



COMUNE DI ROMANA

PROVINCIA DI SASSARI

PIANO URBANISTICO COMUNALE



RELAZIONE GENERALE

COORDINATORE e R.U.P.:
Dott.M.Ing. Guglielmo Campanile

PROGETTISTA:
Dott. Ing. Carlo Marras

GEOLOGO:
Dott. Geol. Andrea Puddu

AGRONOMO:
Dott. Agr. Pietro B. Asara

ARCHEOLOGA:
Dott.ssa Maria A. Tadeu

V.A.S.:
Dott.ssa Manuela A. Sanna

COLLABORATORI:
Dott.ssa Eleonora Cappello
Dott. Ing. Massimiliano Carboni

TAVOLA A 1

IL SINDACO
Dott.ssa Lucia Catta

IL SEGRETARIO
Dott. Giancarlo Carta

Allegato alla delibera di C.C: n° del

IL SINDACO
Dott.ssa Lucia Catta

IL SEGRETARIO
Dott. Giancarlo Carta

COMUNE DI ROMANA PROVINCIA DI SASSARI

PIANO URBANISTICO COMUNALE

OBIETTIVI GENERALI E PRINCIPI

Le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale regolate dal presente PUC, si ispirano ai seguenti principi, che ne costituiscono il quadro di riferimento:

a) Sostenibilità: il PUC affronta il tema della sostenibilità relativamente a tre dimensioni:

1. dimensione ecologica, che tende a garantire la stabilità e riproducibilità degli ecosistemi e delle risorse salvaguardando l'area lacustre, gli alvei fluviali, le aree boschive, la riserva naturale regionale ed il sito S.I.C..

2. dimensione economica, che tende a favorire lo sviluppo economico in un sistema urbano-territoriale;

3. dimensione sociale.

b) sviluppo compatibile, secondo il quale l'uomo è portatore di una rilevante responsabilità per la protezione e il miglioramento dell'ambiente; le risorse naturali devono essere salvaguardate a beneficio delle generazioni presenti e future attraverso una programmazione e una gestione appropriata e attenta. Deve inoltre essere mantenuta e, ove possibile, ricostituita e migliorata la capacità dell'ambiente di produrre risorse vitali rinnovabili mediante il consolidamento ed il potenziamento dello sviluppo insediativo e produttivo congiuntamente alla protezione, salvaguardia e valorizzazione del grande patrimonio culturale e ambientale presente;

c) sussidiarietà, adeguatezza ed efficienza, mediante:

- decentramento delle attività amministrative e partecipazione;

- adozione e utilizzo di un sistema informativo territoriale unificato ed accessibile, al fine di disporre di elementi conoscitivi raffrontabili; coinvolgimento diretto delle imprese e dei cittadini, nonché delle loro rappresentanze, alla pianificazione attuativa ed alla realizzazione delle previsioni urbanistiche;

CONTENUTI DEL P.U.C. ADEGUATO AL P.P.R.

Il Piano Urbanistico Comunale adeguato al Piano Paesaggistico Regionale (PPR):

1. recepisce le prescrizioni del PPR;
2. completa, verifica e precisa, arricchendoli, i dati e le informazioni territoriali necessarie alla costituzione del quadro conoscitivo dettagliato desunte da quelle elaborate dal PPR, in coerenza con le specifiche del Sistema Informativo Territoriale Regionale (SITR), fornite allo scopo di condividere le conoscenze e unificare le legende di restituzione dei tematismi così come previsto dall'art.108 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del PPR;
3. caratterizza e precisa le aree della naturalità e seminaturalità e di quelle utilizzate a scopo agroforestale;
4. contiene l'individuazione cartografica delle aree, degli edifici e dei manufatti di interesse storico monumentale e architettonico e paesaggistico di cui all'art. 135 del D.Lgs. n.42, 22 gennaio 2004 e successive modifiche, svolta previa intesa con le competenti Soprintendenze;
5. individua in modo dettagliato il tessuto di antica e prima formazione in funzione dei ruoli delle reti insediative territoriali, riconoscendo: assi, poli urbani e margini, eventualmente fortificati; caratteri dell'edificato, tessuti e tipologie edilizie; presenza di complessi e manufatti di carattere emergente e monumentale, presenza di verde storico, parchi, giardini e ville, slarghi e piazze, determinando le fasce di rispetto dei beni paesaggistici riconosciuti e di quelli identitari;
6. riconosce i siti interessati da habitat naturali di interesse comunitario, recependo le misure atte a evitare o ridurre gli effetti negativi sugli stessi e individua eventuali ulteriori siti di elevate caratteristiche naturalistiche;
7. delimita le porzioni di territorio da sottoporre a speciali norme di tutela e di salvaguardia;

-
8. delimita le porzioni di territorio tutelate ai sensi dell'art 142 e non oggetto di atti o provvedimenti emanati ai sensi degli artt. 138, 140, 141 e 157 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche ed integrazioni;
 9. configura le caratteristiche delle aree di espansione utilizzate per residenze e servizi, nonché quelle trasformate per attività produttive;
 10. contiene un'analisi della popolazione e dello sviluppo demografico e individua il fabbisogno abitativo riferito a un arco di tempo decennale;
 11. individua e descrive le risorse economiche, sociali e culturali del territorio;
 12. valuta l'idoneità del territorio alle trasformazioni in coerenza con il quadro conoscitivo elaborato;
 13. definisce le direttrici di espansione del territorio;
 14. individua e disciplina le zone territoriali omogenee in ambito urbano;
 15. definisce e localizza le opere e i servizi pubblici e di interesse pubblico nonché le reti e i servizi di comunicazione da realizzare o riqualificare;
 16. prevede la dotazione minima complessiva di servizi;
 17. individua le zone subordinate a piani attuativi.
 18. regola l'uso del territorio agricolo in conformità alla pianificazione paesaggistica regionale.

PREMESSA

Romana nei tempi passati era compresa nel mandamento di Villanova Monteleone, e nell'antico dipartimento denominato "Nurcara" nel regno del Logudoro.

Il suo territorio è attraversato dal fiume Temo che, dipartendosi dal lago artificiale di Monteleone Rocca Doria, si incammina lungo il percorso che lo condurrà a Bosa.

Le attività principali sono quelle classiche dei centri minori dell'isola: un'agricoltura ormai in decadenza, attività agro-pastorali, un artigianato limitato alle esigenze locali.

Nel territorio è presente una delle fonti più antiche e pregiate della Sardegna conosciuta fin dai tempi dei Romani, denominata "Mudeggiu", le cui caratteristiche qualitative e benefiche potrebbero costituire una risorsa di sicuro interesse.

Si rileva infine la presenza di una antica chiesa rupestre dedicata a S. Lussorio, raro esempio in Sardegna di santuario ricavato su uno sperone roccioso, a circa dieci minuti di strada dall'abitato. Secondo la tradizione, il Santo, sfuggendo alla persecuzione viveva nella grotta in solitudine, fino al momento del suo martirio. Il santuario è costituito da una grotta naturale e pertanto si configura come Chiesa rupestre.

RELAZIONE

Il comune di Romana intende approvare il nuovo P.U.C. in sostituzione del P.U.C. vigente, che ha ormai esaurito la programmazione quasi decennale.

Il nuovo strumento urbanistico si propone di attuare i seguenti obiettivi:

Zona A

La zona A, sarà perimetrata tenendo conto della definizione del centro di antica e prima formazione (centro matrice). Le due perimetrazioni pertanto coincidono.

Zona B

La zona B comprende la maggior parte dell'abitato esistente e dei servizi. Essa è stata ripерimetrata, tenendo conto delle mutate richieste del mercato immobiliare.

Comprende le aree che hanno tutte le caratteristiche previste dalla normativa vigente e che risultano urbanizzate dall'amministrazione comunale e pertanto sono pronte per essere edificate.

Il calcolo degli standards, d'altro canto, evidenzia una percentuale di aree per servizi abbondantemente superiore ai minimi previsti.

Non è possibile, infine, fare affidamento sulla iniziativa dei privati nel predisporre strumenti attuativi di pianificazione territoriale; la realtà economica e sociale di Romana non è tale da giustificare investimenti in questo settore.

Zona C

Il P.U.C. conferma parzialmente la precedente individuazione delle zone C.

In particolare si riconferma l'area destinata al P.E.E.P. ex 167 che ha visto in questi anni un numero discreto di insediamenti.

Zona D

Si pensa di confermare la zona D attuale utilizzata parzialmente come centro ecologico. Sarebbe opportuno individuare un'ulteriore area nei pressi del paese dove trasferire e rendere competitive le attività produttive dislocate all'interno del perimetro urbano.

L'amministrazione comunale intende predisporre in tempi rapidi un piano per gli insediamenti produttivi (P.I.P.) favorendo lo sviluppo delle attività artigianali ed imprenditoriali.

Zona E

Il P.U.C. affronta tutte le tematiche del territorio extraurbano per arrivare ad una classificazione delle sottozone agricole secondo le disposizioni regionali.

Zona G

Vengono classificate come tali:

- Il cimitero
- Il depuratore

Zona H

La Zona H è suddivisa nelle seguenti sottozone:

Sotto Zona H1

Beni archeologici di interesse paesaggistico presenti nel territorio

Sotto zona H2

Beni paesaggistici presenti nel territorio

Sotto Zona H3

Fascia di rispetto cimiteriale

Sotto Zona H4

Fascia di rispetto stradale

ANALISI DELLA POPOLAZIONE

Nel 1847 si contavano 683 abitanti, suddivisi in 98 famiglie.

Un paese dunque come tanti altri, la cui storia spesso classificata "minore" dalla storiografia ufficiale, tuttavia è imperniata sulla lotta quotidiana per strappare alla natura, spesso avara da queste parti, il necessario per la sussistenza.

I santuari, le feste campestri, la devozione verso i santi patroni hanno segnato lo scorrere delle stagioni e degli anni.

Il nuovo PUC tiene inevitabilmente conto dei nuovi fabbisogni abitativi; questi discendono dall'analisi della popolazione effettuata sulla base dei censimenti precedenti integrati con le informazioni fornite dall'anagrafe Comunale; la situazione che ne scaturisce è abbastanza simile a tutti i comuni del Nurcara caratterizzati da una serie di fenomeni migratori che hanno influenzato in senso negativo la presenza dell'uomo nel territorio.

Il comune di Romana è andato soggetto ad un decremento costante di popolazione che però ha interessato valori numerici non rilevanti, evidenziando comunque un impoverimento del tessuto sociale, non solo in termini numerici, ma, soprattutto nella qualità della risorsa umana.

L'analisi della popolazione estesa ai dati relativi ai censimenti precedenti ed integrata con le informazioni dell'anagrafe comunale, evidenzia una situazione di crescita del 1861 fino al 1961; il Comune infatti passa da 683 unità fino a raggiungere 997 unità nell'arco di 100 anni.

Dal 1961 fino ai recenti censimenti la popolazione ha subito un calo notevole passando da 997 unità del 1961 fino a 570 unità nel 2012 caratterizzando un forte fenomeno migratorio.

Tabella 1 - popolazione residente.

<i>Comune</i>	<i>1861</i>	<i>1871</i>	<i>1881</i>	<i>1901</i>	<i>1911</i>	<i>1921</i>	<i>1931</i>	<i>1936</i>
Romana	683	710	751	901	886	848	848	842
<i>1951</i>	<i>1961</i>	<i>1971</i>	<i>1981</i>	<i>1991</i>	<i>2001</i>	<i>2002</i>	<i>2003</i>	<i>2004</i>
965	997	778	729	686	624	612	604	608
<i>2005</i>	<i>2006</i>	<i>2007</i>	<i>2008</i>	<i>2009</i>	<i>2010</i>	<i>2011</i>	<i>2012</i>	<i>2013</i>
608	604	600	594	595	585	578	570	565
<i>2014</i>	<i>2021</i>	<i>2024</i>						
560	658	800						

E' presente una diminuzione consistente della popolazione nel periodo degli anni 60 caratterizzati da forti emigrazioni verso il Nord Italia ed i paesi Europei.

Tale risultato è evidente anche nella seguente tabella che indica la variazione della popolazione analizzata periodo per periodo.

Tabella 2 - variazione assoluta popolazione.

<i>Comune</i>	<i>1861-71</i>	<i>1871-81</i>	<i>1881-01</i>	<i>1901-11</i>	<i>1911-21</i>	<i>1921-31</i>	<i>1931-36</i>	<i>1936-51</i>
Romana	+27	+41	+150	-15	-38	0	-6	+123
<i>1951-61</i>	<i>1961-71</i>	<i>1971-81</i>	<i>1981-91</i>	<i>1991-01</i>	<i>2001-02</i>	<i>2002-03</i>	<i>2003-04</i>	<i>2004-05</i>
+32	-219	-49	-43	-62	-12	-8	+4	0
<i>2005-06</i>	<i>2006-07</i>	<i>2007-08</i>	<i>2008-09</i>	<i>2009-10</i>	<i>2010-11</i>	<i>2011-12</i>	<i>2012-13</i>	<i>2013-14</i>
-4	-4	-6	+1	-10	-7	-8	-5	-5
<i>2014-21</i>	<i>2021-24</i>							
+98	+42							

L'andamento della popolazione pur mantenendosi su valori comunque negativi, evidenzia un tasso di perdita che tende a diminuire nel tempo e per il quale si può ipotizzare una inversione a partire proprio dal prossimo decennio.

D'altro canto, cessati i richiami verso le aree forti del Nord, la pianificazione Europea, Nazionale e Regionale è impegnata a riqualificare le zone interne che possiedono grandi risorse e potenzialità, tutte da mettere ancora in campo.

La variazione della popolazione viene anche espressa in percentuale nella seguente tabella che evidenzia come negli anni si fa fronte ad un aumento di popolazione fino a metà del 1800. Dopo tale data è costante il calo della popolazione fino al 2014.

Tabella 3 - variazione percentuale.

<i>Comune</i>	<i>1861-71</i>	<i>1871-81</i>	<i>1881-01</i>	<i>1901-11</i>	<i>1911-21</i>	<i>1921-31</i>	<i>1931-36</i>	<i>1936-51</i>
Romana	+4,0%	+5,8%	+20%	-1,7%	-4,3%	0%	-0,7%	+14,6%
<i>1951-61</i>	<i>1961-71</i>	<i>1971-81</i>	<i>1981-91</i>	<i>1991-01</i>	<i>2001-02</i>	<i>2002-03</i>	<i>2003-04</i>	<i>2004-05</i>
+3,3%	-22%	-6,3%	-5,9%	-9,1%	-1,9%	-1,3%	+0,7%	0%
<i>2005-06</i>	<i>2006-07</i>	<i>2007-08</i>	<i>2008-09</i>	<i>2009-10</i>	<i>2010-11</i>	<i>2011-12</i>	<i>2012-13</i>	<i>2013-14</i>
-0,7%	-0,7%	-1 %	-0,2%	-1,7%	-1,2%	-1,3%	-0,9%	-0,9%
<i>2014-21</i>	<i>2021-24</i>							
+2,5%	+2,13%							
base annua	base annua							

Altro elemento di base per lo studio, è l'analisi della popolazione attiva che è legato ai parametri economici.

Tabella 4 – popolazione attiva occupata e percentuale sul totale.

<i>Comune</i>	<i>1971</i>	<i>1981</i>	<i>1991</i>	<i>2001</i>	<i>2011</i>	<i>2014</i>	<i>2024</i>
Romana	197	214	197	201	211	200	224
	25,32%	29,35%	28,71%	32,21%	36,50%	35,71%	32,00%
Prov. Sassari				138.000	120.000		
				36,12%	36,48%		
Reg.Sardegna				512.000	595.000		
				36,57%	36,28%		

Tabella 5 – addetti all'agricoltura e pastorizia percentuale sulla popolazione attiva occupata e sui residenti.

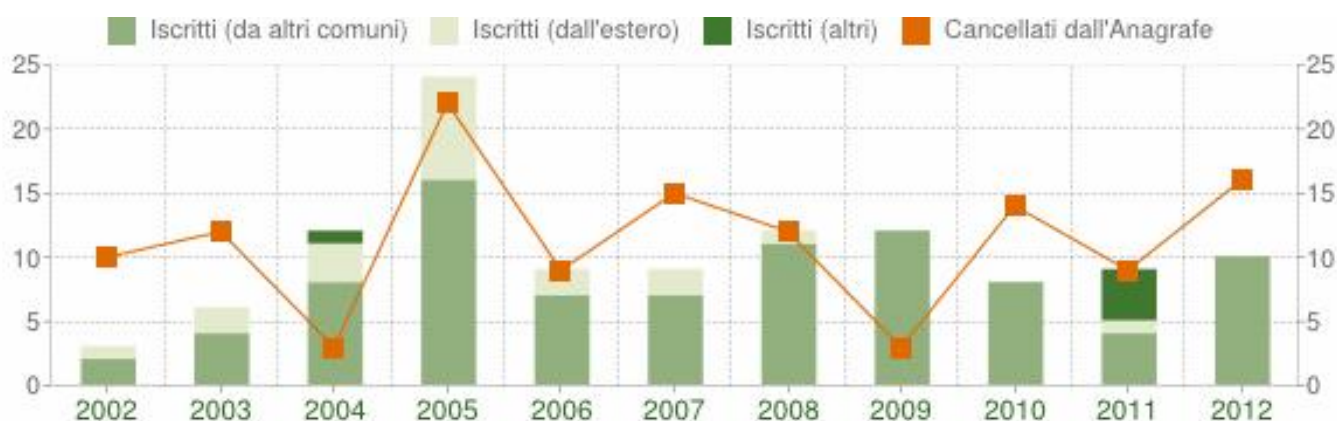
<i>Comune</i>	<i>1971</i>	<i>1981</i>	<i>1991</i>	<i>2001</i>	<i>2011</i>	<i>2014</i>	<i>2024</i>
Romana	49	33	24	17	16	15	13
Su pop. occupata	24,8%	15,42%	12,18%	8,45%	7,23%	7,50%	5,80%
Su pop. residenti	6,29%	4,52%	4,7%	3,49%	2,77%	2,68%	1,86%

In presenza di un andamento della popolazione attiva che tende a stabilizzarsi nel tempo, di una forza lavoro che rispetta le percentuali provinciali e regionali e di un economia agro-pastorale ancora significativa, possiamo ipotizzare nel decennio 2014-2024 una popolazione che si stabilizzerà sulle 800 unità, con una percentuale dei residenti attivi intorno al 30% e con presenza nel settore agro-pastorale ancora significativa.

FLUSSO MIGRATORIO DELLA POPOLAZIONE

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

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



Flusso migratorio della popolazione

COMUNE DI ROMANA (SS) - Dati ISTAT (bilancio demografico 1 gen-31 dic) - Elaborazione TUTTITALIA.IT

PROSPETTIVA DEL FABBISOGNO ABITATIVO

Il patrimonio edilizio del Comune di Romana è costituito da 247 abitazioni occupate per una superficie totale di 29736 mq e da 25 abitazioni non occupate.

L'esame dei fabbricati delle varie zone omogenee evidenzia le seguenti caratteristiche:

- a) Le abitazioni sono prevalentemente di tipo unifamiliare,
- b) Le abitazioni in genere hanno uno o due piani fuori terra ,
- c) La zona "A" attuale risulta quasi completamente edificata, con rapporto di copertura molto elevato, ma indice fondiario contenuto,
- d) La zona "B" associa spesso all'abitazione, pertinenze, cortili e aree interne,
- e) Il numero di famiglie dichiarate (249) corrisponde in larga misura al numero di abitazioni occupate (247),
- f) Esiste un numero discreto di abitazioni non occupate dislocate in prevalenza in centro storico,
- g) L'età media di costruzione è abbastanza antica ,
- h) Permangono poche situazioni di alloggi ancora senza servizi interni.

QUADRO SINOTTICO

ABITAZIONI	OCCUPATE	NON OCCUPATE
NUMERO	247	25
MQ	29.736	
STANZE	1.235	
FAMIGLIE	249	

EPOCA DI COSTRUZIONE

Prima 1919	19-45	45-60	60-71	71-81	81-86	86-in poi
59	49	43	36	23	11	26

DOTAZIONE DI SERVIZI		
ABITAZIONI	CON SERVIZI INTERNI	CON SERVIZI ESTERNI
247	234	13
	ACQUA POTABILE INTERNA	ACQUA POTABILE ESTERNA
	240	7
	RISCALDATE TOTALMENTE	RISCALDATE PARZIALMENTE
	43	151
	ACQUA CALDA	
	230	

IL DIMENSIONAMENTO

Il dimensionamento del P.U.C. deriva immediatamente dall'analisi della popolazione e dallo stato delle abitazioni. Il calcolo del fabbisogno abitativo è infatti determinato essenzialmente dall'esame di questi parametri fondamentali.

Possiamo pertanto considerare il fabbisogno abitativo come sommatoria di quattro componenti:

- A1) Domanda demografica
- A2) Domanda aggiuntiva
- A3) Domanda di sostituzione
- A4) Domanda pregressa

Domanda demografica

L'analisi della popolazione evidenzia tassi di perdita sempre più bassi che permettono di ben sperare per il futuro; nell'ipotesi di una presenza nel prossimo decennio pari a 800 unità, è lecito prevedere una domanda per incremento di popolazione di 140 unità.

- A1) 140 unità

Domanda aggiuntiva

Per domanda aggiuntiva si individua quella componente della domanda di alloggi dovuta all'apporto di famiglie provenienti dall'area comunitaria ed extracomunitaria. Il fenomeno ormai è diffuso su tutto il territorio Nazionale soprattutto nelle grandi città ma anche nei piccoli centri. Sono molti i lavoratori dei servizi del commercio, dell'assistenza agli anziani, dei lavori meno richiesti che si trasferiscono nei Comuni come Romana, che determinano un carattere multietnico delle nostre comunità.

Questo incremento viene valutato pari a 50 unità.

A2) 50 unità

Domanda di sostituzione

Per domanda di sostituzione si intende quella quota della domanda dovuta all'invecchiamento del patrimonio edilizio e quindi alla necessità di sostituzione che ne consegue.

Ovviamente una stima attendibile di questa componente è di difficile valutazione, in quanto non sempre il criterio temporale si rivela come il più efficace, essendo la conservazione degli edifici dipendente sia dalla data di costruzione, sia dalla qualità edilizia. Una stima più attendibile potrà essere fatta in sede di piano particolareggiato del centro storico.

Dall'analisi delle abitazioni occupate comparata all'epoca di costruzione, si evidenzia che il patrimonio abitativo di Romana risale alla prima metà del 1900 difatti; il 24% circa delle abitazioni è costruito praticamente nel secolo scorso e, complessivamente, oltre il 62% è datato prima del 1960.

Dobbiamo comunque presupporre che molte di queste abitazioni abbiano subito restauri ed ammodernamenti; tuttavia una buona parte è da sostituire, in quanto rappresenta la parte più degradata del patrimonio esistente.

Si può ipotizzare una sostituzione pari al 30% del patrimonio costruito prima del 1960.

Di conseguenza si ipotizza un incremento di 25 abitanti.

A3) 25 unità

Domanda pregressa

Per domanda pregressa si intende la quota della domanda già presente nelle condizioni dello stato attuale. Questa domanda è in generale dovuta alla qualità dello standard abitativo, sia dal punto di vista qualitativo delle abitazioni (dotazioni di servizi), sia dal punto di vista del rapporto tra componenti della famiglia e numero di stanze (indice di affollamento).

Considerando il numero degli abitanti 565 al 2013 ed il numero di stanze (1235), abbiamo un indice di affollamento soddisfacente ($i_a = 0.46$), confermato dal rapporto famiglie/abitazioni (0.91).

Tali indici, che appaiono ottimali in altre situazioni, possono invece generare una qualche domanda, se pur contenuta, nelle economie prettamente agro - pastorali, ove molti vani censiti catastalmente come abitabili, di fatto vengono utilizzati per usi diversi (cantine, depositi, ricovero mezzi, ecc.).

A4) 25 unità

Abitazioni non occupate

La quantità di abitazioni non occupate stabilmente evidenzia la presenza di un buon nucleo di emigrati e pendolari, che mantengono un punto di appoggio nel paese, nella previsione di un rientro, di una forma d'investimento, o di un uso legato al tempo libero. Vi è inoltre un interessamento del mercato immobiliare da parte di forestieri i quali con un investimento relativamente modesto, possono acquisire degli alloggi di buona qualità nel centro storico.

Complessivamente si può pertanto prevedere, anche per il fabbisogno futuro, una certa percentuale di riuso di case non utilizzate che generano una domanda, pari a 25 abitanti.

Calcolo fabbisogno Aggiuntivo:

		<i>vani o abitanti</i>
A1)	Domanda demografica	140
A2)	Domanda aggiuntiva	50
A3)	Domanda di sostituzione	25
A4)	Domanda pregressa	25
TOTALI		240

Occorre pertanto reperire o recuperare nel prossimo decennio 240 vani/abitanti.

Una parte di questi (60% circa) saranno ricavati attraverso interventi di recupero e di completamento nelle zone A e B, la restante parte (40% circa), sarà reperita ultimando la 167 già esistente.

Complessivamente si ha una previsione per i prossimi dieci anni pari a 560 (attuali) + 240 (fabbisogno aggiuntivo) per un totale di 800 insediati.

LE ATTIVITA' PRODUTTIVE INSEDIATE NEL TERRITORIO

Le attività produttive sono così suddivise:

- Aziende agropastorali
- Negozi e supermercati
- Bar e ristorazione
- Artigianato
 - Falegnami
 - Fabbri
 - Altro
- Aziende edilizie

ATTIVITA' PRODUTTIVE			
Aziende agropastorali			8
Negozi e supermercati			2
Bar e ristorazione	Bar	3	4
	Ristoranti	1	
Artigianato	Falegnami	1	1
	Fabbri	0	
	Altro	0	
Aziende edilizie	Aziende	2	20
	Operai muratori	18	
TOTALI			35

ATTIVITA' DI SERVIZIO			
ATTIVITA'	Banche	1	11
	Poste	1	
	Farmacia	1	
	Medico	1	
	Carabinieri	1	
	Scuole	2	
	Parroco	1	
	Badanti	3	
	Casa riposo	0	

SITUAZIONE ATTUALE

Zona A

La zona A rappresenta il centro antico di Romana ed è quasi completamente edificata. Non vi sono in essa che pochi lotti disponibili per nuove costruzioni. L'edilizia presente conserva ancora in parte le vecchie destinazioni d'uso per stalle e depositi, che potrebbero essere convertite in attività artigianali.

Le residenze non sempre soddisfano i requisiti di abitabilità sia per dimensioni che per condizioni igieniche.

Gli interventi di recupero spesso condizionati da una normativa troppo severa, hanno costi elevati che scoraggiano coloro i quali vogliono investire nelle vecchie abitazioni.

In conseguenza di ciò abbiamo delle abitazioni abbandonate che contribuiscono allo spopolamento del centro e spostano l'interesse verso altre zone dove è più facile costruire con tecniche meno raffinate e costi più contenuti.

Tuttavia, anche attraverso forme di incentivazione che la Regione ed il Comune intendono mettere in campo, è opportuno considerare una discreta capacità insediativa attraverso lo strumento del recupero .

Con determinazione dirigenziale n°2380/dg, ai sensi dell'art. 52 comma 2 del P.P.R., attraverso un atto di copianificazione, è stato perimetrato il centro di antica e prima formazione (centro matrice).

Le dimensioni di tale perimetrazione sono state fatte coincidere con il centro storico dell'abitato, classificato come zona "A" e includono fasce di zone "B" precedentemente escluse da tale perimetrazione.

Vi è dunque una corrispondenza perfetta tra gli strumenti di pianificazione esistenti.

Zona B

Per la zona B, così come per la zona A, non si è condotto il calcolo sulla base dell'indice di fabbricabilità fondiario, perché si sarebbero ottenuti in questo modo risultati privi di reale significato. La zona infatti è densamente edificata con volumi che se rapportati ai parametri regionali, testimonierebbero una presenza umana notevolmente superiore a quella effettiva.

Anche i progetti approvati negli ultimi decenni evidenziano una richiesta di volume relativa ad ogni singola famiglia che va oltre ai 100 mc. per abitante. Le ragioni di così elevata volumetria possono essere così giustificate:

- Tradizioni culturali, familiari e storiche della comunità che determinano un bene casa sovradimensionato rispetto agli indici correnti;
- Presenza di locali complementari alla residenza e legati al ciclo produttivo, soprattutto per il settore agro - pastorale.
- Tipologie tradizionali, legate ad un nucleo familiare composto da 5 – 6 unità.
- Presenza di copie di anziani in abitazioni di dimensioni sovrabbondanti.

Sulla base di queste considerazioni, si ritiene che le volumetrie esistenti non debbano essere considerate utilizzabili prevalentemente per il soddisfacimento di nuovi posti - alloggio, ma che il loro uso debba essere strettamente legato al miglioramento della qualità della vita degli abitanti residenti.

Appare invece più agevole classificare le aree non edificate ancora presenti nella zona B e adiacenti e quindi stabilire un'ulteriore capacità insediativa determinata dalla possibilità di realizzare nuove abitazioni.

Zona C/167

- Lottizzazioni esistenti

In esecuzione dell'attuale P.U.C., sono state proposte negli anni passati esclusivamente un Piano per l'edilizia economica popolare ex 167 realizzato in tutte le sue infrastrutture ed attualmente in fase di edificazione. Sono state inoltre realizzate dallo I.A.C.P. dodici abitazioni di edilizia sovvenzionata.

- 167 vigente

La 167 vigente, realizzata negli anni 80-90, ha una discreta capacità insediativa. Le opere di urbanizzazione sono state portate alla conclusione, per cui possiamo ritenere la zona come direttiva principale dello sviluppo dell'abitato.

VERIFICA DEGLI STANDARDS URBANISTICI

Le aree per standards urbanistici previste dal nuovo Piano Urbanistico Comunale ricalcano in linea di massima le dotazioni già individuate nel precedente P.U.C., che risultano già sovrabbondanti in rapporto alle indicazioni delle norme vigenti.

Per quanto riguarda il numero degli abitanti insediabili, elemento base per la determinazione della quantità di aree per servizi pubblici, si è tenuto conto della massima potenzialità edificatoria del Comune, calcolata sommando al numero dei residenti alla data di redazione del Piano, gli abitanti insediabili in base agli studi precedentemente descritti, per un totale di 800 persone.

In base al numero così determinato e ai sensi dell'art. 2 del D.A. 2266/U, il Comune di Romana, è classificato tra quelli di Classe IV

Per i Comuni appartenenti a tale classe, il citato D.A. prevede una dotazione minima di spazi pubblici di 12 mq/abitante, pertanto a fronte di una popolazione prevista pari a n° 800 abitanti nell'anno 2024, dovrebbe risultare:

ABITANTI INSEDIABILI	zone A e B	700
"	" P.E.E.P	100
TOTALE		800

Si riporta di seguito la tabella riepilogativa del Comune di Romana da essa si evince che il nuovo piano prevede una dotazione notevolmente superiore al minimo stabilito, questa difatti presenta una dotazione di servizi di circa 30 mq per abitante insediabile, superiore ai minimi previsti in normativa.

Con le nuove destinazioni si raggiunge uno standard discreto, soprattutto nelle zone A e B.

LE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Il Comune di Romana è dotato di un buon numero di insediamenti relativi alle attrezzature collettive che ne coprono tutte le esigenze in particolare si ricorda il centro sociale ed il Comune, recentemente ristrutturato.

Il sistema scolastico è ubicato quasi all'ingresso della strada che collega Romana con Ittiri.

Vi è in oltre una caserma dei carabinieri, giardini e attrezzature ricreative per giovani e anziani.

CONSIDERAZIONI FINALI

Siamo dunque in presenza di un sistema economico-sociale con le seguenti caratteristiche:

- Decremento costante della popolazione presente e età media in aumento.
- Basso reddito complessivo con importanti contributi da pensione e rimesse esterne.
- Tasso di occupazione delle abitazioni modesto e progressivo degrado del patrimonio immobiliare.
- Spesa pro-capite interna modesta con tendenza all'acquisto esterno.
- Attività produttiva residuale.
- Investimenti assenti nel settore Turismo e Ambiente (pur essendo classificato Comune costiero)

Le attività tradizionali produttrici di reddito hanno segnato il passo e non sono state sostituite da altre di nuova formazione.

L'abbandono delle campagne e dell'attività agricola in genere è stata una costante progressiva degli ultimi decenni e d'altra parte il sistema sociale ed economico mostra scarsa propensione di ripresa, assestandosi su modelli di microeconomia e di sussistenza ed evidenziando un'assenza di movimenti e di risorse da un settore economico all'altro.

Tuttavia vi sono timidi segnali di trasformazione in atto che fanno ben sperare per il futuro. In questi anni, anche grazie ai contributi previsti alle varie misure P.O.R., molti allevatori hanno provveduto a ammodernare le loro aziende, dotandole di infrastrutture moderne ed efficienti.

La pastorizia si è lentamente trasformata da nomade in parzialmente stanziale. Il pastore tradizionale è diventato un moderno imprenditore, che si sposta sul territorio con rapidità e con mezzi veloci, utilizza macchinari di ultima generazione ed è attento alle esigenze e alle richieste dei consumatori.

Naturalmente, davanti alla crisi quasi mondiale del pecorino, alla concorrenza dei paesi che si affacciano nella Comunità Europea, che producono a prezzi inferiori, magari con maggiore disinvoltura sulla qualità e sulla sicurezza, diventa molto più difficile rimanere nel mercato.

Oggi il prezzo del latte, dopo aver raggiunto il minimo storico, dimostra un segnale di ripresa che fa da traino all'economia, secondo l'antico detto Sardo "se sta bene il pastore, stanno bene tutti".

Certamente gli enti locali possono svolgere un ruolo importante di contrasto nell'azione di degrado che è anche impoverimento non solo economico ma anche culturale.

In particolare i Comuni possono lavorare per realizzazione delle infrastrutture territoriali.

La realizzazione di strade agricole che permettano la mobilità territoriale, la fornitura di corrente elettrica in tutte le aziende, la distribuzione di acqua per uso agricolo e potabile, un insieme di collegamenti e servizi di rete, costituiscono un importante contributo a sostegno dell'economia.

In attesa di un riequilibrio derivante da una dinamica propulsiva di grandi investimenti, di una valorizzazione delle produzioni di qualità, si rende necessario incentivare fenomeni di crescita che tengano conto di tutte le possibili risorse a livello locale.

STRATEGIE DI SVILUPPO

Un recente studio del Centro di Programmazione Regionale della R.A.S. analizza la condizione di esistenza dei 377 Comuni della Regione, classificandoli in quattro fasce.

Per i primi 33 Comuni classificati in fascia “ A “ (Comuni verso una tendenziale scomparsa) viene evidenziata una condizione di malessere complessivo.

Romana viene inserito nella fascia “ B “ (attuale e prevedibile malessere demografico) insieme ai Comuni per i quali è prevedibile l’estinzione in un lasso di tempo non imminente.

Concorrono a questa valutazione critica fundamentalmente tre parametri:

- 1) decremento demografico costante dal 1951 al 2011 del 40%.
- 2) presenza o assenza di n° 8 servizi essenziali (sanità, poste, carabinieri, farmacia, banca, tre livelli di istruzione), valutando anche l’eventuale disagio di accesso.
- 3) quantità e qualità degli investimenti pubblici.

Occorre dunque individuare rapidamente alcune direttrici di sviluppo che possano se non invertire, almeno contrastare il trend non positivo, ben sapendo che il P.U.C., quale strumento di pianificazione territoriale, può concorrere in maniera marginale nel cambiare le situazioni ben note per le quali occorrono interventi di scala più ampia.

Tuttavia, in questa direzione, vengono individuati alcuni settori non tradizionali da approfondire:

Ambiente: valorizzazione, infrastrutturazione e regolamentazione della riserva naturale regionale dell’alto Temo.

Turismo : valorizzazione del parco letterario-culturale Grazia Deledda, come centro di accoglienza e indirizzo visitatori, portale di ingresso e coordinamento tecnico.

Aquacultura : valorizzazione del lago del Temo in sinergia con Monteleone Roccadoria.

Amministrazione: riequilibrio e decentramento delle funzioni amministrative nell'ambito dell'Unione dei Comuni.

Risorse naturali: valorizzazione delle fonti e sfruttamento delle acque minerali.

Accoglienza: incremento delle attività ricettive e gastronomiche rivitalizzando il consorzio Pinnettas.

Istruzione: riorganizzazione della rete primaria e secondaria nel Distretto.

Ambiente: rilancio della riserva naturale del monte Minerva, sede di storia, tradizioni, cultura, beni paesaggistici, naturali e aviofauna.

Risorse comunitarie: valorizzazione del sito di interesse comunitario.

Artigianato: incoraggiare le iniziative private con il sostegno pubblico.

Comune ROMANA	Classe IV	Comprensorio 1	Sup. terr. Com.le 2 163 Ha	Popolazione residente anno 2000 663
-------------------------	---------------------	--------------------------	--------------------------------------	---

Località	Zona	Sup.	It	If	Abitanti	S ₁	S ₂	S ₃	S ₄	Aree Standard	
						Scuole	Att. Coll.	Verde	Parcheggi	Totale	
		Mq.	Mc/mq	Mc/mq	N°	Mq	Mq	Mq	Mq	Mq	Mq/Ab
Centro storico	A	27 275		2,42	210	0	3 540	1 350	1 030	5 920	28,19
Zone di completamento	B	50 805		3	614	8 400	1 040	16 200	5 370	31 010	50,50
Zona di espansione	P.E.E.P 167	33 408	1		133	532	266	665	133	1 596	12,00
Zona di espansione	C	12 096	1		120	480	240	600	120	1 440	12,00
Zone Industriali, artigianali e commerciali	D	38 677									
Zone di interesse gen.	G	4 305	0,01								
Zone di salvaguardia	H1		0								
Zone di salvaguardia	H2		0,001								
TOTALE		166 566			1 077	9 412	5 086	18 815	6 653	39 966	37,11

Comune ROMANA	Classe IV	Comprensorio 1	Sup. terr. Com.le 2 163 Ha	Popolazione residente anno 2014 560
-------------------------	---------------------	--------------------------	--------------------------------------	---

Località	Zona	Sup.	It	If	Abitanti	S ₁	S ₂	S ₃	S ₄	Aree Standard	
						Scuole	Att. Coll.	Verde	Parcheggi	Totale	
		Mq.	Mc/mq	Mc/mq	N°	Mq	Mq	Mq	Mq	Mq	Mq/Ab
Centro storico	A	32 436		5	243	0	3 920	1 150	510	5 580	22,96
Zone di completamento	B	40 164		3	424	6 900	3 120	4 888	1 746	16 654	39,28
Zona di espansione	P.E.E.P 167	33 408	1		133	532	266	665	133	1 596	12,00
Zona di espansione	C	0	0		0	0	0	0	0	0	0,00
Zone Industriali, artigianali e commerciali	D	38 677									
Zone di interesse gen.	G	5 350	0,01								
Zone di salvaguardia	H1		0								
Zone di salvaguardia	H2		0,001								
Zone di salvaguardia	H3		0								
TOTALE		150 035			800	7 432	7 306	6 703	2 389	23 830	29,79