

COMUNE di SEUI

(PROV. DI NUORO)



R
E
L
A
Z
I
O
N
E

IL PROGETTISTA

Dott. Ing. Rinaldo Pilli

REGOLAMENTO EDILIZIO

CON ANNESSO

PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE

COMUNE di SEUI

(PROV. DI NUORO)



R
E
L
A
Z
I
O
N
E

IL PROGETTISTA

Dott. Ing. Rinaldo Pilia
Dott. Ing. Rinaldo Pilia

REGOLAMENTO EDILIZIO

CON ANNESSO

PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE



COMUNE DI SEUI

PROV. DI NUORO

REGOLAMENTO EDILIZIO
con annesso
PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE

In ottemperanza al disposto degli articoli 33, 34 e 35 della legge Urbanistica e nell'intento di coordinare l'attività edilizia spesso incontrollata, interessante tutte le aree dell'attuale nucleo urbano, soggetto a svariati interventi di rinnovo e trasformazione, e quelle ad esso limitrofe destinate all'espansione si è redatto il Regolamento Edilizio con annesso Programma di Fabbricazione per il Comune di Seui.

Seui, il più grosso centro della Barbagia di Seulo, è un comune d'aspetto montano (m. 800 s.m.) in provincia di Nuoro, adagiato in bella posizione sul ripido fianco di una vallata. Esso riassume in sé ed esprime tutte le caratteristiche proprie dei comuni circostanti che fino a pochi anni addietro, causa la scarsità dei collegamenti coi grossi centri dell'isola, ne dipendevano economicamente e commercialmente, e che ancora a Seui sono legati per via degli importanti servizi che ivi sono dislocati, come la Pretura, la farmacia, l'Esattoria Consorziale delle Imposte e, da recente, la sede del Comando zonale di Polizia. Possiede inoltre il più grosso scalo ferroviario della zona (linea Cagliari-Arbatax) ed è attraversato interamente dalla SS.198, della quale è previsto, quanto prima, lo spostamento a valle dell'abitato con svincoli ad Est e ad Ovest di esso in zone non interessate dall'espansione edilizia prevista.

Ha una popolazione di circa 3200 abitanti e una consistenza territoriale di circa 15.000 Ha come risulta dal Compendio Statistico della Regione Autonoma della Sardegna del 30/6/63 aggiornato al 31/12/68.

Il Regolamento Edilizio, consta di n.81 articoli e coordina e codifica tutte le branche dell'attività edilizia nelle diverse zone in cui è stato suddiviso, nella stesura del Programma di Fabbricazione, l'intero territorio Comunale.

Il Programma di Fabbricazione a sua volta è costituito da un elaborato in scala 1:2000 corredato da una tabella dei tipi edilizi e comprendente la zonizzazione dell'attuale abitato con l'indicazione delle principali infrastrutture esistenti e della viabilità locale, e delle zone ad esso adiacenti interessate dalle direttrici di espansione, e da un unico elaborato in scala 1:25.000 che rappresenta la zonizzazione, le direttrici di espansione e la viabilità principale dell'intero territorio intercomunale dei Comuni di Seui, Ussassai, Esterzili e Villanovatulo in modo da permettere la visione d'insieme delle analogie esistenti e della analoga trattazione dei territori.

Infatti, oltre ad essere confinanti tra loro, i predetti Comuni presentano affinità di condizioni socio-culturale, ed ambientali di costumi, di orografia del territorio, di giacitura e tessitura degli attuali centri abitati, di sistemi costruttivi, -nonchè di scarsa possibilità espansiva, nelle aree limitrofe ai centri abitati.

Come apparirà dall'esame di tale elaborato, dove è rappresentato anche l'intero complesso Comunale di Sadali, ma che risulta già dotato di Regolamento Edilizio e Programma di Fabbricazione redatto da altro progettista e regolarmente approvato, la stessa rete viaria principale esistente statale e provinciale collegante i suddetti Comuni, da un'idea abbastanza chiara della affinità più sopra descritta e della conseguente necessità di uguale trattazione urbanistica.

In particolare l'abitato di Seui, dove il problema della forte acclività e tormentata giacitura del terreno è più sentito anche

per la notevole maggiore consistenza del nucleo urbano, in passato si è dovuto indirizzare verso una forte concentrazione edilizia a sviluppo prevalentemente verticale con conseguente riduzione delle sedi riservate alla viabilità locale.

In forza di quanto esposto precedentemente, per il Comune di Seui, è stata prevista una, seppur lieve, maggiore altezza di edificazione per alcune delle Zone in cui è stato suddiviso l'attuale abitato e le limitrofe aree destinate all'espansione residenziale.

Il Programma di Fabbricazione, redatto con l'intento di informarsi alle più recenti tesi urbanistiche, alla legge urbanistica n.1150 del 17/8/42 integrata dalla legge ponte del 6/8/67 n.765 e soprattutto al Decreto Interassessoriale della Regione Autonoma della Sardegna n.01856 del 6/8/68, ha tenuto conto di tutti quei fattori di carattere economico, posizionale, ambientale e paesaggistico dell'intero territorio, per cui ne è risultata una zonizzazione, che per quanto possibile, si ritiene la più aderente alle esigenze attuali e future di Seui e del suo territorio.

In seguito ai ripetuti sopralluoghi eseguiti per l'accertamento e l'aggiornamento della consistenza edilizia nell'ambito dell'abitato attuale, ci si è reso conto, di concerto con gli amministratori Comunali, che per quanto riguarda il vecchio centro, d'altra parte abbastanza limitato, non sussistono i presupposti per una conservazione dell'ambiente attinente gli agglomerati edilizi riscontrati più antichi, e quindi tali da imporre la conservazione con l'adozione della zona del tipo A.

Si è piuttosto riscontrata la necessità che le varie zone dell'abitato, comunque compromesse, di recente o remota edificazione, siano da considerarsi zone di Completamento del tipo B, differenziate in zone di ristrutturazione (B) e in zone di completamento vere e proprie (B₁)

Sono state considerate zone di ristrutturazione prevalentemente le zone, che per caratteristiche proprie delle viabilità, per



caratteristiche costruttive e distributive degli edifici, debbono nella generalità subire, in base alla normativa imposta, una trasformazione piuttosto sensibile sia nel tessuto viario che nella edilizia esistente piuttosto concentrata.

Tali zone di ristrutturazione riguardano, come già detto, prevalentemente la zona più vecchia dell'abitato ed interessano una superficie di circa 7,98 Ha.

Le zone di completamento vere e proprie sono generalmente limitrofe alle predette zone di ristrutturazione, ed arrivano fino alle ultime propaggini dell'abitato, dove la compromissione delle aree è senz'altro tale da essere superiore al 6% della superficie coperta degli edifici esistenti.

In tali zone, che interessano una superficie di circa 5,53 Ha, sia il tipo di edificazione prevalentemente esistente, di costruzione relativamente recente, sia la rete viaria di concezione diversa dalla precedente, sono tali che non si ritengono necessari che minimi interventi su quanto già esistente, salvo qualche allargamento stradale di strade particolarmente importanti, e conseguentemente siano vere e proprie zone di completamento dei lotti di terreno ancora ineditati.

Prima di passare alla descrizione della scelta delle zone di espansione, destinate alla nuova edilizia residenziale, sarà bene qui premettere che tali scelte sono state fatte in accordo con gli amministratori, nel comune intento di accoppiare la loro esperienza specifica di competenti dei problemi del Comune e delle sue aree e l'esperienza tecnica del progettista. Così le direttrici della immediata e futura espansione si sono rivolte in parte in quelle aree in cui si è notato uno spontaneo "fervore" edilizio, e in parte in quelle aree che si sono ritenute, per diversi fattori contingenti e compatibilmente con la disponibilità, le più idonee e le più rispondenti all'edilizia residenziale.



Complessivamente le aree destinate all'espansione dell'edilizia residenziale (Zone C) assommano a circa 44 Ha suddivise in aree di espansione del tipo Semintensivo (12.56 Ha) e in aree del tipo Estensivo (31.56 Ha), con caratteristiche di densità, volume, altezza e distacchi differenti fra loro. La suddivisione nel rapporto suddetto ha ovviamente tenuto conto delle esigenze costruttive degli abitanti di Seui, sia per quanto costruito sia per le previsioni future, così che si ritiene giustificabile che fra le aree del tipo S e del tipo E vi sia una maggiore disponibilità a favore del tipo di espansione estensiva (E), ma anche una consistente aliquota destinata al tipo di espansione semintensiva (S).

Le ragioni della scelta delle aree di espansione in determinate zone piuttosto che in altre sono state dette più sopra; le ragioni di una scelta di aree di espansione piuttosto consistente (44 Ha) vanno anzitutto ricercate e giustificate dal desiderio dell'Amministrazione Comunale di non voler dare l'impressione di usare metodi preferenziali e anche nell'intento di dare disponibilità di un notevole aliquota di aree, nelle zone più indicate ed idonee, così che si ottenga in regime di concorrenza, una conseguente calmierazione dei prezzi.

A Nord-Est del centro abitato in località "S'argioledda" in prossimità della SS.198 è stata prevista la zona "D", destinata alla piccola e media industria e prevalentemente agli insediamenti a carattere artigianale interessante una superficie di circa 7,24 Ha. Le ragioni di tale scelta sono da ricercarsi sia nella piena disponibilità dell'area completamente libera da costruzioni, e nella sua relativa distanza dall'attuale centro abitato, facilmente raggiungibile attraverso un collegamento esistente con la SS.198 e le conseguenti strade che nasceranno dalle preventive lottizzazioni, sia per la sua particolare posizione confinante con le ultime propaggi



ni dell'espansione residenziale ma da essa separata da un setto naturale realizzato mediante l'estensione di una appendice di verde agricolo.

A proposito della fascia di verde di rispetto della SS.198 questa è stata considerata della larghezza media di mt.30 da ambo le parti dell'ingombro stradale, giusto quanto previsto dal D.M. 1/4/1968, ed estesa a tutta la lunghezza della stessa SS.198, interessando il territorio Comunale.

Nell'ambito del centro abitato attuale e nelle zone di espansione residenziale ed industriale per diverse strade ritenute di vitale importanza per una rapida comunicazione tra i diversi quartieri dell'abitato e per un diretto accesso alle zone di espansione, sono state introdotte previsioni di allargamento da ambo le parti per una profondità media di mt.6. Le ragioni di tale previsioni sono facilmente intuibili; d'altra parte con tali previsioni, che indubbiamente si attueranno soprattutto nelle zone di completamento in un lungo periodo di tempo, sarà possibile all'Amministrazione Comunale, anche se con qualche difficoltà, risolvere i ben noti problemi di traffico interno e parcheggi pubblici che nel futuro, saranno sempre più di attualità anche in piccoli centri abitati.

Il problema del coordinamento dell'attività edilizia del centro abitato, e della sua immediata espansione per volere dell'Amministrazione Comunale che si è così fatta interprete dei desideri della popolazione è stato anche esteso all'incantevole località panoramica di Arqueri a circa 9 Km. dell'abitato in prossimità della omonima Cantoniera della SS.198.

Tale località posta a circa 980 m.s.m. è meta continua di turismo, per il bellissimo panorama che offre, e per la salubrità del suo clima nel periodo estivo; inoltre ogni anno, in una carat-



teristica chiesetta di campagna, vi si svolge la festa della Madonna del Carmine.

E' stata così prevista una zona panoramica di espansione (circa 35 Ha) tipo F, che per le caratteristiche degli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria, per il tipo di lotto, per la copertura permessa e per le altezze previste, permetterà un congruo insediamento di ville e villette nonché di attrezzature collettive e ricettive, tali da soddisfare ampiamente le esigenze attuali e future delle popolazioni circostanti e dei turisti.

L'area cimiteriale, la cui superficie è attualmente e per le previsioni future, sufficientemente rispondente per le esigenze del centro abitato, è stata circondata, giuste le disposizioni vigenti in materia, da una fascia di verde di rispetto, entro il cui perimetro è fatto divieto assoluto di qualsiasi tipo di edificazione. Tale fascia è stata limitata ad una profondità media di mt.50, giusta la delibera Consigliare n.13 del 18/4/69 approvata con decreto dell'Ufficio del Medico Provinciale di Nuoro, per evidenti ragioni di spazio e di disponibilità di aree per l'espansione edilizia del centro. Infatti per le ragioni precedentemente dette nella prima parte di questa relazione nei centri abitati di alta collina, non sempre è possibile attenersi alla normale profondità di una fascia di almeno 100 mt. di verde di rispetto così come è possibile, per ragioni facilmente intuibili, in centri le cui aree sono prevalentemente pianeggianti è pertanto non presentano onerosi problemi di edificabilità dovuti alla giacitura dei terreni.

Per le singole "zone" in cui è stato suddiviso l'abitato, attuale, per le aree ad esse limitrofe, (siano esse aree a destinazione residenziale o industriale), e per la zona panoramica, (F), sono state calcolate, in base all'indice di fabbricabilità territoriale di ognuna ed in ossequio al disposto del decreto interassesso-



riale regionale n.01856 del 6/8/1968, le aree necessarie agli spazi pubblici, alle attività collettive, a verde e a parcheggi. Tali aree sono state riportate come entità numerica nell'apposita tabella dei tipi edilizi facente parte integrante dell'elaborato in scale 1:2000 e come rappresentazione grafica attraverso dei cerchi in analoga scala (o scale 1:5000 per gli elaborati 1:25.000) in ogni zona o sotto zona in cui sono state suddivisi l'attuale centro abitato e le diverse aree destinate all'espansione.

Ciò perchè possa essere immediatamente visibile l'entità del rapporto esistente, in ogni zona, tra le aree destinate all'edilizia residenziale, industriale ecc., e le aree destinate agli spazi attrezzati per le attività collettive, verde e parcheggi.

Il resto del territorio comunale che non è stato oggetto delle diverse destinazioni cui si è fatto cenno più sopra, è stato considerato zona rurale esterna, in cui ogni eventuale intervento edilizio è appositamente codificato da alcuni articoli del Regolamento.

In base ai cenni descrittivi che hanno condotto alla predetta suddivisione in "zone" del Territorio Comunale, non si vuole giustificare che in parte l'operato circa i criteri informativi che hanno guidato alla stesura del Programma di Fabbricazione e del Regolamento Edilizio, ma si è soprattutto tentato di mettere in evidenza che la stessa impostazione, così come è brevemente accennato in questa relazione, è ragionevolmente la più consona ed aderente alla aspirazione del Comune di Seui, ed infine tale, per quanto possibile, da non ingenerare facili confusioni e dubbie interpretazioni.

Il Progettista

Dr. Ing. Rinaldo Pilia