. n. 41 del 13/05/1992 Approvazione: d.c.c. n. 91 del 30/09/1992 Variante: d.c.c. n. 10 del 27/01/1995	Cagliari 10/12/1992	Edificazione circa 85%	
Dessì Italo - Battaille Charles e più	Colostrai	83785,00	36860,00	0,12	0,20	9772,00		9772,00	7372,00	2400,00		12000,00	21015,00	13910,00	Viabilità compresa di parcheggi	d.c.c. n. 107 del 27/10/1976 D.A. n. 192 n. 08/03/1976		Edificazione circa 85%	
Avv. Fanni Silvio	Campeggio Capo Ferrato					3800,00		3800,00											Edificazione circa 85%
Comune	Campeggio Comunale Piscina Rei					4300,00		4300,00											Edificazione circa 85%
Soc. Porti Piratu	Camping Porto Pirastu					4666,00		4666,00											Edificazione circa 85%
Buske - Gierstorfer	Campeggio Torre Salinas	35000,00	24140,00	0,17	0,20	6000,00		6000,00	4900,00	700,00	400,00		8750,00	2110,00	Viabilità compresa di parcheggi				Edificazione circa 85%
Soc. VI.MUR.	Campeggio 4 Mori	114144,00	70900,00	0,07	0,11	7990,00	E' andata in deroga alla realizzazione di 5707 mc	19844,00	19844,00				34244,00	9000,00	Viabilità compresa di parcheggi				Edificazione circa 85%



CAPITOLO 5

Analisi demografica ed economica

5.1 Introduzione

L'attività di pianificazione territoriale, specialmente in un ambito così importante come quello del processo di progetto e sviluppo di uno strumento urbanistico comunale, necessita di specifiche analisi, studi demografici e socio-economici condotti in modo efficace, atti ad approfondire le caratteristiche del contesto in cui si opera e ad evidenziarne le dinamiche evolutive. Si ottengono così indicazioni fondamentali e indispensabili per definirne gli orientamenti di fondo, le finalità da perseguire e le condizioni entro cui operare, permettendo di formulare ipotesi sulle possibili conseguenze di nuovi fattori di incidenza esterni e sui suoi impatti immediati ed a medio termine.

Non bisogna inoltre dimenticare che un intervento come il PUC, che dovrebbe modificare la dotazione edilizia e infrastrutturale ridefinendo il quadro delle attività insediate, è destinato a trasformare le condizioni in cui si svolge la vita sociale ed economica di una popolazione locale, ad influenzare la qualità della vita dei soggetti, può pertanto essere una fattore di modifica nelle previsioni della popolazione.

Un ruolo essenziale svolgono i fattori che si riferiscono alla popolazione insediata, alle sue caratteristiche demografiche e al patrimonio residenziale di cui essa dispone e così via.

La dinamica demografica è un indicatore indispensabile per il dimensionamento del PUC, e a tal fine risulta fondamentale l'analisi dei numerosi dati statistici che forniscono informazioni relative alle tendenze in atto, evidenziare significati fenomeni di variazione della popolazione.

Tuttavia lo studio della dinamica evolutiva subisce l'influenza di parametri esterni. La tendenza di un'area ad attrarre o respingere popolazione potrebbe essere legata in modo molto stretto alla nascita di una nuova vitalità economica di quel territorio, o semplicemente di nuove infrastrutture di comunicazione che agevolano il collegamento di un territorio con altri centri.

Nel seguito, al fine di inquadrare le linee di sviluppo possibili, si esamineranno prima dei dati generali relativi al censimento 2001, successivamente i dati realtivi al periodo 1988-2008 e infine dati specifici relativamente al periodo più recente 2002/2006.

Successivamente si passerà ad analizzare i principali dati economici, e la specificità della realtà locale, utilizzando dati del periodo 1997/2005.



5.2 Dati fondamentali censimento Istat 2001

Dal censimento ISTAT 2001 è possibile ricavare alcuni fondamentali, di possibile utilizzo, riguardanti dati generali sulla popolazione e dati sulle abitazioni.

Dati generali sulla popolazione

Nel 2001 la popolazione residente nel comune di Muravera è di 4650 persone con un indice di vecchiaia pari al 107,87%. La popolazione presente è pari a 4561 unità, la popolazione residente in famiglia pari a 4640, quindi il 98,3% della popolazione costituisce un nucleo familiare. Il numero delle o famiglie è di 1735 e la percentuale di coppie con figli del 60,19%.

Da un'analisi delle tipologie residenziali del comune di Muravera il 94% della popolazione risulta insediata del centro abitato, mentre il restante 6% in case sparse e nuclei abitati.

Le tabella 5.1 , 5,2 e 5.3 sottostanti rappresentano la popolazione residente e lo stato civile per sesso, stato civile e classi di età, nel grafico 5.1 è invece rappresentato l'andamento per classi di età e per sesso

Tabella 5.1 – Popolazione residente 2001

Sesso		
Maschi	Femmine	Totale
2322	2328	4650

Tabella 5.2 – Popolazione residente 2001 per sesso e stato civile

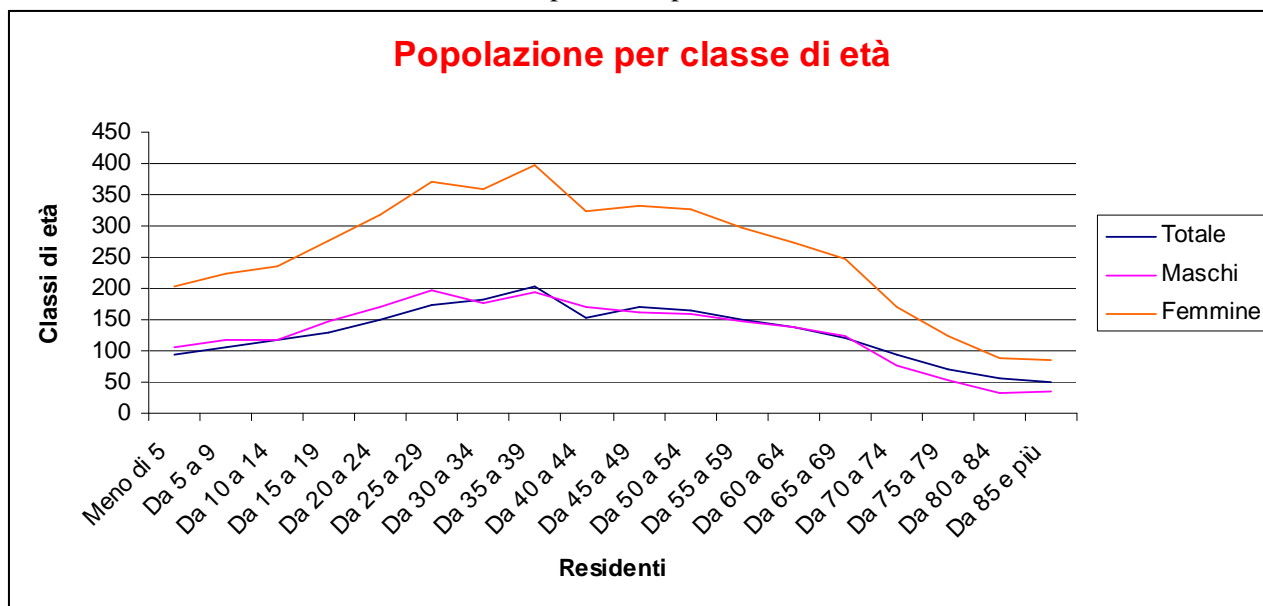
	Stato civile						
	Celibi/nubili	Coniugati/e		Separati/e legalmente	Divorziati/e	Vedovi/e	Totale
		Totale	Di cui: separati/e di fatto				
Uomini	1063	1173	13	19	18	49	2322
Femmine	899	1169	12	18	16	226	2328
Totale	1962	2364	25	37	34	275	4650

Tabella 5.3 – Popolazione residente 2001 per classi di età

	Classi di età																			
	> 5	5 9	10 14	15 19	20 25	25 29	30 34	35 39	40 44	45 49	50 54	55 59	60 64	65 69	70 74	75 79	80 84	85 e più	Totale	Di cui: minorenni
Totale	95	105	118	130	149	173	182	202	154	172	166	150	138	121	95	72	55	51	2328	394
Maschi	107	118	118	147	170	197	177	195	170	161	160	146	137	125	75	52	32	35	2322	437
Femmine	202	223	236	277	319	370	359	397	324	333	326	296	275	246	170	124	87	86	4650	831



Grafico 5.1 – Popolazione per classi di età



Dati generali sulle abitazioni

Le abitazioni in edifici ad uso abitativo sono pari a 5263, di cui occupate da persone residenti 1722 per una percentuale pari al 33%, 75 abitazioni sono invece occupate da persone non residenti, il restante è costituita da abitazioni di tipo turistico. Importante fenomeno che si osserva è che nelle “seconde case” si rileva la presenza di persone originarie di Muravera che trascorrono diversi mesi dell’anno pur non essendo residenti.

Esistono poi altri tipi di alloggio occupati da persone residenti in numero pari a 3.

La superficie media delle abitazioni è di 72,95mq. Tuttavia questo dato è assai indicativo, è notevole infatti la differenza di superficie delle seconde case e la superficie delle persone residenti che si ritiene mediamente pari a 115-130 mq (dato rilevato a campione), quindi con una volumetria di circa 400-420 mc e uno standard medio per abitante di circa 120-130 mc.

Infine la superficie delle abitazioni occupate da persone residenti è pari a 187516 mq, con una media di 40,44 mq per abitante, che corrisponde con il dato riscontrato dell’esame conoscitivo soprascritto dei 120-130 mc per abitante.

5.2 La dinamica demografica dal 1987 ad oggi

Nella tabella 5.4 sottostante è riportato l’andamento della popolazione per il periodo 1987/2008, ossia l’andamento riferito all’ultimo ventennio.

Parallelamente sono riportati i tassi di crescita per ciascun anno.



Comune di Muravera

Tabella 5.4 – Popolazione residente 1987-2008

Anno	Popolazione residente	Tasso di crescita
1987	4296	
1988	4363	0,0156
1989	4416	0,0121
1990	4444	0,0063
1991	4486	0,0095
1992	4422	-0,0143
1993	4435	0,0029
1994	4678	0,0548
1995	4638	-0,0086
1996	4675	0,0080
1997	4643	-0,0068
1998	4648	0,0011
1999	4638	-0,0022
2000	4628	-0,0022
2001	4650	0,0048
2002	4659	0,0019
2003	4686	0,0058
2004	4843	0,0335
2005	4885	0,0087
2006	4995	0,0225
2007	5033	0,0076
2008	5190	0,0312

Dall'analisi della tabella si evince come il tasso medio di crescita è stato dello 0,92%, riferendoci invece al periodo 2000/2008 il tasso è del 1.45%, con aumento costante ad eccezione del 2003, in cui se pur sempre positivo ha subito un brusco arresto. Nei grafici 5.2 e 5.3 sottostanti viene riportato l'andamento della popolazione per il periodo relativo agli ultimi 20 e 10 anni.



Grafico 5.2 – Popolazione residente 1987/2007

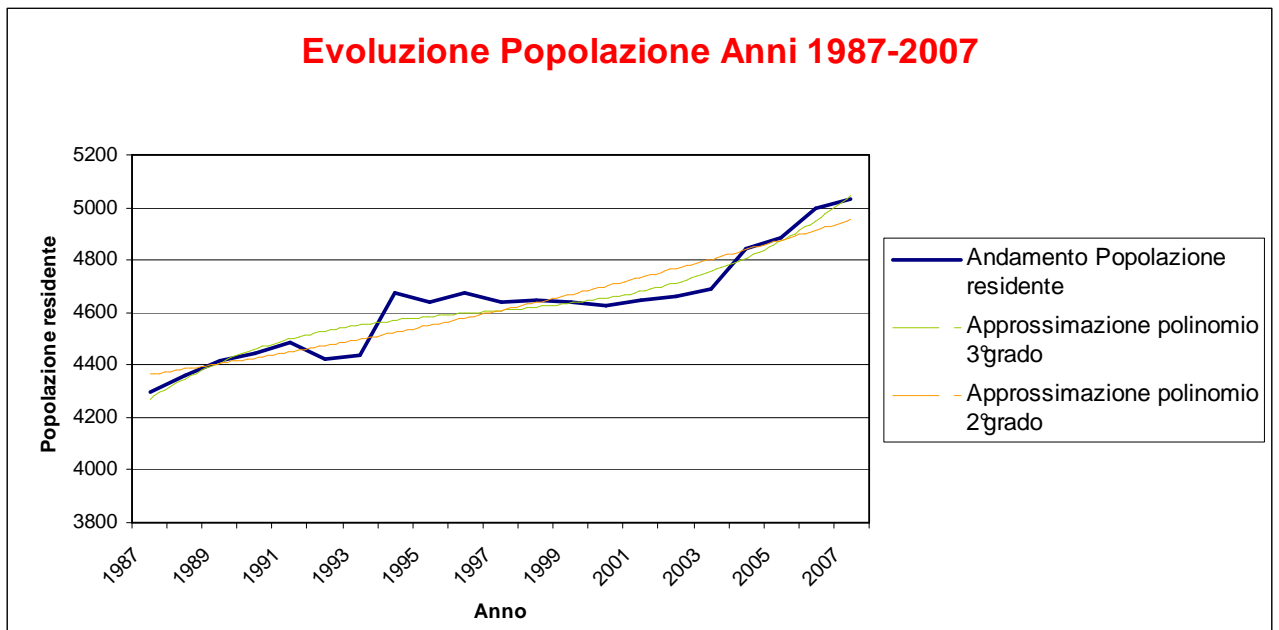
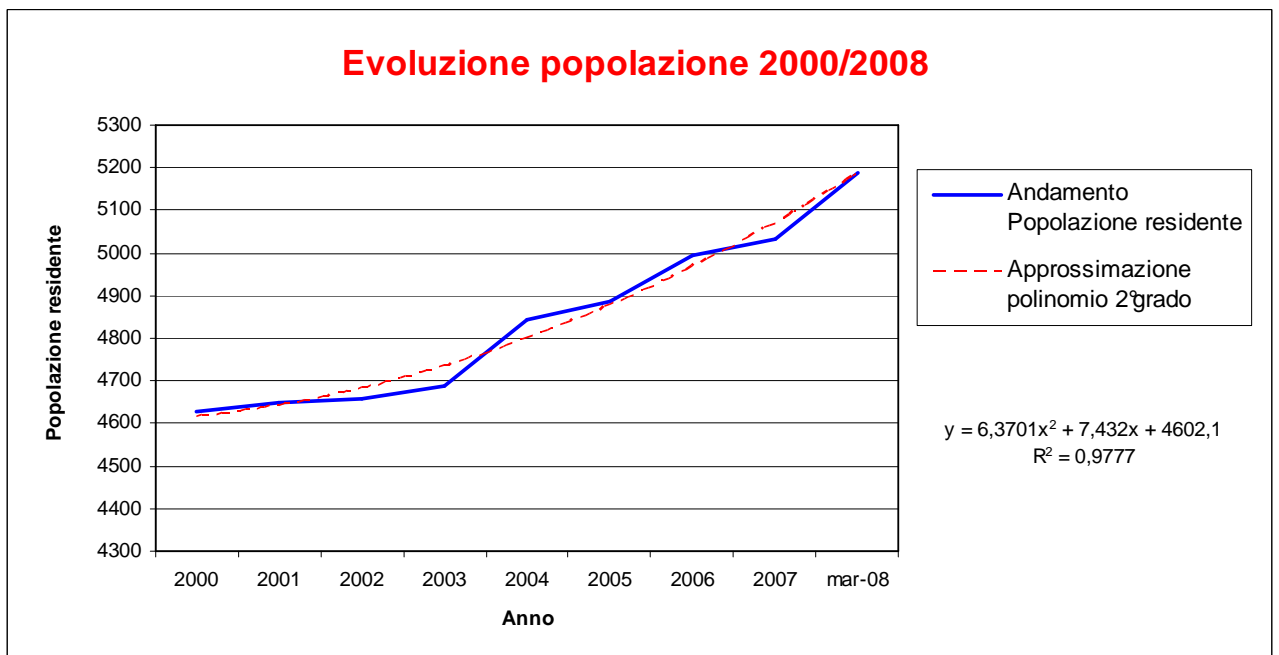


Grafico 5.3 – Popolazione residente 2000/2008



L'utilizzo della formula dell'interesse composto:

$$Pf = Pi \times (1 + r)^n$$

in cui:

Pf = popolazione finale all'anno considerato (2018)

Pi = popolazione all'anno iniziale (= 5.190 abitanti)

r = tasso di crescita (1,145% = 0,0145)

n = arco temporale considerato (10 anni)



Comune di Muravera

Porta ad una popolazione prevista di 5700 abitanti.

Se invece si approssima l'andamento demografico con un polinomio del secondo grado, si ottiene un'equazione $y = 6,3701x^2 + 7,432x + 4602,1$ con coefficiente $R^2 = 0,9777$, si ottiene una popolazione prevista di 7.274 abitanti quindi un incremento rispetto alla popolazione attuale di 2000 abitanti.

5.3 Andamento demografico anni 2001/2006

In questo paragrafo viene ricostruito un'analisi maggiormente dettagliata di dati relativa agli ultimi sette anni attraverso una serie di dati che possono sembrare secondari ma possono essere di aiuto per prevedere uno scenario futuro.

Nella tabella 5.5 vengono riportati i dati maggiormente interessanti da un punto di vista demografico per lo studio dei flussi di residenti e lo studio della tipologia familiare e la sua evoluzione.

Tabella 5.5 – Popolazione per sesso periodo 2002/2007

	2002			2003			2004			2005			2006			2007		
	Maschi	Femmine	Totale	Maschi	Femmine	Totale	Maschi	Femmine	Totale	Maschi	Femmine	Totale	Maschi	Femmine	Totale	Maschi	Femmine	Totale
Popolazione al 1° Gennaio	2327	2332	4659	2334	2352	4686	2423	2420	4843	2440	2445	4885	2472	2483	4955	2520	2513	5033
Nati	27	21	48	22	20	42	14	17	31	16	24	40	19	22	41	24	19	43
Morti	17	22	39	13	24	37	23	10	33	12	23	35	16	13	29	17	17	34
Saldo Naturale	10	-1	9	9	-4	5	-9	7	-2	4	1	5	3	9	12	7	2	9
Iscritti da altri comuni	63	82	145	71	80	151	62	63	125	68	72	140	92	79	171	92	92	184
Iscritti dall'estero	2	4	6	4	7	11	4	2	6	9	8	17	13	7	20	10	10	20
Altri iscritti	3	9	12	37	21	58	2	1	3	1	0	1	1	0	1	0	2	2
Cancellati per altri comuni	37	47	84	29	33	62	41	48	89	42	35	77	58	62	120	47	45	92
Cancellati per l'estero	2	1	3	3	3	6	1	0	1	6	3	9	3	3	6	1	0	1
Altri cancellati	32	26	58	0	0	0	0	0	0	2	5	7	0	0	0	0	0	0
Saldo Migratorio	-3	21	18	80	72	152	26	18	44	28	37	65	45	21	66	54	59	113
Popolazione residente in famiglia				2420	2417	4837	2440	2445	4885	2472	2483	4955	2520	2513	5033	2581	2574	5155
Popolazione residente in convivenza				3	3	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Popolazione al 31 Dicembre	2334	2352	4686	2423	2420	4843	2440	2445	4885	2472	2483	4955	2520	2513	5033	2581	2574	5155
Numero di Famiglie				1886+3 convivenze			1935			1983			2048			2142		



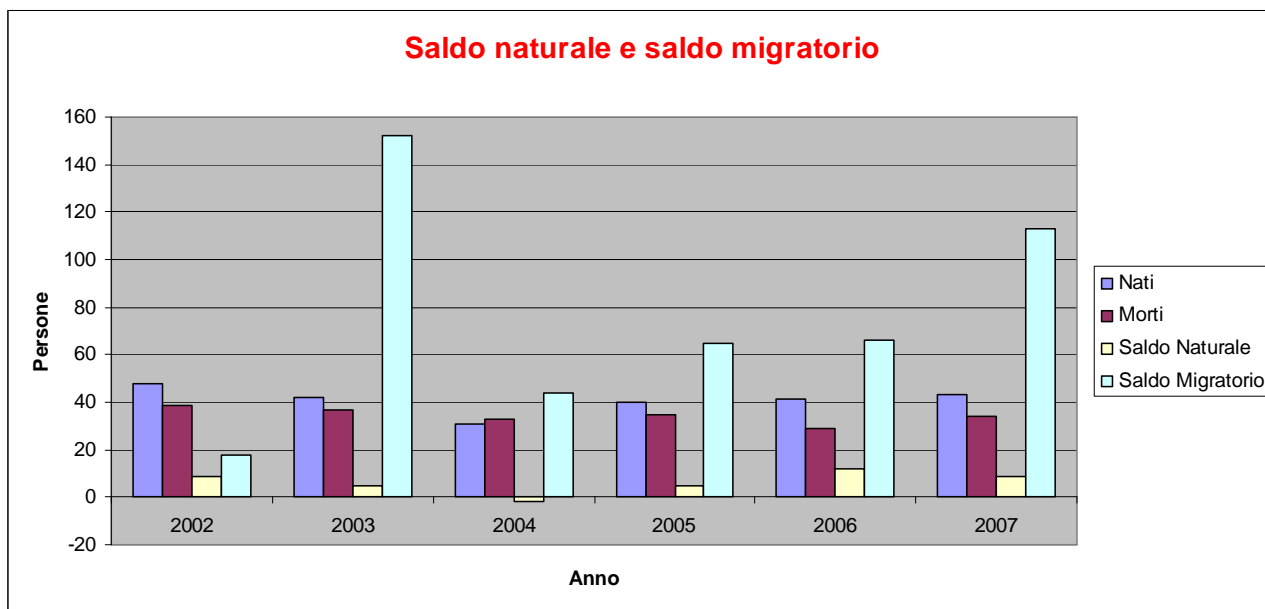
Comune di Muravera

	2002			2003			2004			2005			2006			2007		
	Maschi	Femmine	Totale	Maschi	Femmine	Totale	Maschi	Femmine	Totale	Maschi	Femmine	Totale	Maschi	Femmine	Totale	Maschi	Femmine	Totale
Numero medio di componenti per famiglia						2,6			2,5			2,5			2,5			2,4

Dall'analisi dell'incremento naturale (nati e morti) il saldo risulta costantemente positivo ad eccezione di un anno in cui è risultato negativo ma solo per un'unità. Anche il flusso migratorio mostra sempre un trend positivo a dimostrazione delle tendenze al ripopolamento del Comune.

Nel grafico 5.4 viene rappresentato l'andamento specifico.

Grafico 5.4 – Andamento della popolazione migratoria



Un altro fenomeno di interesse è lo studio dei componenti familiari in funzione al numero delle famiglie, come riportato nel grafico sottostante.

Nella grafico 5.5 e 5.6 viene invece riassunto l'andamento del numero di famiglie nel tempo e del numero di componenti familiari



Comune di Muravera

Grafico 5.5 – Andamento del numero di famiglie

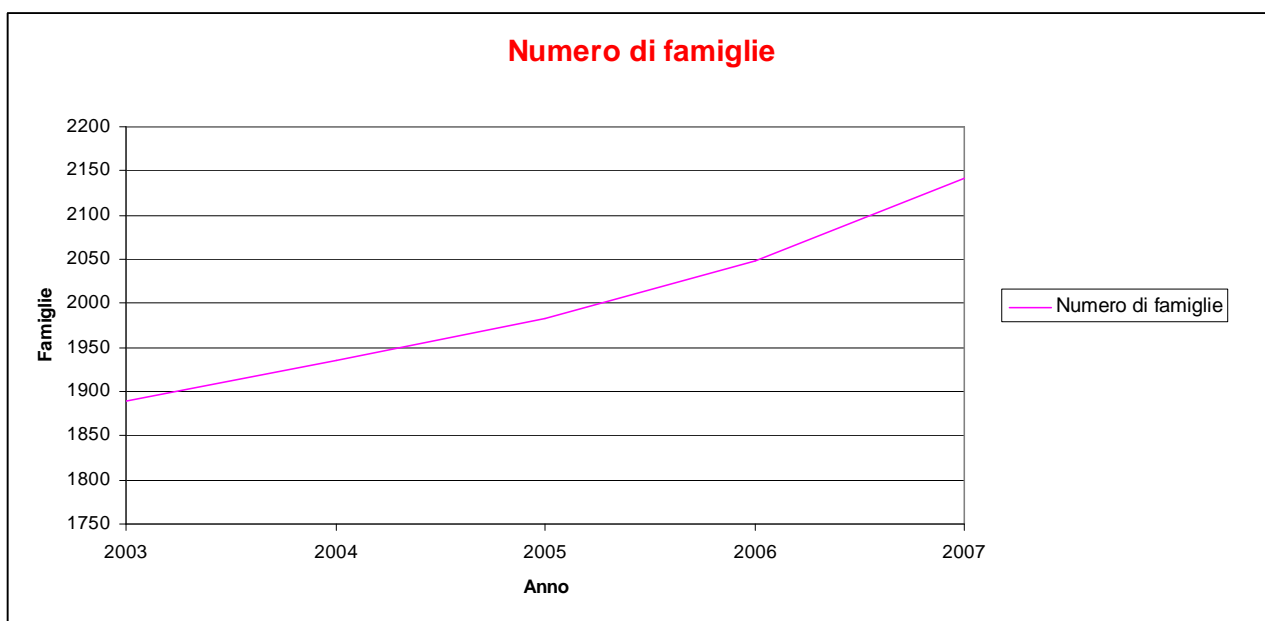
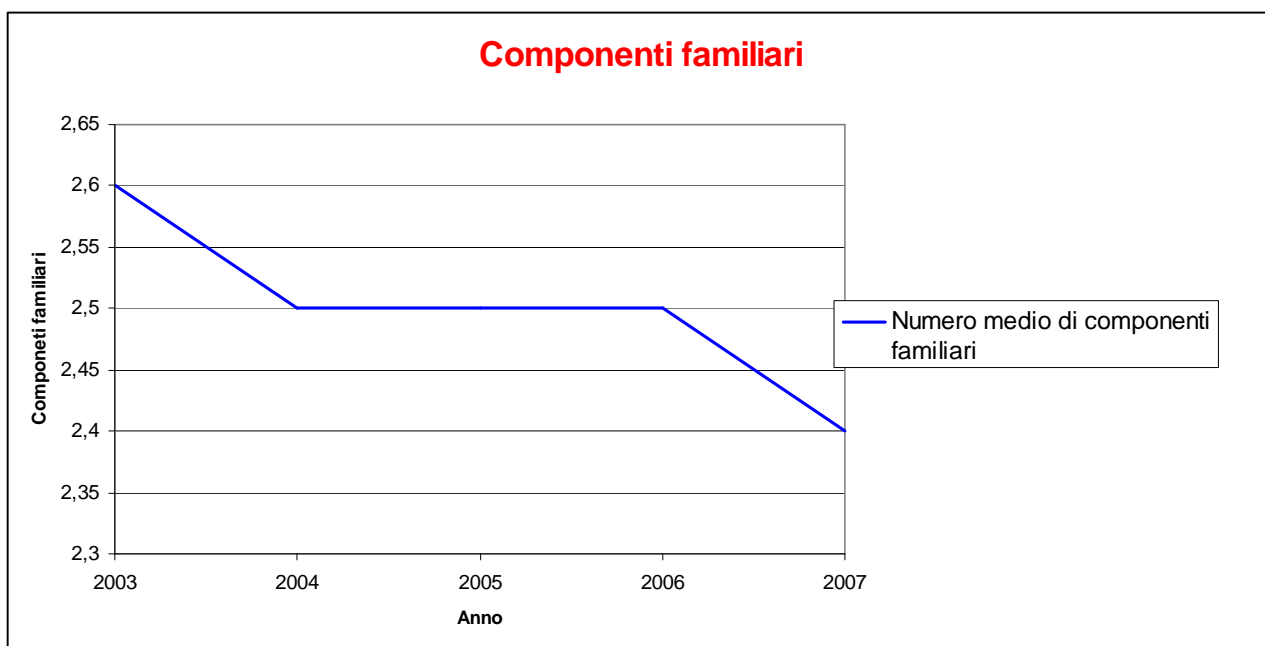


Grafico 5.6 – Numero componenti familiari



Dai grafici si può notare come il numero di famiglie risulta in costante aumento mentre il numero medio di componenti è in leggera diminuzione, questo è indice dell'aumento del numero di giovani coppie, segnale di indice attrattivo che ha il paese.

Importante inoltre è considerare le fasce di popolazione in base all'età. Questo studio risulta importante per l'analisi della in età lavorativa e non lavorativa: la prima rappresentata dalla classe d'età centrale della popolazione (14-64 anni), la seconda dalle due restanti fasce d'età estreme (0-13; 65 e oltre).



Comune di Muravera

Un numero rilevante di popolazione nella classe tra i 20-40 anni è indice di un incremento considerevole della popolazione indipendentemente dall'andamento generale demografico, tale popolazione è quella in età lavorativa, maggiormente occupata (specialmente 30-40 anni) e destinata procreare nell'immediato futuro.

Nella tabella 5.6 è rappresentato il numero di residenti per classi di età relativamente al periodo 2002/2007

Tabella 5.6– Popolazione per classi di età periodo 2002/2007

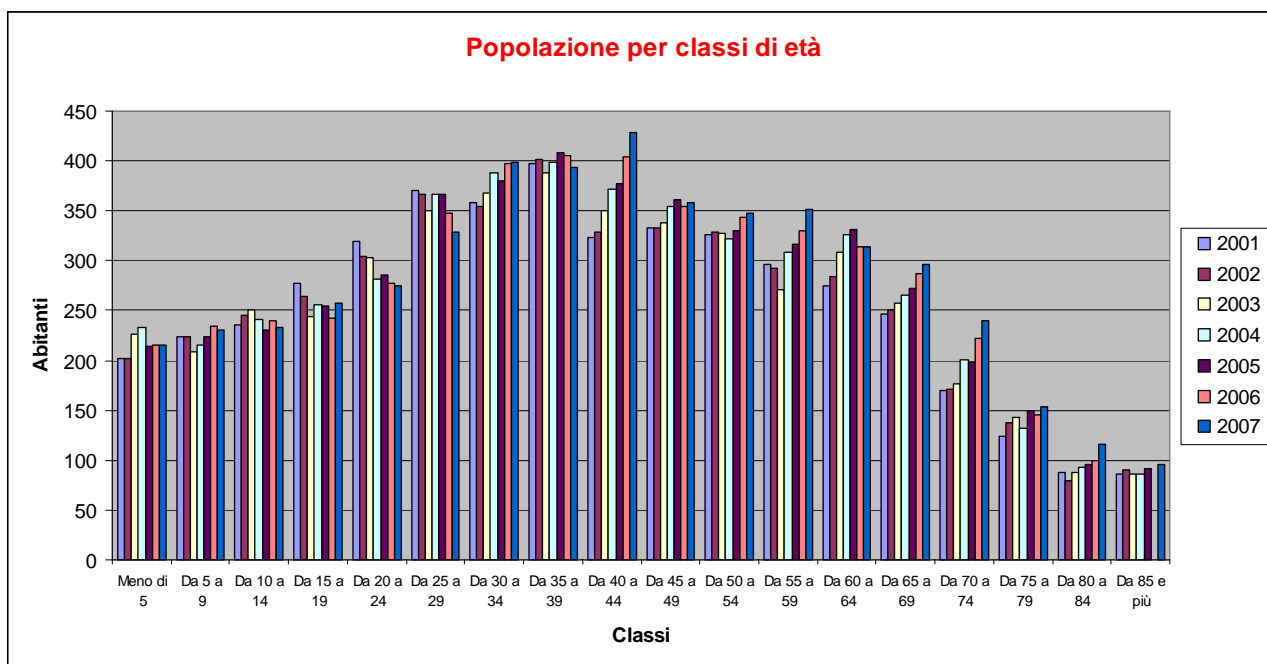
Eta'	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Meno di 5	202	202	227	233	214	215	215
Da 5 a 9	223	224	209	216	224	235	231
Da 10 a 14	236	245	251	241	231	240	233
Da 15 a 19	277	264	244	256	254	242	258
Da 20 a 24	319	304	303	282	285	278	275
Da 25 a 29	370	367	350	367	367	347	329
Da 30 a 34	359	354	368	388	380	397	399
Da 35 a 39	397	402	388	399	408	406	393
Da 40 a 44	324	329	350	372	377	404	428
Da 45 a 49	333	333	338	355	361	354	358
Da 50 a 54	326	329	328	322	330	344	347
Da 55 a 59	296	292	271	308	316	330	352
Da 60 a 64	275	284	309	326	332	314	314
Da 65 a 69	246	251	257	266	272	287	296
Da 70 a 74	170	171	176	201	198	222	240
Da 75 a 79	124	138	143	132	149	145	154
Da 80 a 84	87	80	88	93	95	100	116
Da 85 e più	86	90	86	86	92	95	95

L'andamento generale è mostrato nel grafico 5.7.



Comune di Muravera

Grafico 5.7 – Classi di età periodo 2001/2007



Si nota la vicinanza delle classi di età tra dei 14-18 anni e la fascia d'età dei 60-64 anni, esso ha un interesse soprattutto congiunturale in quanto sintetizza la dinamica di sostituzione sul breve periodo tra quella classe d'età che si avvia verso una situazione di inattività, e quella classe d'età che entra in una situazione di potenziale attività. Si nota inoltre un aumento della classe di età di popolazione fertile, classe 30-34 anni.

5.4 Andamento generale dei paesi limitrofi

Di seguito, tabella 5.8, viene riportato l'andamento demografico dei paesi limitrofi, Villaputzu, Castiadas, San Vito e Villasimius. Tale andamento è riferito al periodo 2001/2007.

Tabella 5.8 – Andamento demografico paesi limtrofi 2001/2006

	Maschi	Femmine	Totale	Anno	Numero di famiglie	Numero medio di componenti per famiglia
Castiadas				2001		
	687	637	1324	2002	456	2,9
	690	635	1325	2003	474	2,8
	701	642	1343	2004	487	2,8
	707	651	1358	2005	508	2,7
	724	668	1392	2006	533	2,6
	725	682	1407	2007	-	-
Villasimius	1486	1475	2961	2002	1244	2,4
	1536	1493	3029	2003	1312	2,4
	1579	1514	3093	2004	1406	2,3
	1630	1574	3204	2005	1506	2,2
	1684	1635	3319	2006	1580	2,2
	1761	1669	3430	2007	-	-



Comune di Muravera

Villaputzu	2506	2518	5024	2002	1640	3,1
	2506	2515	5021	2003	1640	3
	2490	2493	4983	2004	1638	3
	2480	2483	4963	2005	1652	3
	2489	2496	4985	2006	1657	3,1
	2543	2547	5090	2007	-	-
San Vito	1917	1980	3897	2002	1585	2,4
	1905	1961	3866	2003	1601	2,4
	1929	1970	3899	2004	1599	2,4
	1943	1935	3878	2005	1922	2,4
	1952	1937	3889	2006	1629	2,4
	1936	1931	3867	2007	-	-

E' possibile notare come sostanzialmente l'andamento demografico sia in crescita anche nei paesi limitrofi.

5.5 Dati economici

E' di fondamentale importanza effettuare anche un'analisi economica ai fini della realizzazione del PUC, tuttavia non ci si deve fermare allo studio del solo comparto Comunale, ma è necessario uno studio approfondito per poter capire quali sono le dinamiche evolutive dell'intero territorio. Si prende perciò come riferimento il Sistema Locale del Lavoro di Muravera, utilizzando come fonte dati l'Istat, relativamente al periodo 1997/2005 e il censimento Istat 2001.

Tali analisi rivestono un ruolo particolare per capire il mercato del lavoro, le realtà imprenditoriali e quali possono essere le capacità produttive e quelle di attrarre finanziamenti.

Il comune di Muravera appartiene al sistema locale del lavoro Muravera, insieme ai Comuni di San Vito, Castiadas e Villasimius.

Relativamente al censimento 2001 gli occupati per settore di attività sono quelli riportanti nella tabella 5.9

Tabella 5.9 – Dati occupazione 2001

Comune	Occupati per settore di attività				Popolazione residente 2001
	Agricoltura	Industria	Commercio Alberghi- Trasporti- Finanza- Attività immobiliare	Amministrazione – Istruzione – Sanità – Servizi pubblici – Servizi domestici – Organizzazioni extraterritoriali	
Muravera	97	291	534	536	
Villaputzu	154	382	421	451	
Castiadas					
Villasimius	46	233	437	237	
San Vito	162	278	314	325	



Comune di Muravera

Come è possibile osservare Villasimius ha un altissima percentuale di persone legate al settore turistico, proprio in relazione alla struttura con cui si è sviluppato in continuità con il centro urbano e mediante la realizzazione di strutture alberghiere anche in prossimità del mare.

Nelle tabelle 5.9, 5.10, 5.11, 5.12 sono rappresentati i principali dati del SLL di Muravera



Tabella 5.9a – Dati generali Anno 2005

	Addetti alle unità locali
Agricoltura	89
Industria	1184
Servizi	3621

Tabella 5.9b – Dati generali Anno 2005

Area SLL	Numero Comuni	Superficie in Km ^q	Popolazione Residente	Densità Demografica	Unità Locali Totali	Addetti alle Unità Locali Totali	Tasso Attività	Tasso Occupazione	Tasso Disoccupazione
MURAVERA	5	668,25	17.573	26,3	1.478	4.894	46,34	41,49	10,46
ITALIA	8.101,00	301.328,00	56.995.700	189,1	4.755.640	19.410.600	49	45,3	7,7

Tabella 5.10a – Mercato del lavoro

	Addetti alle unità locali
Occupati	6520
Non forze lavoro	8434
In cerca di Occupazione	762

Tabella 5.10b – Mercato del lavoro

Area SLL	Popolazione residente < 15 anni	Popolazione residente > 15 anni	Occupati	In cerca di occupazione	Forze lavoro	Non forze lavoro
MURAVERA	2.419	15.716	6.520	762	7.282	8.434
ITALIA	8.272.630	49.862.100	22.562.800	1.888.570	24.451.400	25.410.700



Tabella 5.11a – Strutture produttiva

	Addetti alle unità locali
Agricoltura	17,4
Industria	52,2
Servizi	184,2

Tabella 5.11a – Strutture produttiva

Area SLL	Valore aggiunto prodotto (min/Euro)	Imprese	Istituzioni	Unità locali di impresa	Addetti alle unità locali di impresa	Unità locali di istituzioni	Addetti alle unità locali di istituzioni	Unità locali totali	Addetti per 100 abitanti	Addetti medi	Tasso di imprenditorialità
MURAVERA	253,7	1.149	81	1.335	3.716	143	1.178	1.478	4.894	27,8	3,31
ITALIA	4.901.230,00	4.083.970	250.812	4.403.430	352.205	15.712.900	3.697.650	4.755.640	19.410.600	34,1	4,08

Tabella 5.12a – Performance delle imprese

	Addetti alle unità locali
Commercio	6
Costruzioni	5
Energia, Gas e Acqua	0
Estrattive	0
Manifattura	7
Servizi	8

Tabella 5.12b – Performance delle imprese

Area SLL	Numero Imprese	Fatturato (mgl/Euro)	Valore Aggiunto (mgl/Euro)	Return On Equity (ROE) (%)	Return On Investment (ROI) (%)	Leverage	Variazione percentuale del Fatturato	Variazione percentuale del Valore Aggiunto	Disponibilità su Esigibilità (%)
MURAVERA	26	1.180,00	331	4,75	4,3	6,48	11,84	12,42	107,45
ITALIA	4.083.970	1.597,00	368	6,67	5,17	6,06	5,22	6,49	112,53



Comune di Muravera

Nel SLL di Muravera a dimensione d'impresa è ridotta, assumendo il valore di 3,7 addetti per unità locale, ma al di sopra della media regionale (2,9). Le attività delle aziende agricole sono svolte in fondi di modesta estensione spesso distanti tra loro, pertanto di difficile organizzazione produttiva unitari. Le aziende in media sono di piccola dimensione e la superficie aziendale, seppure cospicua quando è riferita a terreni marginali, collinari e montani, produce redditi significativi laddove le produzioni siano dedicate a colture specializzate (agrumicoltura). È inoltre presente una diversificazione produttiva orientata alle colture in campo aperto, alla coltivazione della vite e degli ortaggi.

Il comparto zootecnico deve la sua caratterizzazione alla favorevole conformazione del territorio: oltre alla consueta presenza di ovini (Castiadas 3.386, Muravera 2.405, Villaputzu 4.392), nel Sarrabus troviamo il maggior numero di caprini dell'intero ambito costiero della Provincia di Cagliari. San Vito (6.019) e Villaputzu (2.820) sono le realtà più importanti relativamente al comparto dei caprini, il primo dispone anche del più consistente patrimonio (9.100) avicolo dell'ambito del Sarrabus (69%).

Per il solo territorio di Muravera le principali attività economiche sono legate alla attività agricole e all'attività turistica. La risorsa agricola è caratterizzata dalla produttività dei giardini frutticoli che si estendono sulla piana del Flumendosa e che Muravera divide con i Comuni di San Vito e Villaputzu.

La risorsa turistica invece è specialmente legato sia alla presenza di seconde case, con un carattere fortemente stagionale, sia alla presenza di alberghi, con strutture a tre e quattro stelle. Anche l'extralberghiero rappresenta un ruolo primario, costituito da campeggi e villaggi turistica.

Nel territorio comunale si ha comunque la presenza di molteplici settori produttivi, in riferimento, agli addetti per macrosettore il settore più significativo è quello del settore turistico con un valore pari al 10%, valore assai diversificato rispetto ai comuni circostanti: Villaputzu (5%), San Vito (13%), Villasimius (23%) e Castiadas (16%), che sono tutti comuni in stretta relazione funzionale.

E' di rilevante importante che il comune di Muravera rappresenta il nucleo propulsivo per i paesi circostanti, svolgendo infatti un ruolo guida con l'ausilio funzionale di numerosi servizi. Altre attività di rilevante importanza solo del settore della Pubblica Amministrazione, dei Servizi alle Imprese, dal settore delle Costruzioni (9%), dalla Manifattura, dal settore Alberghi e Ristoranti, del settore della pesca in laguna, dell'agricoltura specializzata nell'agrumicoltura, nel settore legati alla trasformazione di prodotti lattierocaseario, e ai servizi legati al turismo.

Dagli inizi degli anni 2000 le presenze turistiche sono state di 100.000 unità, di cui il 40-45% sono costituite da presenze straniere. Ultimamente si è avuta una diminuzione delle presenze straniere per poi incrementare e ritornare sui valori acquisiti negli ultimi anno.



Comune di Muravera

Sulla fine degli anni '90 e nei primi anni 2000 si è avuto un netto incremento di presenza turistica, che poi si è assestata sugli attuali valori.

Dagli anni '80 fino alla fine degli anni '90 le presenze turistiche si concentravano nei mesi di luglio agosto, successivamente si è avuto un allungamento della stagionalità dovuto alla distribuzione della presenza su una stagionalità più lunga.

Caratterizzazione delle presenze turistiche: preferenzialmente a carattere stagionale, con concentrate tra maggio e settembre, con presenza di altissime percentuali di stranieri nei mesi di maggio, giugno e settembre e alta percentuale di italiani nei mesi di luglio agosto. La durata media dei soggiorni è di circa 8 notti.

Il flusso complessivo rileva come l'indicatore degli arrivi sia in aumento mentre il decremento, come detto, si registra esclusivamente per le presenze nelle strutture ricettive.

Tutto ciò si traduce in una notevole diminuzione della permanenza media nelle strutture, nulla togliendo alla capacità attrattiva delle località, ma rimarcando congiuntamente la riduzione del potere d'acquisto dei turisti e, probabilmente, una politica dei prezzi da rivedere per un corretto posizionamento strategico.

Nelle tabelle 5.13 sono riportati i dati (fonte Istat) sugli esercizi turistici relativo al periodo 1997-2004, nello specifico si riportano il numero e la tipologia di strutture ricettive presenti nel territorio.

**Comune di Muravera**

Tabella 5.13 – Tipologie di strutture ricettive periodo 1997/2001

COMUNI	N° alberghi	N°alloggi agro turistici	N°esercizi complementari	popolazione residente	Anno	Popolazione /alberghi	Popolazione /alloggi agroturistici
Castiadas	3	..	2	1325	1997	441,67	
Muravera	6	14	187	4548		758,00	0,31%
San Vito	1	1	1	3980		3980,00	0,03%
Villaputzu	2	..	1	4946		2473,00	
Villasimius	20	..	1	2804		140,20	
Totale	32	15	192	17603		550,09	0,09%
Castiadas	3	..	2	1318	1998	439,33	
Muravera	6	14	187	4562		760,33	0,31%
San Vito	1	1	1	3939		3939,00	0,03%
Villaputzu	2	..	1	4907		2453,50	
Villasimius	21	..	1	2787		132,71	
Totale	33	15	192	17513		530,70	0,09%
Castiadas	3	..	2	1315	1999	438,33	
Muravera	6	14	187	4598		766,33	0,30%
San Vito	1	1	1	3927		3927,00	0,03%
Villaputzu	2	1	2	4865		2432,50	0,02%
Villasimius	22	..	2	2812		127,82	
Totale	34	16	194	17517		515,21	0,09%
Castiadas	4	..	2	1310	2000	327,50	
Muravera	6	14	187	4628		771,33	0,30%
San Vito	1	1	2	3913		3913,00	0,03%
Villaputzu	2	1	2	4831		2415,50	0,02%
Villasimius	23	..	4	2850		123,91	
Totale	36	16	197	17532		487,00	0,09%
Castiadas	5	..	2	1310	2001	262,00	
Muravera	6	14	188	4659		776,50	0,30%
San Vito	1	1	2	3890		3890,00	0,03%
Villaputzu	2	1	2	4846		2423,00	0,02%
Villasimius	26	..	5	2898		111,46	
Totale	40	16	199	17603		440,075	0,09%

Come si osserva dalle tabelle Muravera ha il più basso rapporto popolazioni/alberghi.

Nella tabella 5.14 sono riportati invece i principali dati sull'attività agricola relativi all'anno 2000.



Comune di Muravera

Tabella 5.14 – Dati relativi alle attività agricole

Comune	popolazione residente	SAU destinata a produzione biologica	SAU destinata a produzione integrata	SAU destinata a produzione sottoposta a disciplinare	SAU destinata alla produzione di uve da tavola	SAU destinata alla produzione di uve per vini	superficie delle aziende agricole	superficie delle aziende agricole utilizzata (SAU)	superficie utilizzata (SAU) delle aziende agricole destinata a coltivazioni legnose agrarie	superficie utilizzata (SAU) delle aziende agricole destinata a seminativi
Castiadas	1310	944,82	110,29	..	18,6	213,23	8985,11	4110,39	577,56	2630,24
Muravera	4628	1,07	102,91	28	0,05	93,82	3308,32	1985,4	381,17	739,4
San Vito	3913	113,03	34,22	3	0,04	104,21	11585,47	1360,8	551,14	484,38
Villaputzu	4831	269,49	8,91	67,56	0,81	125,83	14448,53	1959,81	351,52	895,1
Villasimius	2850	0,03	14,79	1552,92	1438,51	47,93	261,41
Totale	17532	1328,41	256,33	98,56	19,53	551,88	39880,35	10854,91	1909,32	5010,53

Rispetto alle altre realtà locali occorre maggiormente sviluppare il settore agricolo, nonostante le potenzialità territoriali il comune di Muravera presenta produttività inferiore a tutti i paesi limitrofi.



CAPITOLO 6

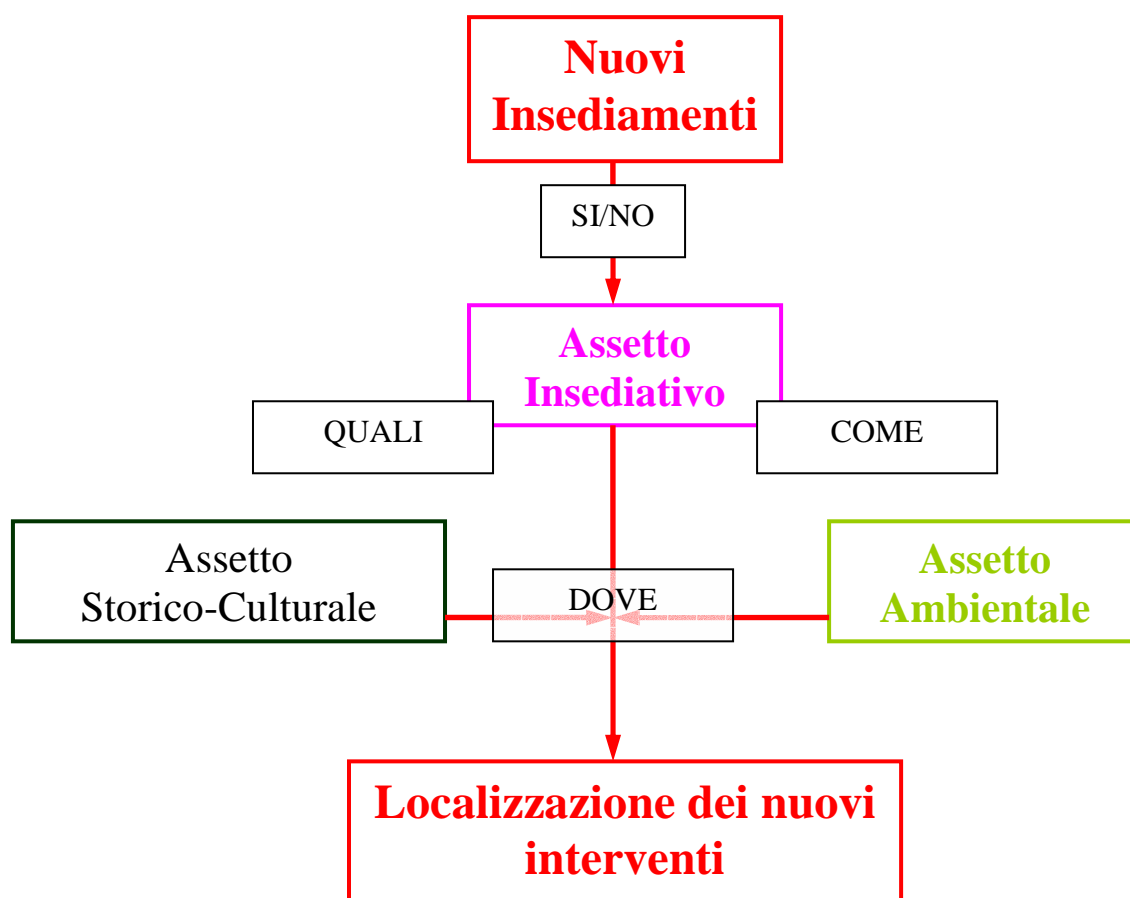
Il progetto del PUC

La nascita e lo sviluppo del piano urbanistico scaturisce da una serie di input diversi, legati alla normativa vigente, agli indirizzi d'ambito del PPR e ad una serie di direzionalità ottenute dalle analisi di base, lo sviluppo del PUC è stato pertanto guidato da:

- indirizzi d'ambito del PPR;
- riconoscimento degli ambiti locali;
- linee di piano;

La nascita di nuovi processi insediativi e la loro localizzazione è legata inoltre all'incrocio dell'analisi dei tre assetti come raffigurato nella figura 6.1

Figura 6.1 – Nascita dei nuovi insediamenti





6.1 Indirizzi d'ambito del PPR

Per il PUC in adeguamento sarà fondamentale:

- Il controllo dell'espansione dei centri abitati e la gestione dell'ecosistema urbano secondo il principio di p
- la conservazione e lo sviluppo del patrimonio naturale e culturale;
- l'alleggerimento della pressione urbanistica eccessiva, in particolare nelle zone costiere;
- le politiche settoriali nel rispetto della conservazione della diversità biologica e le strategie territoriali integrate per le zone ecologicamente sensibili;
- la protezione del suolo con la riduzione di erosioni;
- la conservazione e il recupero delle grandi zone umide;
- la gestione e il recupero degli ecosistemi marini;
- la conservazione e la gestione di paesaggi d'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.

Inoltre nell'adeguamento del PUC al PPR occorre provvedere a:

- individuare i caratteri connotativi della 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 e i beni identitari;
- Segnalare le opere incongrue e le opere di qualità esistenti nel proprio territorio.

Schede d'ambito PPR

Il progetto dell'Ambito 25 si fonda sul riconoscimento del sistema di relazioni tra la centralità ambientale del sistema fluviale e della pianura alluvionale del basso corso del Flumendosa, con l'organizzazione dello spazio insediativo e delle attività produttive agricole, nella prospettiva di riequilibrare il rapporto tra funzionamento dei processi ambientali e utilizzo delle risorse e di qualificare l'organizzazione e l'armatura urbana di Muravera, San Vito e Villaputzu.

1. Rafforzare il sistema urbano di Muravera, San Vito e Villaputzu in una ottica di potenziamento dell'integrazione dei servizi intercomunali di valenza locale e sovralocale, evitando la saldatura fra i centri abitati comunali e riqualificando come aree a verde gli spazi interstiziali.

2. Programmare, in maniera integrata fra enti istituzionali, la riqualificazione urbana e ambientale del corridoio viario dell'Orientale Sarda, in vista del prossimo declassamento. In particolare ricostruire:

- le connessioni ecologiche, le trame del paesaggio agrario, dell'assetto morfologico



Comune di Muravera

frammentato e trasformato dall'infrastruttura viaria;

- i rapporti percettivi fra l'infrastruttura e le sequenze paesaggistiche di contesto del Monte Narba, Torre delle Saline e il litorale sabbioso;

- i margini dell'infrastruttura, dando la possibilità anche di creare aree sosta come punti di incontro con il paesaggio della foce del Flumendosa.

3. Integrare le funzioni e i servizi della portualità turistica con il sistema degli insediamenti turistici di Porto Corallo, in un quadro di organizzazione e gestione calibrata rispetto alle potenzialità turistiche sovralocali.

4. Programmare una gestione idrica integrata a scala intercomunale, finalizzata ad un riequilibrio tra differenti usi irriguo e idropotabile, anche mediante l'innovazione di metodi e tecniche di adduzione, di depurazione e di riciclo dell'acqua ai fini del risparmio idrico, domestico, terziario e agricolo, e ad un uso durevole delle risorse idriche superficiali e sotterranee, calibrato sulla capacità di rigenerazione ecologica.

5. Orientare la gestione unitaria del bacino idrografico del Flumendosa verso azioni di coordinamento e cooperazione per lo sfruttamento della risorsa, al fine di garantire una maggiore equità di distribuzione territoriale delle acque, migliorare la qualità idrica ed ecologica del sistema fluviale e delle zone umide costiere, contribuendo al mantenimento del deflusso minimo vitale dei corsi d'acqua, alla ricarica degli acquiferi e al riequilibrio dell'interfaccia dolce-salino.

6. Promuovere una progettazione integrata intercomunale di riqualificazione paesaggistico-ambientale e di difesa dei versanti e dei corridoi fluviali del sistema idrografico del basso Flumendosa, come supporto alla realizzazione di un Parco per la fruizione dell'ambito fluviale orientato a ripristinare la connessione funzionale e strutturale tra area marino-litorale, zone umide, pianura alluvionale, alveo fluviale, superfici di drenaggio e acquiferi sotterranei.

7. Riqualificare il funzionamento e le diversità dei sistemi ambientali (marino-costiero, di foce fluviale, di valle fluviale, di piana alluvionale, pedemontano e montano) in rapporto agli usi specifici di coltivazione agricola, di acquacoltura, della pesca e delle fruizioni turistiche e ricreative coerentemente con gli accorgimenti necessari a prevenire il dissesto idrogeologico.

8. Promuovere la conservazione del paesaggio legato al sistema delle coltivazioni degli agrumi e delle specie fruttifere di Muravera, San Vito e Villaputzu, attraverso il recupero e l'innovazione delle tecniche colturali, nel rispetto della risorsa acqua della bassa valle del Flumendosa che ne permette la coltivazione.

9. Riqualificare il comparto agricolo mediante la promozione di una agricoltura ecocompatibile, che ricorra a tecniche biologiche integrate anche in vista della conservazione e difesa del suolo e calibrata sulle reali capacità della risorsa pedologica e idrica disponibile.

10. Riqualificazione del bacino minerario di Monte Narba, anche attraverso il riequilibrio delle interferenze delle attività estrattive pregresse con i processi ambientali e con l'obiettivo della conservazione delle peculiarità insediative e storiche, ai fini di una riconversione funzionale turistico-ricreativa.

11. Promozione e valorizzazione del sistema degli empori costieri strutturato sulla centralità del sito di Sarcapos in connessione con le aree archeologiche di Colostrai, Pranu de Monte Nai, Cala Pira e



Comune di Muravera

Villasimius, considerando parte integrante del sistema i collegamenti viari storici e l'area del Saltus di Castiadas.

12. Riqualificazione della peculiarità paesaggistica costituita dai complessi megalitici e dai sistemi di menhir distribuiti diffusamente nel territorio dell'Ambito con progetti di fruizione integrata tra le diverse aree coerenti con gli elementi ambientali del territorio.

Il progetto dell'Ambito 26 assume le relazioni fra le stratificazioni sequenziali insediative l'anfiteatro naturale, chiuso tra i sistemi sabbiosi e le pendici montane, come guida all'interpretazione per la definizione degli indirizzi di riqualificazione.

L'idea progettuale identifica i suoi capisaldi nei sistemi sabbiosi e nelle aree umide produttive, così come nei sistemi di bonifica e nelle emergenze orografiche. Il progetto si attua attraverso:

1. La definizione di azioni necessarie per la promozione e regolamentazione delle attività rurali ed eventuali integrazioni di queste con funzioni agrituristiche.

2. La valorizzazione dei servizi e delle attività, compatibili con la funzione agricola, utili allo sviluppo delle attività turistico-ricreative e della fruizione naturalistica del paesaggio, anche in relazione alla presenza del Parco Regionale dei Sette Fratelli.

3. Il mantenimento della funzionalità del sistema idraulico delle acque di bonifica, per garantire l'apporto idrico alle aree umide costiere ed il corretto assetto idrogeologico della piana costiera.

4. La gestione controllata degli accessi e del carico antropico, nell'area di Feraxi e Colostrai, finalizzata a non compromettere l'intero funzionamento delle zone umide e delle attività produttive esistenti (acquacoltura e allevamento ittico).

5. L'individuazione delle possibili aree di connessione ecologica tra le coperture a bosco delle fasce pedemontane e montane e i sistemi vegetazionali costieri di Monte Ferru, Monte Nai e Promontorio di Cala Pira, attraverso la piana agricola di Castiadas.

6. La conservazione delle "connessioni ecologiche" tra le piane costiere e le aree interne attraverso i corridoi fluviali del Rio Picocca. In particolare, attraverso la riqualificazione della fascia di pertinenza del corso del fiume, finalizzata ad integrare le aree rurali con il sistema fluviale.

7. Favorire un ordinamento colturale diversificato, attraverso lo sviluppo di coltivazioni biologiche, come elementi caratterizzante della produttività agricola legata al territorio, intervenendo nel mantenimento di un habitat favorevole alla sopravvivenza della fauna.

8. La riqualificazione e il miglioramento degli habitat vegetazionali costruendo un sistema interconnesso e collegato sia con le formazioni boschive contigue, sia con i corsi d'acqua, al fine di recuperare il carattere naturalistico, attraverso la connessione ecologica tra nodi, la creazione o il mantenimento di corridoi o di limiti ecosistemici e paesaggistici (conservazione delle bonifiche storiche e dei sistemi rurali storici).

9. La riqualificazione della copertura vegetale degradata al fine di contribuire alla riconoscibilità dei caratteri strutturali del paesaggio e del suo mosaico, intervenendo quindi, nel miglioramento della difesa del suolo, della qualità dei corpi idrici mantenendo gli habitat naturali.

10. Il miglioramento delle condizioni di accessibilità e di fruizione delle aree destinate alla balneazione, mediante:

- la preliminare valutazione della capacità di carico delle risorse a prevalente fruizione balneare;



Comune di Muravera

- l'organizzazione e regolamentazione dei servizi di supporto alla fruizione turistico ricreativa dei litorali quali viabilità, parcheggi, accessi alla spiaggia, aree attrezzate, e servizi di spiaggia, coerentemente con i caratteri paesaggistici dell'Ambito;

- la definizione di un sistema di connessione con i centri dell'entroterra mediante modalità che consentano di ridurre l'uso del mezzo meccanizzato a ridosso delle aree balneabili (piste ciclabili, trasporto pubblico di linea, servizi a chiamata, convenzionamento con trasporti privati, ecc.);

6.2 Riconoscimento degli ambiti locali

Occorre definire come innanzitutto cosa intende per ambito di paesaggio: esso è porzione più o meno vasta di territorio al cui interno possono essere riconosciuti singole identità.

Il riconoscimento degli ambiti di paesaggio darà indicazioni sullo sviluppo dello strumento di controllo del territorio, inteso come strumento di controllo del territorio e mezzo di connessione con l'economia ad esso legata. .

Sarà sulla base della definizione dei singoli ambiti e dei principali elementi caratteristici del territorio (denominati elementi di progetto) che si orienteranno gli indirizzi e le norme del territorio, che possono essere dirette alla conservazione, alla sviluppo compatibile e alla riqualificazione, ma sempre orientati verso una valorizzazione del territorio.

Il riconoscimento degli Ambiti di Paesaggio - Elementi Unici

Il percorso per la definizione dei di paesaggio si basa sulla conoscenza, sull'analisi delle peculiarità, alla descrizione delle dinamiche e delle pressioni a cui sono soggetti i diversi ambiti territoriali.

La conoscenza non può che fondarsi sulla comprensione di tutto il territorio considerando unitariamente aspetti ecologici, naturalistici, storico-culturali e antropici. Essenzialmente in prima fase il riconoscimenti degli ambiti si basa sull'analisi e sulla sovrapposizione delle diverse carte tematiche dei tre assetti: ambientale, storico culturale e insediativo.

Ogni fase è finalizzata alla redazione di ricerche e studi con un'interpretazione critica degli elementi che compongono il paesaggio..

Il riconoscimento degli Ambiti di Paesaggio - Elementi Variabili

Pertanto la definizione degli ambiti di paesaggio non si può basare su elementi unici, ma deve essere definita anche sulla base dello sviluppo territoriale da perseguire, intesa come la caratterizzazione di usi del territorio e risorse primarie da attribuire al territorio.

Con il concetto di integrità si intende la volontà di preservare le caratteristiche evolutive dei sistemi spaziali-funzionali con l'ambiente e lo spazio storico-culturale. Con integrità non si deve intendere l'invariabilità dei caratteri originari, quanto piuttosto una condizione di coerenza dei processi evolutivi, che tenga conto del livello di congruità e compiutezza delle trasformazioni subite nel tempo, sia in ordine alla chiarezza delle relazioni storico-paesaggistiche, sia riguardo al grado di conservazione delle emergenze culturali puntuali, sia



Comune di Muravera

riguardo alla leggibilità dei sistemi di permanenze (di continuità, stabilità e costanza dei caratteri formali e funzionali in rapporto al contesto).

Questo approccio offre la possibilità di orientare lo “sviluppo” minimizzando la disgregazione degli ecosistemi presenti, a condizione che vengano rispettati i parametri relazionali degli stessi.

Definizione degli Ambiti di Paesaggio -

Si tratta di attribuire dei valori alle singole risorse paesaggistiche, alle loro stratificazioni e combinazioni per definirne gli elementi di qualità e/o criticità. Obiettivo della valutazione è fornire i criteri per determinare quali elementi sono unici ed in quanto tali meritevoli di protezione, quali caratteristiche richiedono una pianificazione volta a preservarne la qualità, e quali ambiti meritano di essere valorizzati, e quindi anche soggette a trasformazioni.

Sono stati perciò individuati i seguenti ambiti:

Numero	Nome
1	Ambito Montuoso del sistema retro-urbano
2	Ambito dell'Edificato Urbano di Muravera
3	Ambito dei Giardini sulla foce del Flumendosa
4	Ambito delle Risaie sulla foce del Flumendosa
5	Ambito delle Viti lungo la vecchia Orientale Sarda
6	Ambito delle Spiagge di Muravera, San Giovanni, Torre Salinas e Colostrai
7	Ambito delle Paludi e della foce del Rio Picocca
8	Ambito di Feraxi
9	Ambito di Tuerra
10	Ambito di Capo Ferrato - Monte Frru
11	Ambito di Porto Pirastu
12	Ambito di Costa Rei
13	Ambito Agricolo del sistema vallivo turistico

In essi come indirizzo del PUC occorre seguire i seguenti indirizzi:

Ambito montuoso del sistema retro urbano – del Rio Picocca – di Capo Ferrato Monti Ferru

Conservare l'elevata naturalità, devono essere poli di attrazione turistica, dovranno essere valorizzati i seguenti elementi: Rio Picocca, promontorio di Capo Ferrato, Stagni lagunari.

Ambito del sistema urbano

Favorire lo sviluppo economico mediante la creazione di una zona destinata all'ospitalità turistica che possa valorizzare e dare nuova economia al centro urbano

Ambito dei giardini sulla foce del Flumendosa:

Sakvaguardare le risorse idriche evitando attività agricola che possano causare la salinizzazione delle falde, valorizzare la risorsa degli agrumetti.

Ambito di Tuerra

Favorire l'economia agro-alimentare mediante dei nuovi centri che permettano di valorizzare le potenzialità locali e inserirsi in maniera efficace nel mercato economico



Comune di Muravera

Ambiti di Porto Pirastu e delle spiagge di Muravera

Valorizzare la risorsa turistica, dando vita a nuovi centri, compatibili paesaggisticamente e che abbiano come poli di attrazione gli ambiti ad elevata naturalità

6.3 Linee di piano

Le linee di piano costituiscono oggetti immaginari su cui costruire lo sviluppo della pianificazione comunale, al pari degli ambiti di paesaggio.

Tali principi possono essere costituite da elementi antropici o elementi naturali del territorio, a cui possono essere ricondotti particolari identità del territorio, ad esempio lo sviluppo del centro urbano lungo la S.S. 125, che può essere un'identità da preservare e da mantenere, e su cui costruire infrastrutture di servizio, o particolari insiemi ambientali, come il sistema delle pianure o dei complessi collinari.

- Ex S.S. 125- (DIRETTRICE DI ESPANSIONE DEL CENTRO URBANO PER LO SVILUPPO LOCALE DEL TURISMO LEGATO AL CENTRO URBANO)
- Spiagge di Muravera (S. Giovanni e Torre Salinas) (POLI ATTRATTIVI PER NUOVI INSEDIAMENTI E CHE NECESSITANO DI SERVIZI LEGATI ALL'ATTIVITA' BALNEARE)
- Sistema Fluviale Del Rio Picocca (POLO DI ATTRAZIONE SIC ED ECOMUSEO NATURALIA)
- Sistema Naturale Di Capo Ferrato (POLO DI ATTRAZIONE PER ATTIVITA' LEGATE AD ALTI LIVELLI DI NATURALITA')
- Spiagge di Porto Pirastu e Costa Rei (POLI DI ATTRAZIONE TURISTICA)

Durante lo sviluppo del piano è indispensabile considerare le connessioni delle strutture di servizio ai nuovi insediamenti quali centri di valorizzazione e di supporto all'attività turistica, non più intesa come elemento unico, ma attorno al quale legare anche un'economia di servizi.



CAPITOLO 7

La zonizzazione e dimensionamento del PUC

7.1 Il nuovo disegno urbanistico

Il disegno urbanistico del disegno urbanistico, precisamente per la denominazione delle zone e sottozone, è stato utilizzato l'incrocio della normativa urbanistica vigente in Sardegna. Per la definizione delle zone viene usato il D.A. n.2266/U del 1983 (cosiddetto Decreto Floris), secondo l'art. 3, successivamente viene usato il Piano Paesaggistico Regionale, quindi vengono maggiormente dettagliate le zone del Floris secondo le categorie e i tematismi del PPR, appoggiandosi anche alle linee guida per l'adeguamento del PUC al PPR redatte dalla Regione. Per la definizione delle zone agricole si utilizza l'art. 8 DPGR n.228 del 3 Agosto 1994.

Per le zone A e B il disegno della nuova zonizzazione conferma le perimetrazione della vecchio P.R.G. vigente.

Nello specifico il perimetro della Zona A riprende dettagliatamente i perimetri provenienti dal Piano Particolareggiato del centro storico.

La zona A(CENTRO STORICO ARTISTICO DI PARTICOLARE PREGIO AMBIENTALE, è suddivisa in due sottozone, la zona A1 e la zona A2, distinte principalmente per l'appartenenza o meno al centro di prima e antica formazione, nello specifico:

- A1-tessuti urbani con rilevanti tracce dell'originario impianto storico urbanistico e architettonico
- A2-edifici storici non appartenenti al centro di prima formazione

Anche la zona B (COMPLETAMENTO RESIDENZIALE) viene suddivisa in base all'epoca di consolidamento:

- B1-espansione compiute sino agli anni cinquanta
- B2-espansioni posteriori agli anni cinquanta

Le zone C (ESPANSIONE RESIDENZIALE) vengono confermate prevalentemente quelle provenienti dal PRG, e vengono suddivise sia in base alle modalità di sviluppo, presenza o meno di Piano Attuativo e in fatto al fatto che siano in programma.

- C1-espansioni pianificate (piani di lottizzazione attuati o in corso di attuazione)
- C2-edificato spontaneo



Comune di Muravera

- C3-espansioni in programma

Nelle zone C1 vengono individuate tutte le lottizzazioni attuate o comunque in corso di attuazione e/o completamento. Tra le espansioni in programma vengono previste due zone, agli estremi del paese, entrambi contigue con il centro urbano e a completare il disegno urbanistico.

Per le zone D (INSEDIAMENTI INDUSTRIALI, ARTIGIANALI E COMMERCIALI) vengono individuate le sole zone D2:

- D2-insediamenti produttivi commerciali, artigianali, industriali

Vengono conformate tutte le zone D del vecchio PUC, e vengono individuate due nuove zone in prossimità del centro urbano, di cui con caratteristiche che la porteranno ad uno stretto indirizzo artigianale, intesa essa come supporto alla zona turistica di cui è a ridosso. Viene inoltre localizzata una nuova zona in prossimità della località Tuerra, dove sorge il sito dell'industria della Bresca Dorada, e tale zona avrà un funzionalità prevalentemente agro-alimentare.

Le zone G (SERVIZI GENERALI) sono suddivise in:

- G1-Attrezzature di servizio
- G2-Parchi, strutture per lo sport e il tempo libero
- G4-Infrastrutture tecnologiche ed ecologiche

Nel nuovo PUC queste sorgono specialmente in prossimità degli insediamenti turistici, abbinando sia la G1 sia la G2, la prima intesa proprio come struttura di servizio, la seconda destinato allo svago principalmente all'area aperta. Viene inoltre prevista una zona G lungo il vecchio tracciato della S.S. 125 e in prossimità del bivio della spiaggia di San Giovanni, e viene proprio intesa come servizio di supporto alla spiaggia di San Giovanni. Una G2 di notevole interesse è quella a ridosso di Costa Rei destinata alla realizzazione di campi da golf. Tale aree non prevederà nessuna volumetria residenziali e di tipo ricettivo per il pernottamento, si baserà infatti sull'utilizzo di strutture ricettive presenti a Costa Rei, favorendo così anche la destagionalizzazione del flusso turistico. Di notevole importanza è il collocamento di tale area in prossimità del depuratore e baserebbe le sue necessità irrigue proprio su queste aree depurate

Una suddivisione simile a quelle delle zone C viene fatto per le zone F (ZONE TURISTICHE), classificate sia in base alla presenza o meno di Piano Attuativo, al fatto che siano in programma e che in essa ricadano campeggi.

- F1-Insedimenti turistici pianificati



Comune di Muravera

- F2-Insedimenti turistici spontanei
- F3-Campeggi
- F4-Nuove aree turistiche

Per le zone F1 vengono confermate le lottizzazioni attuate, mentre per le zone F2 si individuano insediamenti sorti prevalentemente con concessione diretta.

Tra le zone F4 si individuano diverse nuove zone nuove sorte prevalentemente in continuità con l'edificato esistente, o insediamenti che vanno a supportare un flusso turistico legato a particolari risorse attrattive del Comune, come Feraxi con tutta una zona ad elevatissima naturalità, e il nuovo insediamento turistico di Capo Ferrato.

Dalle nuove zone F vengono comunque stralciati i territori ad elevata naturalità.

Le zone E (ZONE AGRICOLE) rispettano la classificazione delle direttive relative alle zone agricole:

- E1-Aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata
- E2-Aree di primaria importanza per la funzione agricolo–produttiva
- E3-Aree caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario
- E4-Aree caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative
- E5-Aree marginali per attività agricola

ZONA H

Per quanto le zone H (SALVAGUARDIA) si differenziano in base alla tipologia di bene che vanno a salvaguardare:

- H1-Zona archeologica
- H2-Zona di pregio paesaggistico
- H3-Zona di salvaguardia ambientale

I valori delle superficie delle zone sono riportati nella tabella del grafico sottostante

7.2 Abitanti Insediabili e Fabbisogno Abitativo

In riferimento alle Zone A, B, C è necessario calcolare gli abitanti insediabili ai fini della valutazione di nuovi patrimoni abitativi.

Nella tabella 7.1 vengono riportati il numero degli abitanti insediabili per zona, con relativi dati necessari al calcolo.



Comune di Muravera

Tabella 7.1 – Abitanti insediabili

			VOLUMETRIA (mc)	DOTAZIONE VOLUMETRI A ABITANTE (mc/ab)	ABITANTI INSEDIABILI	
		ZONA A (A1 e A2)	411422,75	310	1327	
		ZONA B (B1 e B2)	1224282,76	260	4709	
					Totale	
					6036	
Zona C1	PIANO DI LOTTIZZAZIONE	Zona PPR	Superficie Territoriale	Volumetria Territoriale	Dotazione mc/abitante	Abitanti insediabili
	Piscedda e più	C1-1	13307,00	22455,00	120	187
	Pixina	C1-2	7271,00	10906,00	120	91
	Piano di Zona 167	C1-3	42825,30	40408,00	120	337
	Farci - Cinus - Vacca	C1-4	14800,66	22201,49	120	185
	Eredi Paderi	C1-5	16029,38	24044,07	120	200
	Coop. Domus - Eredi Paderi	C1-6	10185,00	15278,00	120	127
	Campus - Cogoni - Fa	C1-7	22670,00	34000,00	120	283
	Tanca Funtaneddas	C1-8	22402,00	33603,00	120	280
	Loddo - Paderi - Utzeri	C1-9	12875,00	19312,00	120	161
	Paderi - Ponga	C1-10	17852,00	26778,00	120	223
	Santa Lucia	C1-14	13220,00	19807,20	120	165
	Sa Mitza de Salvatore Masala	C1-11	16750,00	25080,00	120	209
	Anna Paderi e più	C1-12	21959,00	32938,00	120	274
	Eredi Nicolò = Loi (I stralcio)	C1-13	10016,00	15024,00	120	125
	Eredi Nicolò = Loi Ampliamento (II stralcio)	C1-13	3247,00	4870,00	120	41
	Santa Lucia II	C1-15	27405,00	41108,00	120	343
	Di Bella	C1-16	29680,00	44520,00	120	371
	Sa Matta	C1-17	18500,00	27750,00	120	231
	Savi 2	C1-18	14282,00	21423,00	120	179
	Bullegas Salvatore e più (I e II stralcio)	C1-19	9935,00	14902,50	120	124
	Francesco Mela	C1-20	17617,97	23337,85	120	194
					Totale	4331



Comune di Muravera

Zona C2		Zona PPR	Superficie Territoriale	Volumetria Territoriale	Dotazione mc/abitante	Abitanti insediabili
	Edificazione spontanea	C2-1	1117,11	1675,66	120	14
	Edificazione spontanea	C2-2	2483,09	3724,64	120	31
	Edificazione spontanea	C2-3	1415,63	2123,45	120	18
	Edificazione spontanea	C2-4	10823,33	16235,00	120	135
	Edificazione spontanea	C2-5	427,35	641,02	120	5
	Edificazione spontanea	C2-6	994,00	1490,99	120	12
					Totale	216
Zona C3		Zona PPR	Superficie Territoriale	Volumetria Territoriale	Dotazione mc/abitante	Abitanti insediabili
	Nuova espansione	C3-1	13068,82	13068,82	120	109
	Nuova espansione	C3-2	14135,36325	14135,36	120	118
	Nuova espansione	C3-3	19805,86052	19805,86	120	165
	Nuova espansione	C3-4	46331,62491	46331,62	120	386
					Totale	778

Per la dotazione volumetrica ad abitante delle zone A si sono considerati i dati provenienti dal Piano particolareggiato, per quelle delle zone B un campione di concessione edilizie con il numero di popolazione residente, sempre considerando un numero di componenti familiari variabili.

Per le zone C si considera comunque la dotazione di 120 mc/ab, abbastanza vicina a quello del Decreto Floris, tale dato è stato ricavato sia per campione di unità edilizie abitate in zona C e sia dal dato Istat relativo al censimento 2001, come scritto nel Capitolo relativo all'analisi demografica.

Nella tabella 7.2 si riportano i dati fondamentali delle zone C, sia esse già attuate sia in previsione

Tabella 7.2 – Zone C

ZONA DA2266/U 83	ZONA PPR	ZONA PUC	DENOMINAZIONE LOTTIZZAZIONE	ST (Superficie Territoriale) mq	IT (Indice Territoriale) (mc/mq)	VT (Volume Territoriale) (mc)
C	C1	C1-14	Santa Lucia	13220,00	1,50	19807,20
C	C1	C1-3	Piano di Zona 167	42825,30	0,94	40408,00
C	C1	C1-1	Piscedda e più	13307,00	1,69	22455,00
C	C1	C1-16	Di Bella	29680,00	1,50	44520,00
C	C1	C1-8	Tanca Funtaneddas	22402,00	1,50	33603,00

**Comune di Muravera**

ZONA DA2266/U 83	ZONA PPR	ZONA PUC	DENOMINAZIONE LOTTIZZAZIONE	ST (Superficie Territoriale) mq	IT (Indice Territoriale) (mc/mq)	VT (Volume Territoriale) (mc)
C	C1	C1-17	Sa Matta	18500,00	1,50	27750,00
C	C1	C1-12	Anna Paderi e più	21959,00	1,50	32938,00
C	C1	C1-2	Pixina	7271,00	1,50	10906,00
C	C1	C1-11	Sa Mitza de Salvatore Masala	16750,00	1,50	25080,00
C	C1	C1-7	Campus - Cogoni - Fa	22670,00	1,50	34000,00
C	C1	C1-19	Bullegas Salvatore e più (I e II stralcio)	9935,00	1,50	14902,50
C	C1	C1-15	Santa Lucia II	27405,00	1,50	41108,00
C	C1	C1-9	Loddo - Paderi - Utzeri	12875,00	1,50	19312,00
C	C1	C1-6	Coop. Domus - Eredi Paderi	10185,00	1,50	15278,00
C	C1	C1-10	Paderi - Ponga	17852,00	1,50	26778,00
C	C1	C1-4	Farci - Cinus - Vacca	14800,66	1,50	22201,49
C	C1	C1-13	Eredi Nicolò _ Loi (I stralcio)	10016,00	1,50	15024,00
C	C1	C1-13	Eredi Nicolò _ Loi Ampliamento (II stralcio)	3247,00	1,50	4870,00
C	C1	C1-18	Savi 2	14282,00	1,50	21423,00
C	C1	C1-20	Francesco Mela	17617,97	1,50	23337,85
C	C1	C1-5	Eredi Paderi	16029,38	1,50	24044,07
C	C2	C2-1	Edificazione spontanea	1117,11	1,5	
C	C2	C2-2	Edificazione spontanea	2483,09	1,5	
C	C2	C2-3	Edificazione spontanea	1415,63	1,5	
C	C2	C2-4	Edificazione spontanea	10823,33	1,5	
C	C2	C2-5	Edificazione spontanea	427,35	1,5	
C	C2	C2-6	Edificazione spontanea	994,00	1,5	
C	C3	C3-1	Nuova lottizzazione	13068,82	1,00	13068,82
C	C3	C3-2	Nuova lottizzazione	14135,36325	1,00	14135,36
C	C3	C3-3	Nuova lottizzazione	19805,86052	1,00	19805,86
C	C3	C3-4	Nuova lottizzazione	46331,62491	1,00	46331,62

Per l'attuazione del P.U.C. si considera un arco temporale di riferimento di 10 anni, tale arco temporale viene indicato nelle Norme Tecniche di Attuazione del PPR.

Nella presente relazione è riportata una dettagliata analisi del andamento demografico della popolazione, tuttavia lo studio del fabbisogno abitativo non può



Comune di Muravera

essere previsto esclusivamente dalle dinamiche demografiche strettamente legate al trend di popolazione, ma bisogna analizzare i dati nel dettaglio.

Occorre premettere che non si può prevedere un PUC in un Comune così importante senza nuove aree insediative da destinare alla residenza. Il comune di Muravera riveste una notevole importanza, sia legata all'economia agricola, all'orticoltura e all'industria turistica. Tale industria secondo la progettualità del PUC non è più destinata alla costruzione di seconde case, che sono fonte di lavoro principalmente per la realizzazione, ma alla costruzione di strutture ricettive che necessitano di un notevole appoggio lavorativo una volta realizzati e messi a regime, risorsa continuativa di lavoro, quindi una vera industria.

Le lottizzazioni previste nel vecchio PRG sono completamente esaurite, con abitazioni totalmente vendute e mercato notevolmente fiorente. Spesso i proprietari di queste case sono non residenti, ma comunque originari di Muravera che spesso realizzano un desiderio acquistando la casa nel proprio paese d'origine, in cui tornano di sognare dopo il pensionamento, sottraendo quindi patrimonio edilizio, inoltre esistono persone, che hanno smesso ormai di lavorare e tornano a vivere per alcuni mesi a Muravera.

Risulta evidente la necessità di nuove espansioni per dare continuità al mercato immobiliari, soddisfare le esigenze di mercato come la richiesta di nuove case per famiglie che richiedono abitazione di nuova costruzione. E' importante notare come negli ultimi anni il Comune di Muravera ha avuto un incremento di cinquanta/sessanta unità familiari annua, tali famiglie sono rappresentate per lo più da giovani coppie. Almeno il 50% di tali coppie necessiterà di abitazioni nuove, se si pensa un arco temporale di 10 anni si avrà pertanto necessità per tale coppie di volumetria per 450/500 abitanti. Esigenza comunque giustificata anche dall'analisi delle classi di età, in una regione in cui i Comuni sono in costante calo demografico, con percentuale di età altissime, nella percentuale di classi di età maggiore è quella dei 30-34 anni.

Esistono poi altri parametri di influenza, come la messa in opera della nuova S.S. 125, che avvicinerà Muravera al polo urbano di Cagliari e la metterebbe in una posizione baricentrica sulla nuova 125.

Da tali considerazioni si suppone che Muravera abbia necessità di un insediamento necessario al fabbisogno di circa 800 persone.



Comune di Muravera

6.3 CALCOLO DEGLI STANDARD URBANISTICI

Nella tabella 6.3 e viene verificato il rapporto fra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico e parcheggi, così come previsto dall'art. 6 del D del D.A. 20/12/83 n. 2266/U.

Nello specifico per comuni della III Classe devono essere destinati 12 mq ad abitante, con suddivisione indicata in tabella.

Le superfici degli standard come si evince della tabella 7.3 sono abbondantemente soddisfatti.

Importante considerare che il Comune di Muravera appartiene alla Classe II, ossia ai comuni con abitanti tra 2.000 e 10.000.

In base all'art. 4 del Decreto Floris – Limiti di densità edilizia, in questi spazi (S1, S2, S3, S4) deve essere realizzata almeno il 10% della volumetria delle zone A più le zone B.

Tabella 7.3 – Standard urbanistici

Zona Decreto DA 2226/U 83	Zona PUC	Superficie	Standard		Dotazione minima standard
A	A1	2637,22	S1		Abitanti insediabili A+B: 6036
A	B1	3143,05	S1		
B	B2	2977,50	S1		Necessario per Decreto DA 2226/U 83
B	B2	5747,52	S1	Totale	4 mq per abitante
B	B2	9772,49	S1	24277,78	24.144 mq
A	A1	495,79	S2		
A	A1	2188,08	S2		
A	A1	215,74	S2		
A	A1	388,44	S2		
A	A2	240,23	S2		
B	B1	3022,18	S2		
B	B2	3829,33	S2		
B	B2	1674,17	S2		
B	B2	908,55	S2		
B	B2	791,48	S2		
B	B2	5126,56	S2		Necessario per Decreto DA 2226/U 83
B	B1	1042,06	S2	Totale	2 mq per abitante
B	B2	6456,48	S2	26379,09	12.072 mq
A	A1	367,66	S3		
B	B1	130,43	S3		
B	B2	1999,86	S3		
B	B1	410,38	S3		
B	B1	16,56	S3		
B	B2	107402,57	S3		
B	B2	667,98	S3		Necessario per Decreto DA 2226/U 83
B	B2	678,03	S3	Totale	5 mq per abitante



Comune di Muravera

B	B2	494,01	S3	112167,50	30.180 mq
B	B2	388,75	S4		
B	B2	213,71	S4		
B	B2	400,95	S4		Necessario per Decreto DA 2226/U 83
B	B1	778,03	S4	Totale	1 mq per abitante
B	B2	5373,69	S4	7155,13	6.039mq

Per una corretta analisi nelle tabelle 7.4 e 7.5 vengono riportati i dati di ciascun isolato perimetrato, con relativo indice territoriale, superficie fondiaria, volumetria realizzabile e stimata nelle aree per Standard.

Tabella 7.4 – Tabelle Zone A

ZONA DA2266/U 83	ZONA PPR	STANDAR D	Superficie calcolata (mq)	Superficie fondiaria (mq)	Superficie standard (mq)	Indice fond. (mc/m q)	Volumetria (mc)
A	A1		3513,91	3513,91		2,55	8960,46
A	A2		1010,78	1010,78		1,47	1485,84
A	A2		787,77	787,77		2,2	1733,09
A	A1		4944,10	4944,10		2,38	11766,96
A	A1		2612,10	2612,10		2,49	6504,13
A	A2		2606,73	2606,73		1,78	4639,98
A	A2		2302,55	2302,55		1,95	4489,98
A	A1		7475,20	7475,20		2,06	15398,91
A	A1		4860,94	4860,94		2,64	12832,88
A	A1		7136,38	7136,38		2,93	20909,60
A	A1		4162,74	4162,74		2,37	9865,68
A	A1		1039,26	1039,26		3,56	3699,77
A	A1		4301,04	4301,04		3,27	14064,41
A	A1		2839,36	2839,36		3,36	9540,26
A	A1		10939,26	10939,26		2,63	28770,26
A	A1		11414,29	11414,29		2,49	28421,59
A	A1		3542,51	3542,51		3,4	12044,55
A	A1		5018,80	5018,80		2,92	14654,89
A	A1		12064,53	12064,53		1,9	22922,60
A	A1		2603,70	2603,70		2,66	6925,83
A	A2		831,09	831,09		1,47	1221,71
A	A2		1551,99	1551,99		1,47	2281,42
A	A1		11824,87	11824,87		2,37	28024,95
A	A1		12713,98	12713,98		2,24	28479,31
A	A1		2145,60	2145,60		2,89	6200,77
A	A1		3893,38	3893,38		3,38	13159,62
A	A1		1655,19	1655,19		2,03	3360,04
A	A2		1167,35	1167,35		3,04	3548,74
A	A1		2762,36	2762,36		3,38	9336,76
A	A1		3403,06	3403,06		2,81	9562,59
A	A1		4503,87	4503,87		3,38	15223,07
A	A1		8311,72	8311,72		2,68	22275,42
A	A2		1541,08	1541,08		1,72	2650,66
A	A1		4721,14	4721,14		2,43	11472,38
A	A2		947,65	947,65		2,06	1952,16
A	A1		2380,26	2380,26		1,57	3737,00

**Comune di Muravera**

ZONA DA2266/U 83	ZONA PPR	STANDAR D	Superficie calcolata (mq)	Superficie fondiaria (mq)	Superficie standard (mq)	Indice fond. (mc/m q)	Volumetria (mc)
A	A2		2174,57	2174,57		1,77	3848,99
A	A2		1180,51	1180,51		1,36	1605,50
A	A1	S3			367,660252		0,00
A	A1	S1			2637,22402		450,00
A	A1	S2			495,791632		2200,00
A	A1	S2			2188,07699		250,00
A	A1	S2			215,736324		350,00
A	A1	S2			388,441689		300,00
A	A2	S2			240,227476		300,00
					VOLUMETRIA TOTALE REALIZZABILE		411422,75

Tabella 7.5 – Tabelle Zone B

ZONA DA2266/U 83	ZONA PPR	STANDARD	Superficie calcolata (mq)	Superficie fondiaria (mq)	Superficie standard (mq)	Indice fondi ario (mc/ mq)	Volumetria (mc)
B	B2		4881,07	4881,07		3	14643,20
B	B2		5536,38	5536,38		3	16609,13
B	B1		1699,63	1699,63		3	5098,90
B	B2		8115,35	8115,35		3	24346,06
B	B2		4925,85	4925,85		3	14777,54
B	B2		3248,62	3248,62		3	9745,85
B	B2		16012,19	16012,19		3	48036,57
B	B2		6297,59	6297,59		3	18892,77
B	B1		11178,43	11178,43		3	33535,30
B	B2		5743,80	5743,80		3	17231,41
B	B2		3037,75	3037,75		3	9113,26
B	B2		12390,24	12390,24		3	37170,73
B	B1		19586,96	19586,96		3	58760,89
B	B2		3353,72	3353,72		3	10061,17
B	B2		4398,64	4398,64		3	13195,92
B	B2		10131,68	10131,68		3	30395,03
B	B2		4481,43	4481,43		3	13444,29
B	B2		4989,45	4989,45		3	14968,35
B	B2		1396,32	1396,32		3	4188,96
B	B2		8569,57	8569,57		3	25708,71
B	B2		5528,07	5528,07		3	16584,20
B	B2		1517,69	1517,69		3	4553,07
B	B2		3008,68	3008,68		3	9026,03
B	B2		1495,42	1495,42		3	4486,27
B	B2		1378,13	1378,13		3	4134,40
B	B2		3852,81	3852,81		3	11558,42
B	B2		2273,61	2273,61		3	6820,83
B	B2		2419,97	2419,97		3	7259,91
B	B2		2193,87	2193,87		3	6581,61
B	B1		11221,08	11221,08		3	33663,24
B	B1		9381,01	9381,01		3	28143,04

**Comune di Muravera**

ZONA DA2266/U 83	ZONA PPR	STANDARD	Superficie calcolata (mq)	Superficie fondiaria (mq)	Superficie standard (mq)	Indice fondi ario (mc/ mq)	Volumetria (mc)
B	B1		6675,37	6675,37		3	20026,12
B	B1		6478,86	6478,86		3	19436,58
B	B1		803,56	803,56		3	2410,68
B	B1		3501,15	3501,15		3	10503,46
B	B1		1715,60	1715,60		3	5146,81
B	B2		4174,51	4174,51		3	12523,52
B	B2		1255,24	1255,24		3	3765,73
B	B2		2068,49	2068,49		3	6205,46
B	B2		2279,11	2279,11		3	6837,33
B	B2		522,04	522,04		3	1566,11
B	B2		6937,40	6937,40		3	20812,21
B	B1		8838,58	8838,58		3	26515,73
B	B1		5667,26	5667,26		3	17001,79
B	B1		22506,18	22506,18		3	67518,55
B	B2		7222,81	7222,81		3	21668,44
B	B2		2279,77	2279,77		3	6839,30
B	B2		4161,74	4161,74		3	12485,23
B	B2		1832,89	1832,89		3	5498,67
B	B1		2049,06	2049,06		3	6147,18
B	B1		11235,59	11235,59		3	33706,78
B	B2		8709,29	8709,29		3	26127,87
B	B1		11507,71	11507,71		3	34523,14
B	B2		2667,34	2667,34		3	8002,02
B	B2		4294,42	4294,42		3	12883,25
B	B2		5009,45	5009,45		3	15028,34
B	B1		8795,92	8795,92		3	26387,76
B	B2		2033,64	2033,64		3	6100,93
B	B1		6430,40	6430,40		3	19291,19
B	B1		274,46	274,46		3	823,37
B	B1		3934,51	3934,51		3	11803,52
B	B1		1105,21	1105,21		3	3315,64
B	B1		353,77	353,77		3	1061,30
B	B2		1759,50	1759,50		3	5278,50
B	B2		2968,14	2968,14		3	8904,43
B	B2		8356,53	8356,53		3	25069,59
B	B2		2754,96	2754,96		3	8264,88
B	B2		1805,51	1805,51		3	5416,54
B	B2		8170,72	8170,72		3	24512,16
B	B1		448,13	448,13		3	1344,38
B	B1	S3	16,56		16,56	-	49,69
B	B2	S3	107402,58		107402,58	-	85922,06
B	B2	S3	667,84		667,84	-	534,27
B	B2	S3	678,03		678,03	-	542,43
B	B2	S3	494,01		494,01	-	395,21
B	B2	S4	213,71		213,71	-	0,00
B	B2	S4	400,95		400,95	-	0,00
B	B1	S4	778,03		778,03	-	0,00
B	B2	S1	9772,47		9772,47	-	0,00
B	B2	S2	6456,48		6456,48	-	12912,96



Comune di Muravera

ZONA DA2266/U 83	ZONA PPR	STANDARD	Superficie calcolata (mq)	Superficie fondiaria (mq)	Superficie standard (mq)	Indice fondi ario (mc/ mq)	Volumetria (mc)
B	B2	S4	5373,70		5373,70	-	0,00
B	B2	S1	2977,50		2977,50	-	8932,51
B	B1	S3	130,43		130,43	-	0,00
B	B1	S2	3022,18		3022,18	-	6044,35
B	B2	S2	3829,33		3829,33	-	7658,67
B	B1	S1	3143,04		3143,04	-	6286,08
B	B2	S3	1999,86		1999,86	-	1999,86
B	B2	S2	1674,17		1674,17	-	1674,17
B	B2	S2	908,55		908,55	-	0,00
B	B2	S2	791,48		791,48	-	0,00
B	B2	S1	5747,52		5747,52	-	11495,04
B	B2	S4	388,75		388,75	-	0,00
B	B2	S2	5126,56		5126,56	-	10253,13
B	B1	S2	1042,06		1042,06	-	1042,06
B	B1	S3	410,38		410,38	-	410,38
			VOLUMETRIA TOTALE COMPLESSIVA				1259642,45
			VOLUMETRIA IN FASCIA RISPETTO CIMITERIALE INEDIFICABILE				35310,00
			VOLUMETRIA TOTALE COMPLESSIVA				1224332,45

7.4 Dimensionamento delle zone F

Occorre premettere che il Comune di Muravera aveva eseguito la verifica del dimensionamento delle zone F, del.CC 39/2007. Nella tabella sottostante viene illustrato il quadro riepilogativo del dimensionamento delle zone F suddiviso per lottizzazioni realizzate, interventi turistici realizzati senza piano attuativo e zone turistiche da attuare. La capacità insediativa ammissibile nella zona turistica costiera (sottozone F1 – F2 – F3 – F4) viene calcolata ai sensi dell'art. 3 del D.A. 20/12/83 n. 2266/U, il potenziale turistico è di complessivi 42.838 posti bagnanti. Per ogni unità vanno destinati 60mc, pertanto la volumetria realizzabile è di 2.570.280 mc.

Coerentemente con quanto disposto all'art. 2, 3° comma, della deliberazione della Giunta Regionale della Sardegna del 10/8/04 n. 33/1, tale valore viene ridotto del 50%, per cui il dimensionamento turistico costiero ammonta a 21.419 unità per una volumetria di 1.285.140 mc.

Nella tabella 7.6 è rappresentata la volumetria realizzata nelle zone F convenzionate.



Comune di Muravera

Tabella 7.6 – Tabelle Zone F attuate

ST (Superficie Territoriale) mq	SF (Superficie Fondiarìa) mq	IT (Indice Territoriale) (mc/mq)	IF (Indice Fondiarìa) (mc/mq)	VT (Volume Territoriale) (mc)	DEROGHE	ZONA PUC
1689000,00	850994,00	0,33	0,50	498668,00		F1-1
240000,00	117400,00	0,34	0,50	81500,00	7500,00	F1-2
87685,00	43843,00	0,37	0,50	29370,00		F1-3
250000,00	107200,00	0,38	0,48	75000,00		F1-4
250000,00	123750,00	0,30	0,45	75000,00	1177,00	F1-5
41725,00	27075,00	0,25	0,35	7282,00	3348,00	F1-6
309350,00	105833,00	0,17	0,34	53981,00	7369,00	F1-7
165141,00	88150,00			16620,00	14404,00	F1-8
60740,00	38869,00	0,30	0,47	18222,00		F1-9
28176,00	15099,00	0,31	0,53	9229,00		F1-10
83785,00	36860,00	0,12	0,20	9772,00		F1-11
			Totale	908462,40*		
				3800,00		
				4300,00		F3-1
				4666,00		F3-2
35000,00	24140,00	0,17	0,20	6000,00		F3-3
114144,00	70900,00	0,07	0,11	-	19844,00	F3-4
19275,58						F3-5
						F3-6
			Totale	38610,00		

*Vanno dedotti 21.161 mc per la mancata convenzione della lottizzazione Rei Sole

Nella tabella 7.7 viene invece rappresentato il volume delle zone realizzate senza piano attuativo

Tabella 7.7 – Tabelle Zone F senza pianificazione attuativa

Superficie mq	Volumetria realizzata (mc)	ZONA PUC
169041,95	12000	F2-1
29042,88689	10800	F2-2
16927,13326	5800	F2-3
2175,297474	900	F2-4
Totale	29500	

Sono stati pertanto realizzati 950.413, 4 mc, e la volumetria residua è di 329.726,6 mc.

I parametri delle nuove zone sono rappresentati nella tabella 7.8 sottostante:

Tabella 7.8 – Tabelle Zone F previste

Sup territoriale (mq)	Ind territoriale (mc/mq)	Vol territoriale (mc)	Sup Fondiarìa (mq)	Sup Vede privato (mq)	Super in cessione (mq)	Volume fondiario (50mc su 60 mc)	Ind fondiario max (mc/mq)	ZONA PUC
-----------------------------	--------------------------------	-----------------------------	--------------------------	--------------------------------	------------------------------	--	------------------------------------	-------------

**Comune di Muravera**

Sup territoriale (mq)	Ind territoriale (mc/mq)	Vol territoriale (mc)	Sup Fondiaria (mq)	Sup Vede privato (mq)	Super in cessione (mq)	Volume fondiario (50mc su 60 mc)	Ind fondiario max (mc/mq)	ZONA PUC
395950,12	0,275	108886,28	197975,06	79190,02	118785,04	90738,21	0,55	F4-1
351253,62	0,135	47419,24	175626,81	70250,72	105376,09	39515,87	0,27	F4-2
210175,24	0,100	21017,52	105087,62	42035,05	63052,57	17514,53	0,2	F4-3
124673,83	0,100	12467,38	62336,92	24934,77	37402,15	10389,44	0,2	F4-4
434297,75	0,150	65144,66	217148,88	86859,55	130289,33	54287,00	0,3	F4-5
165523,19	0,150	24828,48	82761,60	33104,64	49656,96	20690,32	0,3	F4-6
245445,55	0,150	36816,83	122722,78	49089,11	73633,67	30680,57	0,35	F4-7
	Totale	316580,40						

Come si osserva risultano ancora disponibili circa 13.000 mc. Tali zone F, finalizzate alla realizzazione di strutture ricettive turistiche, sono finalizzate a favorire l'incremento economico del Comune.

Di rilevante importanza ha la zona ubicata in continuità con il centro urbano, finalizzata non solo a incrementare l'occupazione direttamente legata ad esse (quindi con persone impiegate direttamente), ma anche a favorire un ritorno economico all'intero paese, favorendo quindi flussi turistici verso il paese. Tuttavia, valutando il dinamismo turistico in Sardegna, è fondamentale basilare ubicare delle strutture ricettive in prossimità dei poli attrazione naturali, come il litorale di Capo Ferrato. Proprio nelle immediate vicinanze è prevista la messa in opera di un campo da golf e la realizzazione di un polo per la nautica da diporto. La struttura di varo e alaggio, abbandonata per anni, sta riscoprendo una nuova rinascita, legata alla nascita dell'Associazione Porto Pirastu, che permette ai diportisti di potere usufruire di tale struttura dando adeguato supporto. La nascita di strutture ricettive è inoltre legato anche al basso numero di strutture presenti nel territorio di Muravera in rapporto con la popolazione residente.

6.5 Realizzazione delle zone D

Nella tabella 7.9 sono riportate le zone D realizzate e quelle previste dal PUC.

Tabella 7.9 – Tabelle Zone D

ZONA DA2266 /U 83	ZONA PPR	ZONA PUC	Superficie territoriale	Localizzazione	Lottizzazione - Denominazione
D	D2	D2-1	43286,18065	In continuità con il centro urbano	
D	D2	D2-2	30697,42087		Deiana Giuseppe VALMAR
D	D2	D2-3	11492,95441		Codonesu Antonio I e II stralcio



Comune di Muravera

ZONA DA2266 /U 83	ZONA PPR	ZONA PUC	Superficie territoriale	Localizzazione	Lottizzazione - Denominazione
D	D2	D2-4	30750,90944		Centrale Agrumicola
D	D2	D2-5	11056,13925		Ditta Giuseppe Lai
D	D2	D2-6	1736,378232		Zona inattuata D
D	D2	D2-7	133069,5025	Tuerra	

La realizzazione dei nuovi insediamenti è prevista in prossimità del centro urbano e nell'ambito di Tuerra. L'attuazione in prossimità del centro urbano ha il fine di dare supporto alle necessità dell'abitato urbano, essendo ormai le zone D praticamente sature, inoltre dovranno garantire un adeguato sostegno alle attività turistiche che si svilupperanno.

Ben diversa è invece la nascita del polo artigianale nella zona di Tuerra. Le attività agropastorali sono localizzate in modo sparso e diffuso in un territorio che in potrebbe offrire grandi potenzialità. E' necessario però creare un polo di supporto che possa favorire l'incremento della redditività, nasce quindi l'esigenza di raggrupparle e creare un sistema di forza di attività ben specializzate in grado di esporsi al mercato in maniera adeguata e tramite infrastrutture attrezzate.

6.6 Realizzazione delle zone G

Nella tabella 7.10 sono riportate le zone G realizzate e quelle previste dal PUC.

Tabella 7.10 – Tabelle Zone G

ZONA DA2266/U 83	ZONA PPR	ZONA PUC	Superficie territoriale
G	G1	G1-1	15896,68
G	G1	G1-2	10462,82
G	G1	G1-3	14727,32
G	G1	G1-4	6698,031
G	G1	G1-5	1419,885
G	G1	G1-6	13757,02
G	G1	G1-7	78803,6
G	G1	G1-8	63277,52
G	G1	G1-9	5525,714
G	G1	G1-10	61388,22
G	G1	G1-11	26505,96
G	G2	G2-1	32932,65
G	G2	G2-2	93618,04
G	G2	G2-3	62549,28
G	G2	G2-4	16136,44
G	G2	G2-5	62647,01
G	G2	G2-6	24180,02
G	G2	G2-7	53177,78



Comune di Muravera

ZONA DA2266/U 83	ZONA PPR	ZONA PUC	Superficie territoriale
G	G2	G2-8	59949,69
G	G2	G2-9	119065,7
G	G2	G2-10	337253
	G4	G4-1	5145,61
G	G4	G4-2	12959,74
G	G4	G4-3	6478,269
G	G4	G4-4	8405,427
G	G4	G4-5	3304,56
G	G4	G4-6	927,0215
G	G4	G4-7	26795,49
G	G4	G4-8	17022,63
G	G4	G4-9	8298,767

La nascita di queste zone si basa è dato da tre esigenze diverse:

- creare servizi
- creare centri attrattivi.
- creazione centri di destagionalizzazione

I servizi sono rivolti sia al centro urbano, sia alle zone turistiche nuove e a quelle previste.

Occorre evidenziare il fatto che le zone turistiche realizzate sono carenti se non prive di servizi, sono quasi delle unità che vanno avanti da sole, necessitando spesso di servizi di servizi che possono creare anche economia.

Saranno anche creati dei poli di attrazione che dovranno favorire lo sviluppo turistico, che sarà rivolto non solo ai mesi estivi. Di fondamentale importanza è il campo da Golf, che sorgerà in prossimità del centro di Costa Rei, ma in maniera discreta, nella parte retrostante la collina, in prossimità del depuratore, di cui si riutilizzerà l'acqua depurata. Un altro centro di attrazione turistica sarà la zona di servizi nautici in località Porto Pirastu, nonostante non vengano permesse la realizzazione di grande volumetrie, essa potrà dare supporto ai tutti i diportisti del luogo, e favorire l'incremento anche di un novo sviluppo.