

RELAZIONE GENERALE STATO ATTUALE

COMUNE DI TISSI

Provincia di Sassari



Piano Urbanistico Comunale

STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

**Relazione illustrativa dello stato attuale del
territorio comunale.**

TAVOLA 4.a

Progettisti:

Arch. Annibale Notari

Ing. Gavino Morganti

Collaborazione:

Dott. Agr. Daniele Berardo

Dott.ssa Geol. Maddalena Moroso

Dott.ssa Archeol. Maria Pina Derudas

Dott.ssa Ing. Maddalena Idili

Il Sindaco:

Sig. Mauro Scarpa

CO

MUNE DI TISSI

RELAZIONE GENERALE STATO ATTUALE

PIANO URBANISTICO COMUNALE

Il Piano Urbanistico Comunale, redatto ai sensi della L.R. 22.12.89 n. 45 e successive modificazioni, costituisce il primo strumento di pianificazione generale del Comune di Tissi assimilato al livello del P.R.G. ex L.1150/42.

Il PUC sostituisce il Programma di Fabbricazione approvato con Decreto Assessoriale n. 119 del 28.06.1974 e successive varianti intervenute e più precisamente:

<u>Variante R.E.C. – modifica articolo 59;</u>	(Determin. Dir. Gen. n° 2522/DG del 03/11/2006)
<u>Variante generale al PdF – sottozona D1;</u>	(Determin. Dir. Gen. n° 196/DG del 04/05/2004)
<u>Variante generale al PdF;</u>	(Atto CO.RE.CO n° 3916/01/96 del 05/11/1995)
<u>Variante generale al PdF ed al regolamento edilizio;</u>	(Atto CO.RE.CO n° 630/2 del 23/06/1992)
<u>Variante grafica e normativa al PdF;</u>	(Decreto Ass. Reg. n° 1088/U del 03/08/1989)
<u>Variante grafica e normativa al PdF;</u>	(Decreto Ass. Reg. n° 1427/U del 07/10/1982)
<u>Variante grafica al PdF;</u>	(Decreto Ass. Reg. n° 1099/U del 30/07/1980)
<u>Variante grafica e normativa al PdF;</u>	(Decreto Ass. Reg. n° 339/U del 03/06/1977)
<u>Variante grafica e normativa al PdF;</u>	(Decreto Pres. G. Reg. n° 36 del 10/02/1976)
<u>Variante grafica e normativa al PdF;</u>	(Decreto Pres. G. Reg. n° 168 del 30/07/1974)

Sono, inoltre, stati definiti:

Studio di compatibilità idraulica, geologica e geotecnica (PAI); (Determina RAS N° 8 del 15.03.2016- Autorità di Bacino);

Perimetrazione Centro Matrice; (Determinazione N° 1472/DG del 18.12.2007)

ANALISI DEL TERRITORIO COMUNALE

Caratteristiche geopedologiche dei terreni -

La carta pedologica, in scala 1:10.000, mostra la distribuzione areale delle varie tipologie dei suoli individuati e classificati secondo il sistema elaborato dal Servizio del suolo degli Stati Uniti (Soil Taxonomy), riconosciuto a livello internazionale.

Lo studio effettuato ha richiesto le seguenti fasi di lavoro:

- inquadramento geologico (tratto dalle informazioni ottenute dalla carta geologica);
- impostazione della bozza di legenda, elaborata dopo un sopralluogo preliminare, basata sulle caratteristiche litologiche e morfologiche;
- fotointerpretazione da foto aeree;
- verifiche di campagna;

RELAZIONE GENERALE STATO ATTUALE

- classificazione dei suoli;
- elaborazione della cartografia e della legenda finali;

Principali suoli rilevati

L'ambiente pedologico del territorio deve essere visto in relazione soprattutto alle formazioni geolitologiche presenti, ai loro diversi aspetti morfologici, vegetazionali, ed al loro uso.

Pertanto i suoli, nell'ambito del Comune di Tissi, sono stati suddivisi in funzione della roccia madre dalla quale derivano e della relativa morfologia. Il livello tassonomico raggiunto nella classificazione (Soil Taxonomy) è quello del sottogruppo.

Per ciascun tipo di suolo sono state esaminate le caratteristiche più importanti per quanto attiene la sua genesi e la sua utilizzazione.

Le tipologie prevalenti ricadono negli Ordini degli Entisuoli, degli Inceptisuoli e dei Mollisuoli.

Qui di seguito verranno brevemente illustrate le caratteristiche peculiari dei suoli fra quelli individuati.

Il PUC definisce l'assetto territoriale ed urbanistico, il recupero e la riqualificazione ambientale ed urbana dell'intero territorio del Comune di Tissi, fissa le norme di attuazione degli interventi ammessi.

Lo studio delle specificità del Comune di Tissi sia in ambito urbano sia nel contesto territoriale, è stato condotto con l'apporto del geologo e dell'agronomo incaricati, che hanno fornito tavole tematiche e studi specifici sulla cui base si è attuata una puntuale individuazione dei caratteri e delle peculiarità del territorio tissese, sui quali poggiano gli indirizzi di piano e le prescrizioni che costituiscono le norme di attuazione.

Inquadramento geografico e geomorfologico

Tissi si localizza a circa 8 Km a sud di Sassari ed è facilmente raggiungibile percorrendo l'arteria Sassari-Ittiri, in cui a 4 Km dal capoluogo si dirama la Strada Provinciale n°3 che conduce al Centro urbano.

Il comune di Tissi si estende per circa 1000 ha su di un altopiano calcareo, inciso a nord e a sud da profonde e fertili valli in cui scorrono affluenti del Rio Mannu, tra i quali il più importante è il Rio Mascari.

L'altitudine s.l.m. di riferimento del centro abitato è di metri 225.

Il substrato litologico è ascrivibile all'aera cenozoica, (periodo miocene). Vi si rinvengono, infatti, nella successione stratigrafica, calcari grossolani, organogeni, calcari marnosi e molasse calcaree, di colore biancastro e giallognolo, nonché marne argillose, di colore grigio ferro-azzurro.

I calcari e le molasse sono spesso ricchi di fossili ed in particolar modo si ritrovano lamelliibranchi ed echinodermi del miocene medio.

Nel fondovalle si ritrovano depositi afferenti al quaternario, rappresentati da detriti di falda alla base dei pendii, stabilizzati per vecchi fenomeni pedogenetici e depositi alluvionali fluviali recenti di natura sabbioso-limosa.

RELAZIONE GENERALE STATO ATTUALE

Tali elementi sono stati più approfonditamente studiati e valutati nella elaborazione delle tavole tematiche geomorfologiche facenti parte integrante del Piano e che del piano stesso stanno alla base, in ordine oltre che della conoscenza del territorio, anche delle scelte progettuali e normative.

Idrografia

Dal punto di vista idrografico il corso d'acqua più importante a carattere non torrentizio è il Rio Mascari, affluente del Rio Mannu, al cui bacino idrografico appartiene.

Per quanto concerne gli acquiferi, si rinvencono di debole entità a profondità superiore a 100 metri, con portate limitate. Sono presenti numerose sorgenti del tipo di fessura o di emergenza.

Caratteristiche climatiche

Le caratteristiche termometriche del Comune di Tissi sono state ricavate sulla base dei valori riferiti ad un periodo di 42 anni rilevati presso la stazione termometrica più vicina, che è quella del servizio Idrografico di Sassari.

La temperatura media annua è di poco superiore ai 16 ° C. Il mese più caldo è agosto, che presenta valori mediamente superiori ai 24°C. Il mese più freddo è gennaio con temperature minime inferiori ai 6°C. Le precipitazioni si verificano per lo più nel periodo compreso tra i mesi di ottobre e marzo, durante il quale si registra mediamente il 75% delle precipitazioni. Le maggiori precipitazioni si verificano nel mese di dicembre, quando si hanno mediamente 100mm di pioggia, mentre il mese con le precipitazioni minime è quello di luglio. Nel periodo estivo si verificano mediamente precipitazioni dell'entità di 28 mm.

Per quanto concerne i venti dai quali è maggiormente interessato il territorio di Tissi, si può dire che le maggiori frequenze si registrano per i venti occidentali, che prevalgono per quasi tutto l'intero arco dell'anno.

Caratteristiche vegetazionali

Le necessità produttive del sistema rurale hanno formato, nei secoli, il sistema ambientale e paesaggistico, consegnandoci quello attuale in funzione delle valenze legate alla peculiarità morfologica del suolo, connesse alla fitta alternanza di rilievi collinari, dove sui versanti permangono oliveti in produzione oppure in più o meno recente abbandono, vigneti (in cui il Cagnulari è il vigneto tipico) e frutteti misti, mentre nei fondo-valle strette vallecicole alluvionali molto fertili (ad es. quelle contermini al rio Mascari al confine Nord del territorio) consentono produzioni organoletticamente molto interessanti, quali il carciofo, il cardo e alcune ortive estive (es. meloni sardi coltivati in asciutto). Si nota come le coltivazioni vengono attuate con criteri tradizionali, semi-estensivi con scarsa meccanizzazione e ridotto uso di fitofarmaci..

La politica agricola UE dell'ultimo decennio, con il disaccoppiamento tra le indennità compensative (i c.d. premi unici) e la coltivazione, ha provocato da parte degli imprenditori agricoli l'abbandono quasi obbligato di

RELAZIONE GENERALE STATO ATTUALE

parte delle colture tradizionali, favorendo in luogo di queste lo sviluppo di una macchia secondaria poco evoluta, prodromico all'incuria, agli incendi ed al degrado.

La politica agricola UE dell'ultimo decennio, con il disaccoppiamento tra le indennità compensative (i c.d. premi unici) e la coltivazione, ha provocato da parte degli imprenditori agricoli l'abbandono quasi obbligato di parte delle colture tradizionali, favorendo in luogo di queste lo sviluppo di una macchia secondaria poco evoluta, prodromico all'incuria, agli incendi ed al degrado.

La desertificazione umana connessa alla perdita dei valori produttivi tradizionali del territorio rurale, espone e il territorio al rischio di divenire un mero "villaggio dormitorio" per la vicina città di Sassari.

Componente Flora

La vegetazione potenziale che caratterizza questo territorio è di tipo mediterraneo, appartiene cioè a quella vegetazione che si instaura nelle regioni con clima caldo-arido e con massimo di precipitazioni nella stagione invernale. Quando si lascia la fascia costiera, la morfologia del terreno cambia. Ai tratti pianeggianti subentrano le zone con colline, diverse per struttura e altitudine. Il clima, da oceanico marittimo, muta in oceanico insulare: pur rimanendo le generali condizioni di aridità estiva, il periodo invernale è più fresco e umido. In queste zone si sviluppa la formazione vegetale più nota della regione mediterranea: la macchia. Costituita da arbusti sempreverdi a foglie rigide, coriacee, sclerofilliche, rappresenta un aspetto consueto della vegetazione della Sardegna e colpisce l'osservatore, in particolare nel periodo primaverile, per i suoi diversi aspetti. Gli ambiti a corbezzolo ed erica arborea, comuni in molte zone della Sardegna settentrionale, derivano in genere dalla degradazione della lecceta: liberi dalla copertura vegetale, si sono sviluppati assumendo l'aspetto arborescente e raggiungendo altezze e sviluppo del fusto spesso notevoli.

Nelle zone più calde e con substrato pedologico poco profondo la macchia ha una sua personale fisionomia ed un'indipendenza dalla lecceta. Gli aspetti della macchia a olivastro, lentisco, fillirea, mirto, ginepro, che sono i più rappresentativi di queste formazioni, sono inquadrati, secondo la terminologia della classificazione della vegetazione, nell'*Oleo-Lentiscetum*.

Trova condizioni favorevoli al suo sviluppo, per abbandono dei coltivi, la formazione a lentisco, olivastro, filliree con predominanza della palma nana. La *Chamaerops humilis* è l'unica palma spontanea della regione mediterranea ed ha la sua prevalente area di distribuzione soprattutto nel Sassarese. Tale vegetazione spesso caratterizza anche le zone più impervie.

Segno dell'avanzare dell'abbandono colturale sono le ginestre spinose appartenenti al genere *Genista* e al genere *Calycotome*, nonché gli *Spartium*, che costituiscono altre variazioni della macchia, i cisti bianchi o rosati che ricoprono spesso in modo uniforme il terreno e si sviluppano in particolare nelle zone degradate dagli incendi.

Si riscontra nel territorio la presenza di due specie endemiche proprie della sola Sardegna settentrionale: il *Limonium racemosum* (Lojac.) *Diana Corrias* sui calcari miocenici e la *Scrophularia morisii* Valsecchi lungo i corsi d'acqua.

RELAZIONE GENERALE STATO ATTUALE

La vegetazione che trova la massima espressione nel territorio (la parte sud est) è rappresentata da vegetazione prativa e pascicola,

Vegetazione prativa e pascicola.

Si tratta di "pratelli" e di praterie, ricchi di specie annuali a sviluppo primaverile e di praterie xerofitiche di tipo steppico nord-africano, ove dominano invece emicriptofite graminiformi. Sono formazioni caratterizzate da una grossa percentuale di terofite a scarso ricoprimento. Sono formazioni semi-naturali costituite da specie spontanee ma mantenute ad un certo stadio dalla pratica del pascolo e dall'incendio.

Tra le specie più frequenti si ricordano *Brachypodium ramosum* (L.) R.et S., *Hypochoeris sp.pl.*, *Cerastium glomeratum* Thuill., *Urospermum dalechampii* (L.) Schmidt. *Evax pygmaea* (L.) Brot. e *Carlina corymbosa* L. e talora con la massiccia presenza di *Cynara cardunculus* L. *Asphodelus microcarpus*. Sono formazioni in stretto legame con le formazioni di gariga che si sviluppano nelle radure tra le specie legnose della macchia o tra i cisteti. In situazioni post-colturali su suoli ricchi di azoto e in ambienti antropo-zoogeni si inseriscono specie quali *Avena fatua*, *Hordeum murinum*, *Bromus madritensis*, *B. scoparius* ecc.. Nelle situazioni in cui la percentuale di azoto è ancora più alta si ha la comparsa di comunità infestanti di specie per lo più spinose quali *Cynara cardunculus* e varie specie di *Cardus*, spesso associate ad *Asphodelus microcarpus* o a *Ferula communis*.

Unica formazione boschiva di origine antropica di una certa rilevanza è rappresentata dal sito di S'Attentu, nella zona nord-ovest del territorio, bosco misto con prevalenza di conifere di circa 21 ha di proprietà comunale, interessato da viabilità e sentieristica di interesse escursionistico, oggetto di numerosi interventi di valorizzazione.

Componente Fauna

Poiché non esistono studi specifici sulla fauna del territorio in esame si farà riferimento alla fauna potenziale, dedotta dagli studi che riguardano habitat simili del vicino sassarese.

La fauna dei vertebrati terrestri che si riproducono nel territorio Tisese costituisce una consistente parte delle specie presenti in Sardegna. Infatti, sono presenti 3 specie di Anfibi (pari al 33,3 % del totale sardo), 13 specie di Rettili (72,2%), 95 specie di Uccelli (71%) e 17 specie di Mammiferi (85%). Per quanto riguarda la composizione sistematica, bisogna osservare che tutte le specie di Anfibi che si riproducono nel Sassarese appartengono all'ordine degli Anuri. Due di questi Anfibi sono endemismi della Tirrenide (il Discoglossa e la Raganella).

Fra i rettili che popolano il territorio, due specie (l'Algiroide nano e la Lucertola tiliguerta) sono endemismi sardo-corsi ed una (la Luscengola) è un endemismo sardo.

Fra le 95 specie di Uccelli potenzialmente nidificanti nel territorio, una (1%) appartiene all'Ordine dei Podicipediformi, due (2,1%) all'Ordine dei Procellariformi, una (1%) ai Pelecaniformi, due (2,1%) ai Ciconiformi, una (1%) agli Anseriformi, quattro (4,1%) agli Accipitriformi, tre (3,1%) ai Falconiformi, due (2,1%) ai Galliformi, cinque (5,2%) ai Gruiformi, otto (8,4%) ai Caradriformi, quattro (4,1%) ai Columbiformi,

RELAZIONE GENERALE STATO ATTUALE

una (1%) ai Cuculiformi, tre (3,1%) agli Stigiformi, una (1%) ai Caprimulgiformi, tre (3,1%) agli Apodiformi, due (2,1%) ai Coraciformi, due (2,1%) ai Piciformi e quarantanove (52%) ai Passeriformi.

Una sola specie (la Ghiandaia) è un endemismo sardo, otto (8,2%) sono invece endemismi sardo-corsi (Sparviero, Barbagianni, Picchio rosso maggiore, Scricciolo, Pigliamosche, Cinciallegra, Venturone, Zigolo nero), ed una (1%) è un endemismo siculo-sardo-corso (il cardellino).

Per quanto riguarda i Mammiferi delle 17 specie presenti nel territorio, tre (17,6%) appartengono all'Ordine degli Insettivori, due (11,8%) appartengono all'Ordine dei Lagomorfi, cinque (29,4%) all'Ordine dei Roditori, quattro (23,5%) all'Ordine dei Carnivori e tre (17,6%) all'Ordine degli Ungulati. Fra queste specie, dieci (58,8%) sono di origine paleartica, quattro (23,5%) di origine mediterranea, due (11,8%) cosmopolita ed una (5,9%) oloartica.

Da ricordare che cinque specie su 17 sono endemismi sardo-corsi (Topo quercino, Volpe, Martora, Cinghiale).

Si può notare, da quanto sopra descritto come il patrimonio faunistico potenziale del territorio sia particolarmente diversificato grazie alla varietà degli ambienti presenti.

Alcuni di questi ambienti rivestono particolare importanza nazionale per la presenza di specie animali di notevole valore conservazionistico ed economico. Il territorio si estende su altipiano calcareo, inciso a nord e sud da profonde e fertili valli in cui scorrono gli affluenti del Rio Mannu, il più importante dei quali è il Rio Mascari, che rappresentano un sito importante per la sosta e svernamento degli uccelli acquatici.

Le aree di vegetazione originaria a macchia-foresta mediterranea evoluta, sono interessanti per la conservazione di alcune specie tipiche di questi habitat come il Gatto selvatico, la Martora, il Topo quercino e fra gli uccelli, il Fiorrancino, la Ghiandaia e lo Sparviero.

Altri ambienti, anche se meno caratteristici, ma ugualmente importanti per la quantità di animali che si riproducono nel territorio sono le zone a preateria naturale o a macchia mediterranea bassa più o meno alterata, caratterizzate dalla presenza di specie come la Pernice sarda, la Lepre sarda, forse anche la gallina prataiola; gli ambienti rocciosi delle falesie che guardano verso Sassari, habitat di nidificazione del Falco grillaio e del Pellegrino; gli ambienti agricoli, ricchi di disponibilità alimentari e di siti di riproduzione per diverse specie di Rettili, Uccelli e Mammiferi.

Infine, molto importanti sono le colonie dei chiroteri (pipistrelli) che trovano negli anfratti e nelle grotticelle delle falesie calcaree il luogo elettivo per la sosta.

L'agricoltura tradizionale attuata oggi e, soprattutto, nel recente passato, orientata a modelli che rifuggono l'intensivizzazione, con una presenza "discreta" e non invasiva dell'uomo, consente lo sviluppo di modelli di gestione integrata delle specie faunistiche sia in termini di tutela che di valorizzazione.

Paesaggio

Dal punto di vista riferito ad una lettura su scala complessiva, come accennato in precedenza, si rileva un'elevata valenza naturalistica e paesaggistica del territorio.

Essa è data dalla presenza del sistema collinare miocenico delle valli del Coros e dal sistema idrografico del rio Mascari, affluente alla destra orografica del rio Mannu, con la tipica vegetazione ripariale autoctona.

RELAZIONE GENERALE STATO ATTUALE

Alternanza di colline e valli coltivate a oliveto di Bosana, significativi appezzamenti di vigneto coltivati a "Guyot", definiscono precisamente le relazioni con il centro urbano ubicato sull'esteso altopiano calcareo delimitato da falesie, ove nidificano alcuni rapaci e dove si arrampica il capperò, risorsa importante della tradizione eno-gastronomica locale.

Il sistema collinare miocenico costituisce un contenimento naturale del centro abitato, contornato dalla corona olivetata che costituisce la principale risorsa agronomica del territorio e ne caratterizza il paesaggio con i terrazzamenti arginati da muri a secco o ciglionamenti sostenuti da esili filari di mandorlo.

Risorsa paesaggistica molto importante e non valorizzata è quella delle caratteristiche praterie collinari del sud-est del territorio: si tratta di rilievi di chiara origine sedimentaria marina, i cui fianchi ondulati costituiscono formazioni a "girappoggio" che delineano terrazzi naturali e gradoni bordati da fianchi di roccia calcarea bianca, sormontati da caratteristici altopiani di forma trapezoidale.

COMPONENTE SISTEMA ECONOMICO PRODUTTIVO

Il ruolo dell'agricoltura nel sistema economico produttivo

L'aspetto orografico del territorio e le caratteristiche pedologiche del suolo consentono una forte vocazione per la coltivazione della vite e dell'olivo. Una ridotta profondità degli orizzonti (difficilmente lavorabili) e la natura calcarea dei suoli infatti permettono, nella maggior parte del territorio comunale, l'impianto di oliveti e vigneti che danno prodotti con caratteristiche organolettiche di altissima qualità. Esempio ne è il vino peculiare ottenuto dal vitigno Cagnulari e l'olio pregiato ottenuto dalla cultivar Bosana.

Si riscontra una forte discrepanza tra i dati Istat, che descrivono un paese che inesorabilmente abbandona la "campagna", e la vera realtà confermata dall'aspetto paesaggistico del territorio, caratterizzato come evidenziato in precedenza da vaste distese di oliveti e di vigneti.

Dai dati ufficiali si evince che le attività agricole non rappresentano l'economia trainante del paese, poiché poche sono le famiglie che fanno dell'agricoltura la principale fonte di reddito. Il territorio comunale di Tissi si contraddistingue per la sua elevata "polverizzazione", cioè la suddivisione in appezzamenti (proprietà) di piccole dimensioni in cui ognuno vi coltiva l'orto (colture ortive), il vigneto, l'oliveto e il frutteto per il fabbisogno familiare e per trarne un modesto profitto.

Secondo i dati forniti dal Comune, negli ultimi 20 anni si è assistito ad una netta diminuzione delle aziende agricole professionali. Negli ultimi decenni in corrispondenza del boom economico, si è assistito ad una migrazione massiccia della forza lavoro verso zone più industrializzate, con conseguente trasformazione del tessuto socio-produttivo del paese.

Da un'analisi attenta e accurata dell'intero territorio e del tessuto socio economico del paese, si evince che Tissi è caratterizzato da una "microeconomia agraria", un "sommerso" in cui la coltivazione delle piccole proprietà terriere, seppur in qualità di attività secondaria, determina un certo profitto al quale si aggiunge quello delle attività principali relative al lavoro terziario.

Le aziende zootecniche censite risultano in numero di 2 unità. Il dato non tiene conto di altre realtà che conducono in affitto o altro titolo le estese aree pascolive del sud est del paese.

RELAZIONE GENERALE STATO ATTUALE

Nella valutazione delle caratteristiche di bosco, dovrà, comunque essere affrontata la problematica legata al degrado colturale in atto a causa dell'abbandono verificatosi in varie localizzazioni produttive: esso ha posto in atto la mutazione dei "connotati produttivi" propri dei suoli in questione, che, per la conseguente assenza di cura, hanno subito e subiscono sia la perdita delle colture sia la conseguente sostituzione di esse da parte di essenze arbustive quali, a titolo di mero esempio, il lentisco e il cisto, che spontaneamente si insediano agendo quali infestanti che, con il tempo, acquisiscono l'improprio ruolo di specie protette impedendo l'originario uso colturale del suolo ove esso dovesse riproporsi.

NOTE SULL'ANTROPIZZAZIONE DEL TERRITORIO

Le più antiche attestazioni della presenza umana nel territorio di Tissi sono ascrivibili al neolitico recente (3300-2700 a.C.). Ne costituiscono una testimonianza le numerose grotticelle artificiali (domus de Janas) rinvenutevi. Si tratta di ipogei sparsi, scavati per lo più su bassi banconi di roccia calcarea e solo raramente su pareti verticali. Il maggior numero di questi si localizza nell'area settentrionale del territorio, ove sono stati censiti una decina di ipogei ubicati in gran parte nei pressi del centro urbano e che, proprio per questo, nella quasi totalità dei casi, hanno subito radicali trasformazioni in funzione del riutilizzo. Per lo stato di conservazione si distingue l'ipogeo pluricellulare sito in Regione Zipirianu 'e fora.

La tipologia dei suoli ha favorito l'insediamento umano già in epoca prenuragica, ciò grazie alla consistenza calcarea dei suoli che ne consentiva la facile lavorabilità anche con strumenti molto rudimentali.

Le ricerche eseguite sul terreno non hanno consentito l'individuazione di tracce di areali insediativi, anche se non si esclude, proprio per la concentrazione degli ipogei nell'area circostante il centro urbano (che forse in qualche modo definiscono in negativo lo spazio abitativo di epoca prenuragica) l'ipotesi che sorgessero proprio nell'area ove si è sviluppato l'abitato moderno.

Il passaggio della strada romana Kalaris – Turrus Libissonis, testimoniato dal ritrovamento di miliari, all'interno del territorio tissese, documenta la presenza umana costante nei vari periodi storici, tranne che per una breve parentesi di alcuni decenni per l'abbandono a causa della pestilenza del 1528, per poi riprendere nel 1597, con una localizzazione di poco variata rispetto a quella precedente.

Proprio questa costanza della presenza umana ha fatto sì che le tracce materiali, che avrebbero potuto raccontare molto della storia del luogo, siano andate disperse nelle varie ricostruzioni.

ASSETTO STORICO CULTURALE.

L'individuazione delle componenti storico – culturali relative all'antropizzazione nel quadro diacronico dalla preistoria al medioevo del territorio di Tissi non è stata considerata come una acritica trasposizione delle indicazioni del PPR, bensì come un momento di approfondimento per l'identificazione delle singole specificità e dei fenomeni insediativi presenti nel territorio. Deve rilevarsi che, partendo da uno studio

RELAZIONE GENERALE STATO ATTUALE

pubblicato nel 2002 (DERUDAS 2002), le ricerche effettuate nella fase del “Riordino delle conoscenze” per l’adeguamento del PUC al PPR hanno consentito di aggiungere nuovi tasselli al quadro conoscitivo del territorio in virtù di acquisizioni recenti, esito di interventi di scavo di archeologia preventiva in Via Spina Santa, nel centro urbano.

L’ASPETTO INSEDIATIVO NEL QUADRO DIACRONICO

Allo stato attuale delle conoscenze, le più antiche attestazioni della presenza umana nel territorio del comune di Tissi si ascrivono al Neolitico recente (IV millennio a.C) delle quali costituiscono una preziosa testimonianza le diverse domus de janas rinvenutevi. Si tratta di ipogei sparsi, scavati per lo più su bassi banconi di roccia calcarea e solo raramente su pareti verticali: il maggior numero di questi si localizza nell’area settentrionale del territorio, ove sono stati censiti una decina di ipogei ubicati in gran parte nei pressi del centro urbano e che proprio per questo, nella quasi totalità dei casi, hanno subito radicali trasformazioni in funzione del riutilizzo come nel caso degli ipogei di Chirigori e S’Ottorinu Mulinu.

Per la protostoria sono stati individuati vari siti d’impianto di monumenti di età nuragica che, come ben noto, privilegiavano talora aspetti legati alla possibilità di controllare risorse e ampie porzioni di territorio come attestano due nuraghi monotorri, posizionati in altura su vasti tavolati calcarei ove si riscontrano ampie porzioni di roccia affiorante o suoli poco profondi (nuraghi Mont’e Tissi, Monte Sant’Andria) che denunciano una priorità dell’istanza di controllo delle risorse. A mezza costa, ma comunque in posizione dominante un caso in località Ziprianu dove si individua un nuraghe “a tholos complesso”, del quale si conservano mediamente tre filari. Sull’estrema propaggine di un’area pianeggiante controllata dall’alto dal nuraghe Sa Chintosea (Ossi) si individua invece il nuraghe Tresnuraghes, a tholos complesso, nell’estremo settore meridionale del territorio, ai confini con Ossi, che appare certamente quello che meglio si conserva.

Costituisce uno dei casi più eclatanti in letteratura l’ipogeo di Sas Puntas, uno dei più imponenti ipogei “a prospetto architettonico”, con la caratteristica stele della tomba di giganti scolpita sulla roccia: la camera sepolcrale, scavata, è costituita da un unico vano di pianta ellittica ove si aprono due nicchie sulla parete destra e una su quella sinistra. Questo monumento si distingue fra gli altri della stessa tipologia in quanto, oltre la stele, riproduce il bancone-sedile nell’intero arco dell’esedra.

Per l’epoca storica non si è a conoscenza di alcun elemento anche solo di cultura materiale relativo ad ambito punico ciò che deve essere imputato allo stato delle ricerche. Sono ampiamente diffuse, invece, le testimonianze relative alla romanizzazione; il territorio appare sfruttato mediante la dislocazione di aggregati rustici. Allo stato attuale delle ricerche sono state individuate almeno tre aree (S’Attentu, Centro urbano, Tresnuraghes) che in rapporto al territorio (appena 10 kmq) indicano una densità elevata, ciò che trova spiegazione nella vicinanza alla principale arteria viaria di età romana ovvero la via a Turre Karales che lambisce il confine settentrionale del territorio di Tissi.

Le evidenze sinora note inducono a localizzare l’area funeraria pertinente all’abitato di età romana descritto dall’Angius nel settore a nord dell’antico abitato ove si hanno frammentarie testimonianze archeologiche relative ad un lungo arco cronologico. In particolare. In via Roma (di fronte alla chiesa

RELAZIONE GENERALE STATO ATTUALE

di Santa Anastasia) alla fine degli anni settanta furono messe in luce e distrutte nel corso di lavori di edilizia privata due tombe che sulla base delle laconiche notizie si ipotizza fossero "alla cappuccina". Per l'età romana, come spesso si è rilevato altrove, si riscontrano tracce di «frequentazione» presso nuraghi: è interessante osservare che nel territorio, le tracce di frequentazione di epoca romana presso nuraghi si riscontrano in aree adatte allo sfruttamento agricolo piuttosto che sulle alture. E' il caso del Nuraghe Tresnuraghes dove nel 1977 è stato effettuato uno scavo archeologico del quale purtroppo non è mai stato dato alcun resoconto. In quell'occasione è stato messo in luce un aggregato di carattere agricolo, ove è stato rinvenuto un ambiente con dolia infissi nel terreno, funzionale alla conservazione delle derrate, e un ambiente utilizzato come frantoio: il rinvenimento di diversi busti fittili femminili di carattere votivo raffiguranti Sarda Ceres vi attestano appunto un culto di ambito rurale, legato alle messi.

Nell'abitato moderno, in località Sos Paris de Idda, fu rinvenuta una tomba a fossa con sarcofago in piombo con decorazione a palmette. Si ascrive al IV secolo d.C., ora esposto al Museo Nazionale G.A. Sanna e del cui ritrovamento diede notizie Maetzke nel 1964: anch'esso fu rinvenuto in una fossa scavata nel calcare, rivestita di uno strato di conglomerato e coperta da due lastre litiche. Nei pressi furono rinvenute altre tre sepolture che si collocano in epoca successiva attestando dunque una continuità d'uso dell'area funeraria, in quanto ascrivibili sulla base dei reperti rinvenuti, al VII secolo. Si tratta di tombe a fossa scavate nel calcare e affiancate con orientamento est-ovest.

Allo stato attuale non si ha alcuna altra notizia relativa all'alto medioevo: le fonti letterarie invece apportano qualche dato sull'epoca giudiciale, quando il territorio di Tissi apparteneva alla curatoria di Coros (attuale territorio di Ossi, Tissi, Usini, Uri, Ittiri) che comprendeva ben 22 abitati, in gran parte abbandonati. I villaggi medioevali appaiono concentrati nella zona nord orientale dell'attuale territorio comunale di Ittiri e in quello meridionale di Ossi ovvero nella porzione di territorio che degrada verso il Riu Mannu, il corso d'acqua di maggior portata della regione.

I segni più eclatanti dell'antropizzazione per l'epoca nel territorio di Tissi sono costituiti dalle due chiese romaniche e dal cosiddetto Oratorio di Santa Croce che si dispongono lungo l'asse viario principale del centro urbano. Il titolo di Santa Anastasia, ora parrocchiale del centro, è citata nelle fonti letterarie fin dal XI secolo: nell'atto con il quale nel 1082 Mariano I di Torres dona all'Opera di Santa Maria di Pisa il San Michele di Plaiano e altre quattro chiese del suo Giudicato si annovera, infatti, la Sanctae Anastasie di Tissi.

L'assetto attuale della chiesa di Santa Anastasia si deve ad un rifacimento del XVII secolo che ha stravolto l'impianto planimetrico della chiesa: vi furono infatti aperte tre cappelle per lato racchiuse fra robusti contrafforti esterni. Per effettuare questo ampliamento furono sfondati i muri laterali dell'edificio romanico ad unica aula apprestandovi dei pilastri che sorreggono i sottarchi della volta a botte. Si conserva, dietro la quinta dell'altare, l'abside che all'imposta del catino presenta una cornice sgusciata.

A lato della parrocchiale è ubicato il campanile e l'Oratorio di Santa Croce: per quest'ultimo, della fabbrica romanica sono visibili il fianco meridionale ed il retrospetto concluso da spioventi con archetti a tutto sesto messi in opera irregolarmente. Si ascrive sulla base degli ornati dei peducci alla seconda metà del XII secolo.

RELAZIONE GENERALE STATO ATTUALE

La chiesa di Santa Vittoria si erge in posizione rilevata presso l'estremità orientale del già citato asse viario. Il titolo di Santa Vittoria de Tissi è citato nel Condaghe di San Michele di Salvenero (XII-XIII sec.). Originariamente presentava impianto longitudinale ad unica aula di dimensioni modeste con copertura a capriate e abside semicircolare. Fu ricostruita nel XVII secolo e per edificarvi dei contrafforti esterni furono reimpiegati i conci del preesistente edificio romanico: vi furono aggiunte, inoltre, due cappelle laterali nel presbiterio, quadrangolare, e fu coperta da volta a botte percorsa da sottarchi

Nel 1584 gran parte degli insediamenti della curatoria di Coros risultano spopolati con l'eccezione di Ossi, Ittiri, Uri, Usini (FARA, I, p. 172) pertanto anche Tissi subì un abbandono (nel 1528 a causa di una pestilenza, cfr. SERRI 1979, pp. 531-538): la villa fu ripopolata per iniziativa del Barone d'Usini Giacomo Manca, nel 1599, non intorno alla chiesa di Santa Vittoria, ove secondo le fonti doveva svilupparsi il vecchio centro, ma presso Santa Anastasia (360 metri a O/NO) ovvero presso l'antica pertinenza dell'ordine Vallombrosano che, con la crisi dell'ordine benedettino, come ogni dipendenza dell'abbazia di Plaiano, era già stata incamerata dall'archidiocesi turritana intorno alla metà del XIV sec.

Valorizzazione delle risorse

Nel corso delle attività volte al "Riordino delle conoscenze", per giungere ad enucleare un quadro sull'assetto insediativo nel quadro diacronico, sono state acquisite informazioni sulla fitta rete dell'antropizzazione.

In alcuni casi si colgono elementi eclatanti nel panorama isolano, come attesta il caso dell'ipogeo "a prospetto architettonico" di Sas Puntas," già oggetto di attività di valorizzazione ed acquisito al patrimonio comunale e facilmente inseribile in itinerari sovra locali.

Per altri siti, ancora da valorizzare, devono individuarsi nuove chiavi di lettura che integrano le diverse risorse del territorio dove i monumenti smettono di essere considerati dei meri brandelli dell'antropizzazione antica ma, per contro, consentono di documentare elementi che coinvolgono gli aspetti più rilevanti della storia della comunità che vi insisteva.

E' il caso dei nuraghi oggi ancora percepiti come anonima sagome architettoniche per la mancanza di riferimenti adeguati al contesto ambientale che ne ha reso possibile la presenza: analizzare gli aspetti paleoeconomici (flora, fauna, suoli ecc) e l'impatto antropico sul territorio consente di ricostruirne la quotidianità.

Tale obiettivo risponde, inoltre, alle esigenze rilevate nel quadro del turismo culturale dell'Isola, ove si rileva una lettura legata a stereotipi troppo spesso ripetitiva rispetto a tematismi da un lato e che appare ancora debole nella capacità di ancorarsi a forte chiave di territorialità sovralocale dall'altro.

ASSETTO URBANISTICO E TIPOLOGIE EDILIZIE

Il centro si configura come il nucleo insediativo storico di impianto antecedente al 1900; esso presenta una struttura urbanistica in cui i caratteri del tessuto viario e degli isolati conservano prevalente gli elementi e gli aspetti storico-tipologici ed urbanistici originari.

RELAZIONE GENERALE STATO ATTUALE

La struttura dell'isolato è caratterizzata:

- . dalle dimensioni e forma a fuso dell'isolato medievale, impostato lungo un percorso matrice, che conferisce al centro urbano storico una struttura formale peculiare;
- . dalle tipologie edilizie con un alto grado di ripetitività determinata dalla contenuta larghezza dei fronti che prospettano su due strade parallele, su una delle quali si affaccia la casa e sull'altra il piccolo edificio adibito a magazzino e, meno recentemente, anche a stalla.

La scheda prescrittiva della valutazione di sintesi del Centro Matrice predisposta dalla RAS all'Art.52 del PPR- aree caratterizzate da insediamenti storici reca le valutazioni da porre alla base dello studio di Piano Particolareggiato della Zona A.

L'assetto del centro urbano storico risulta classificabile, secondo quanto indicato dall'Abaco Tipologico del Centro Matrice, in due tipologie: casa ad un piano prospettante sulla via, con retrostante corte e casa a due piani prospettante sulla via, con retrostante corte la cui dimensione è dipendente da aspetti che replicano una crescente tendenza orientata verso la rielaborazione delle tipologie storiche tradizionali.

Vi è, inoltre, una terza tipologia piuttosto diffusa, tanto da essere considerata "tipica tissese"; è caratterizzata da un assetto simile a quello delle prime due, ma si distingue-completa per l'annessione - attestata sul confine retrostante del lotto prospettante su altra via parallela - di un manufatto ad un solo livello adibito a magazzino per attrezzi e mezzi agricoli, per scorte e prodotti, in parte a stalla, in cui spesso è presente il locale per il forno utilizzato per la produzione del pane per uso domestico, oltre che per la preparazione dei dolci tradizionali per consumo domestico e, in alcuni casi, per piccolo smercio.

Il centro si configura come il nucleo insediativo storico di impianto antecedente al 1900; esso presenta una struttura urbanistica in cui i caratteri del tessuto viario e degli isolati conservano prevalente gli elementi e gli aspetti storico-tipologici ed urbanistici originari.

Le tipologie abitative presentano i caratteri tipici dei centri sardi, sia negli schemi distributivi sia nell'utilizzo di materiali (pietra, legno, ferro) sia negli elementi esterni quali pergolati, orti, cortili.

All'interno della zona A sono presenti analogie con le zone B: benchè conservino i caratteri dell'isolato inalterati rispetto all'organizzazione del tessuto storico di base, le tipologie degli organismi edilizi propongono elementi di trasformazione, pur mantenendosi coerenti negli assetti rispetto alle tipologie storiche.

In alcuni casi, tuttavia, si è assistito a radicali trasformazioni edilizie che comprendono:

- variazione della struttura tipologica, quali rielaborazioni rispetto allo schema tipologico originario attraverso l'introduzione di affacci differenziati tra i vari interventi, anche contigui, succedutisi nel tempo; combinazioni di elementi tipologici diversi, di aggetti, di sopraelevazioni o ampliamenti planimetrici etc.
- alterazioni dello schema distributivo
- alterazione dei prospetti
- uso di materiali differenziato
- variazioni rispetto agli allineamenti originari dell'isolato o del singolo lotto o superficie di sedime
- variazioni del sistema dei pieni e dei vuoti
- variazioni del sistema degli accessi.

RELAZIONE GENERALE STATO ATTUALE

La presenza di tipologie storiche, che in particolare si riscontra negli isolati contenuti nel perimetro del centro di antica e prima formazione, è testimoniata dall'esistenza di una numerosa rappresentanza delle diverse tipologie convenzionalmente riconosciute. Tra le tipologie storiche assume particolare interesse, come più su accennato, quella della casa con cortile interno e deposito annesso.

Il quadro delle tipologie presenti nel centro storico di Tissi definisce un aspetto di rilievo per le prospettive che possono essere aperte in vista di processi di recupero e di riqualificazione urbana.

Come tutti i piccoli centri della Sardegna, anche Tissi ha vissuto le fasi dello spopolamento dovuto all'emigrazione prima, poi alla scarsa natalità, legata all'invecchiamento della popolazione. Tutto ciò, come detto, in perfetto allineamento con quanto si è verificato negli altri piccoli centri interni della Sardegna.

Alla fine del XX secolo si è registrata un'inversione di tendenza. Ciò si è verificato a seguito della realizzazione della nuova strada di collegamento tra Sassari e Ittiri, determinando, per così dire, un repentino "avvicinamento" del piccolo borgo alla città. Tale circostanza produsse un interesse che rese Tissi "appetibile" sotto il profilo della convenienza economica, specialmente per coloro i quali valutavano di poter realizzare un'abitazione monofamiliare, con giardino e spazi ampi, ad un prezzo equivalente a quello di un appartamento situato nella periferia cittadina.

E' in tale fase che prese avvio un processo di crescita demografica rilevante per Tissi, fenomeno che in alcuni momenti fu, peraltro, poco apprezzato dai residenti, ciò a causa della scarso livello di integrazione dei nuovi residenti nel contesto sociale, oltre che, alcune volte, per il manifestarsi dei primi tentativi di speculazione edilizia.

L'Amministrazione Comunale intende operare nella direzione volta alla salvaguardia dell'identità del borgo, ciò non solo nell'evitare crescite dimensionali derivanti da fenomeni di speculazione edilizia, ma anche promuovendo e sostenendo sinergie tra i vari soggetti ed elementi che possano contribuire a costituire occasioni di un corretto sviluppo.

Il presente PUC, pertanto, ha quale obiettivo primario la salvaguardia dell'identità di Tissi, pur riconoscendo la necessità e la positività della crescita e dello sviluppo urbano. Crescita e sviluppo che, se correttamente regolamentati, non daranno luogo a perdita di identità e dei caratteri peculiari e culturali del luogo, ma, al contrario, costituiranno veicoli di crescita sociale.

L'ECONOMIA

Attività presenti

All'interno del centro abitato, e per la gran parte in Zona A - Centro matrice ed in misura ridotta in Zona B, sono presenti vari esercizi commerciali classificabili come esercizi di vicinato (EV).

La attività agricola e di allevamento, oltre all'agriturismo, sono ubicate in Zona E – Agro.

Le medie strutture di vendita (MSV) con destinazione d'uso commerciale e artigianale sono localizzate in Zona D.

- . 1 farmacia
- . 6 bar caffè

RELAZIONE GENERALE STATO ATTUALE

- . 1 tabaccheria
- . 2 attività da parrucchiera
- . 13 attività commerciali di vendita al dettaglio, di cui 4 con vendita di alimentari
- . 2 pizzerie da asporto
- . 1 pizzeria-ristorante
- . 12 imprese artigiane
- . 2 depositi
- . 1 una lavanderia
- . 1 rivendita materiali edili
- . 1 oleificio con rivendita
- . 1 agriturismo
- . 1 attività agricola e di allevamento
- . 1 cantina sociale

Come più sopra evidenziato, buona parte delle succitate attività ha sede all'interno delle zone A e B ed in zona agricola.

Ciò non è casuale. Infatti, nelle zone C che già hanno esaurito la loro capacità edificatoria, non sono presenti nuove strutture a destinazione non residenziale; questo dato pone in evidenza come le strutture commerciali presenti nel centro storico siano di fatto sufficienti per soddisfare la domanda, tanto da non spingere a realizzarne di altre nell'ambito delle zone di espansione C. Ciò costituisce la conferma della vocazione del centro stesso, motore delle attività comuni e sociali esistenti, sia per la dimensione ridotta del borgo sia per la peculiarità di alcune tipologie di edificio che male si prestano, se non in capo a pesanti trasformazioni, agli attuali modelli residenziali e abitativi, mentre sono più facilmente fruibili come locali commerciali. Così, accade che il centro racchiuda in sé le funzioni di interesse collettivo, lasciando alle nuove zone di espansione il compito di consentire la residenza nell'ambito del territorio comunale secondo consuetudini e modelli più attuali.

In considerazione di ciò, le nuove zone di espansione, più che di aree e volumetrie commerciali, avranno facoltà di dotarsi di servizi e strutture utili nell'immediata vicinanza delle abitazioni, come spazi per il gioco dei bambini, verde attrezzato per piccoli e adulti, ecc, non escludendosi, comunque, la possibilità, ove se ne manifestasse l'esigenza, di realizzare attività di prossimità.

Indirizzi per il Centro Storico

Quanto di seguito si espone, è riferito, come è intendimento della Amministrazione Comunale, alla necessaria predisposizione di un nuovo Piano Particolareggiato della Zona A-Centro Matrice per ciò che attiene alle modalità di uso e riuso dei manufatti esistenti.

Fermo restando che il centro storico conferma la sua vocazione relativamente alla localizzazione delle attività di tipo commerciale, si pone ora l'accento sulle ulteriori significative vocazioni di altre componenti, per le quali le modalità d'utilizzo che di seguito sono rappresentate poggiano sulla valutazione dello stato di

RELAZIONE GENERALE STATO ATTUALE

utilizzo attuale dei manufatti di tipo residenziale esistenti e delle loro tipologie, queste ultime illustrate nel capitolo "Tipologie".

La dimensione ridotta del borgo e la sua non elevata distanza dai centri sanitari attrezzati di Sassari, vedono Tissi quale luogo ottimale per l'attivazione di un utilizzo di parte dei contenitori volumetrici esistenti nel Centro Storico - tramite l'attivazione di un percorso normativo che possa consentire la trasformazione di parte dei volumi stessi - in residenze protette specificatamente dedicate agli anziani ove praticare l'assistenza domiciliare da riferire ad un "corpo centrale" in cui vengano svolte le attività di coordinamento, controllo sanitario e, per coloro in possesso del necessario grado di autosufficienza, sia consentita la fondamentale possibilità di raggiungere e frequentare sia il "corpo centrale della struttura diffusa" sia il "centro del borgo" allo scopo di fruire delle occasioni di aggregazione e socializzazione in senso ampio.

Ciò sarebbe auspicabile, in modo particolare, in relazione a quegli edifici nei quali - per quanto attiene alle caratteristiche proprie di parte dell'edificato della Zona A, oltre che per le condizioni di vetustà e degrado spesso presenti - risulta assai complessa, se non inattuabile, la trasformazione in residenze.

Per contro, altri manufatti, pur versando in stato di conservazione non ottimale, possiedono i minimi requisiti dimensionali di tipo residenziale.

Per essi si ritiene sia ipotizzabile la destinazione, anche attraverso percorsi che sostengano finanziariamente sia il recupero funzionale sia l'assegnazione, a titolo di esempio, alle "giovani famiglie" quale loro primo nucleo abitativo.

Successivamente, tali "prime residenze", al crescere del numero dei membri del nucleo familiare che potrebbero trasferirsi in residenze di maggiore superficie, diverrebbero disponibili per nuove "giovani famiglie"; ciò, a costituire il presupposto per il recupero e l'uso di manufatti dalla superficie ridotta di alcune tipologie di edifici che, unitamente alla "*grande tipologia tissese prospettante su due strade parallele*", connotano il Centro Storico, ma non possiedono idonee caratteristiche in ordine ai parametri edilizi di norma che consentono la destinazione d'uso "residenziale".

Tale meccanismo contribuirebbe in modo significativo alla rivitalizzazione del Cento Matrice.

Alla fruizione su descritta, potrà essere affiancata quella riferita al concetto di "albergo diffuso".

Essa costituirebbe importante supporto per formare la capacità ricettiva di cui Tissi è totalmente sprovvista: potrebbe rappresentare il veicolo per contribuire al completo riuso del centro più antico, conservando la tipicità degli elementi storici per un utilizzo degli spazi aperti di tipo tradizionale, facendo riacquistare alle piazze e alle strade la loro originaria funzione di luoghi di incontro e non di solo transito automobilistico, lasciando alle nuove zone il compito di accogliere le famiglie con esigenze di spostamenti veicolari e di residenze pensate secondo criteri distributivi più attuali.

Nel futuro studio di nuovo Piano Particolareggiato, sarà opportuno considerare un utilizzo di quei particolari volumi, ad un solo livello, in passato utilizzati come stalle e depositi ed attualmente abbandonati, molti, in precarie condizioni per destinarli al reinserimento di botteghe artigiane capaci con le loro produzioni di

RELAZIONE GENERALE STATO ATTUALE

prodotti caratteristici locali di attivare un circuito “turistico” dove si possano vedere all’opera gli artigiani apprezzandone la manualità e la qualità dei prodotti, in una riqualificazione del “borgo-paese”.

Il borgo, dunque, si porrebbe, grazie alle sue caratteristiche fisiche ed alle sue risorse culturali, di accoglienza e ricettività, commerciali, come “centro di richiamo” in modo non velleitario o generico, ma concreto.

Attualmente, opera una importante e ben organizzata biblioteca comunale, capofila del sistema bibliotecario “Coros Figulinas a livello zonale, di cui quella di Tissi è capofila, a costituire un interessante luogo di scambio, unitamente alle altre strutture variamente distribuite nel borgo, utili alla realizzazione di eventi e convegni di carattere culturale.

Fra esse si citano:

- il restaurato ex mattatoio, detto “Ex-ma”;
- l’adiacente locale da porre a disposizione della cittadinanza per eventi di aggregazione sociale e conviviali;
- i locali del vecchio mercato, in cui è presente uno spazio multimediale al servizio degli studenti e della comunità in generale;
- il vecchio municipio, in cui sono ospitate sedi di associazioni socio culturali, in particolare la “Associazione Turistica pro Loco”;
- una struttura che ospita un centro di aggregazione per anziani, con la adiacente “Associazione della Consulta Giovanile Tissese”.

Sono in fase di definizione le modalità per l’utilizzo di un edificio di recente costruzione adibito a casa di riposo per anziani.

In sedi diverse, sono presenti:

- Associazione Coro Piccole Note, per la didattica musicale per bambini e ragazzi finalizzata all’apprendimento e la divulgazione del canto corale nelle sue varie forme;
- Gruppo folk San Luigi, per la conservazione delle tradizioni legate alle danze folkloristiche e dei costumi tipici.

Sotto il profilo economico, esistono alcune piccole ma interessanti realtà.

Infatti, nell’attuale e ormai pressoché esaurita zona artigianale, operano apprezzati artigiani locali, tant’è che il paese produce alimenti e manufatti di pregio richiesti anche fuori dell’ambito comunale.

Tra le “attività artigiane” che potenzialmente potrebbero insediarsi ci possono essere quelle per fabbro, maniscalco, falegname, vetraio, impiantisti e artigiani edili, ecc..

Sono inoltre presenti:

- una cantina sociale di antica costituzione, a cui conferiscono le loro uve molti piccoli viticoltori;
- un frantoio oleario, i cui prodotti sono rinomati e conosciuti a livello provinciale.

RELAZIONE GENERALE STATO ATTUALE

Infine, in prossimità del centro abitato, insiste una struttura di proprietà dell'Ordine dei Francescani, in cui si pratica una sorta di "turismo religioso", con frequenti presenze di fedeli in ritiro spirituale e raduni di giovani e scout. Anche queste strutture e le presenze che accolgono, potrebbero costituire, opportunamente inserite nel contesto complessivo, utili sinergie a costituire elementi di crescita e arricchimento per il paese.

RELAZIONE GENERALE STATO ATTUALE

CRITERI PER L'IDENTIFICAZIONE E DI DELIMITAZIONE DEGLI AMBITI TERRITORIALI E URBANI

ZONA OMOGENEA A – (CENTRO MATRICE)

Comprende la parte dell'abitato che forma il nucleo più antico attorno al quale l'aggregato urbano si è poi sviluppato nel tempo. Comprende il centro matrice così come oggetto di ripermetrazione con l'ufficio del Piano Regionale, verificato con successiva determinazione del D.G. del Servizio Pianificazione della R.A.S. n° 1472 del 18.12.2007.

Si tratta di zone quasi totalmente edificate, nelle quali, solo raramente, alle costruzioni più vecchie si sono sovrapposti interventi recenti, generando un centro storico-ambientale nel quale potranno essere attuati i progetti esecutivi per il recupero e riuso, previsti dalla normativa regionale.

Gli interventi in questa zona devono essere disciplinati da appositi piani particolareggiati o piani di recupero (P. di R.) o strumenti attuativi similari.

Tutti gli interventi dovranno essere ispirati al concetto del recupero degli elementi edilizi esistenti, nel maggior rispetto possibile della organicità della costruzione.

L'esame del rapporto tra la popolazione insediata e insediabile e le volumetrie consentite, al momento attuale, presenta, all'interno del territorio di Tissi le potenzialità di seguito descritte.

Il P.P. del Centro storico, approvato nel 1992 e attuato solo in minima parte, prevede un incremento volumetrico, con il conseguente incremento abitativo, basato prevalentemente sulla realizzazione di nuove unità abitative in luogo di manufatti attualmente adibiti a magazzini, o in sopraelevazione degli stessi.

Ciò determina una omologazione dei profili regolatori alla tipologia su due livelli, rinunciando così Tissi alla sua specificità tipologica, appunto, che è quella della casa monofamiliare tra due fronti stradali paralleli, in cui su di un fronte si affaccia l'ingresso principale dell'edificio residenziale vero e proprio, spesso articolato su due livelli, mentre sul fronte opposto prospettano gli edifici secondari ad un piano, connessi con la residenza principale dal cortile interno così formatosi.

Tali annessi venivano un tempo utilizzati come cantine e magazzini o stalle ed oggi sono adibiti a cantine, garages e depositi o locali secondari.

Secondo le previsioni del Piano Particolareggiato risultano insediabili n° 558 abitanti, per una volumetria complessiva da realizzarsi pari a mc 55.841

In realtà tali previsioni non hanno avuto significativo riscontro attuativo e la volumetria esistente è attualmente pari a mc 146.417 per n° 531 abitanti che danno luogo ad un rapporto di mc/ab di 276 già pressoché corrispondente all'indice massimo fissato dalla norma per la zona A in 3mc/ab in assenza di Piano Particolareggiato.

Il Centro Storico tuttora conserva per la gran parte lo schema urbanistico su citato e descritto nella relazione allegata al P.P. stesso e, in considerazione della sua vigenza dal 1992, non essendosi attuata nell'arco di

RELAZIONE GENERALE STATO ATTUALE

venticinque anni la previsione del Piano, è parso opportuno valutare le motivazioni della scarsa adesione alle opportunità di aumento volumetrico consentite.

I risultati dell'analisi conducono alla considerazione che le cause della mancata attuazione del piano siano da ricondursi, in larghissima parte, all'uso che gli abitanti del Centro Storico fanno dei volumi: esso è ancora quello tradizionale legato alla tipologia della "casa unifamiliare tissese" di grande superficie.

Tali abitudini residenziali possono essere confrontabili con l'uso che nelle nuove aree di espansione viene fatto dei locali seminterrati, succedanei degli "annessi" del centro matrice.

In considerazione di ciò, stante il mutarsi, anche in situazioni differenti, di modelli – come appunto i citati seminterrati – che implicano un modello abitativo ancora legato ad antichi usi degli spazi, resta alquanto improbabile che il vigente P.P. possa essere condotto al compimento delle sue previsioni, se non per introduzione di modelli di tipo speculativo di provenienza esterna, come già si riscontra in alcuni casi, e che comporterebbe un indesiderato effetto di abbandono delle modalità abitative attuali in favore di modelli lontani da quelli che l'Amministrazione Comunale tende a preservare, unitamente all'identità locale, poiché costituiscono la peculiarità e la principale attrattiva in termini di modello residenziale di riferimento.

L'incremento della popolazione indotto da fenomeni di matrice non autoctona tissese non vede opposizione di alcun genere nei tissesi, ma assai meno sono condivisi i fenomeni fortemente speculativi che, come detto, in qualche misura già si sono verificati in alcuni lotti delle zone B e che si paventano per il futuro, essendo volti ad un uso intensivo delle volumetrie, frantumate in piccole unità residenziali di piccola superficie di sedime, strutturate in schema del tipo duplex più interrato o seminterrato e più, ove possibile, mansarda in organizzazioni distributive in cui la reale zona giorno diviene il seminterrato, schema estraneo a quello tradizionale che si intende conservare.

Stante quanto sopra, in Zona A sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria e ordinaria, risanamento conservativo, restauro e ristrutturazione edilizia interna, di accorpamento di più unità residenziali, di conservazione della destinazione d'uso, al fine di tutelare e, appunto, conservare la tipologia caratteristica del luogo, nell'attesa della predisposizione di una pianificazione particolareggiata di cui l'Amministrazione Comunale intende attribuire specifico incarico perché si possa disporre di norme di dettaglio.

Si ritiene, pertanto, che la volumetria effettivamente edificabile possa essere pari a mc 7.269 per pervenire all'indice di 3.00 mc/mq propri delle zone "A".

Il Comune di Tissi, al 21.12.2016, ha una popolazione di 2.402 abitanti, con un incremento demografico, come già osservato nelle tabelle desunte dai dati anagrafici e dai censimenti a partire dal 1981.

L'andamento demografico è stato caratterizzato da un notevole incremento fino al 2009, per poi stabilizzarsi in concomitanza con la crisi generale, le cui implicazioni sull'economia sono ben note.

A partire dall'anno 2010 si è registrato un aumento della popolazione che ha registrato nell'anno 2015 – 2016 un incremento di 38 abitanti.

RELAZIONE GENERALE STATO ATTUALE

Il fenomeno di crescita della popolazione è da attribuirsi in buona parte alla scelta operata da numerosi cittadini sassaresi, specialmente giovani coppie, di risiedere nei centri minori del circondario, oltre che alla volontà degli abitanti originari di continuare a risiedere a Tissi anche nei casi in cui la sede di lavoro sia situata al di fuori dal Comune di origine.

Tali scelte sono in buona parte dovute a motivazioni di carattere economico (minor costo dei suoli e dell'edificato) e di prossimità dei servizi essenziali (scuole materne, primarie e secondarie, attività commerciali di vicinato, ludoteca, palestra, etc.) nonché alla possibilità di raggiungere in tempi brevi e certi la città distante solo pochi chilometri, uniti ad una buona percorribilità delle vie di collegamento, ed al desiderio di non essere "confinati" in un quartiere satellite o dell'estrema periferia urbana. A ciò si aggiunge il desiderio di poter fruire di tipologie edilizie monofamiliari - con disponibilità di certamente maggiori superfici rispetto a quelle dei quartieri cittadini - spazi privati all'aperto e autonomia gestionale, per un vivere senza i problemi e le tensioni condominiali.

LE ZONE B DI COMPLETAMENTO URBANO

La zona B comprende le prime espansioni del nucleo antico.

Tali aree sono caratterizzate da omogeneità del tessuto edilizio, vie in genere rettilinee, abitazioni di non modeste dimensioni e aventi scarsi riferimenti all'edilizia tradizionale, anche per i numerosi interventi di ristrutturazione, ampliamento e sostituzione avvenuti negli anni.

In tale ambito ricadono le aree del centro urbano, con un tessuto viario oramai definito, edifici in linea o isolati ad uno, due o più piani, che nel corso degli ultimi anni hanno subito, in tutto o in parte, delle trasformazioni tali da non potersi considerare di particolare pregio storico e/o ambientale, con aree di completamento urbano in cui residuano solo alcuni lotti liberi, dei quali è stata calcolata la superficie al fine di stabilire l'effettivo numero di abitanti ancora insediabili.

Il computo delle aree di completamento urbano individuate dal precedente strumento urbanistico (P.d.F.) definisce una capacità insediativa, descritta nelle tabelle riassuntive, di ulteriori 646 ab.

I criteri di individuazione delle aree di completamento urbano discendono da alcune analisi del contesto:

- il verde privato riveste un importante ruolo nella struttura urbana storica e recente di Tissi, quale elemento di riconoscibilità e di permanenza della tradizione abitativa e del sistema di usi delle pertinenze utilizzate come giardini;
- il verde privato dei giardini e degli orti assume la funzione di componente di equilibrio tra il sistema dei vuoti e dei pieni in cui si organizzano gli isolati.

Alla verifica volumetrica, ci si è resi conto della differenza esistente tra i parametri previsti e quelli realmente utilizzati in termini di volumetria pro capite.

Infatti, a fronte dei 646 abitanti insediabili in zona B previsti dal P. di F. del 1992, in aggiunta ad un totale di 1486 abitanti tisesi residenti all'epoca nell'insieme delle varie zone omogenee, si riscontrano insediati alla

RELAZIONE GENERALE STATO ATTUALE

data odierna, in zona B, 1002 abitanti, con un utilizzo corrispondente a 2,35 mc./mq, inferiori ai previsti 3 mc/mq.

E' interessante, però, osservare come il minore utilizzo di volumetria non corrisponda in realtà ad un minore utilizzo delle aree. Infatti, ciò che inficia le previsioni non è altro che la conferma dell'utilizzo tradizionale del suolo, che vede - a fronte di unità abitative alquanto ampie - anche la scelta di conservare, in modo connesso con la residenza, una certa estensione di spazio non edificato, così che alla verifica delle superfici coperte è ravvisabile un discostamento tra le previsioni e la realtà.

Ciò, a conferma della volontà dell'abitante di Tissi di usufruire di residenze di maggiori dimensioni rispetto allo standard, ma allo stesso tempo anche di porzioni di spazi aperti da adibire ad uso privato, perpetuando il modello abitativo tradizionale.

Da una analisi dettagliata delle superfici non edificate e suscettibili di reale ed effettiva edificazione (vedi Tavola azzonamento scala 1:2000 - superfici numerate di zona "B"), si ha una superficie di mq 7.398 con una volumetria di mc 22.193, dalla quale dedurre il numero degli effettivi abitanti insediabili.

LA ZONA C DI ESPANSIONE RESIDENZIALE

Le zone residenziali classificate come zone C, sono:

- le espansioni recenti di tipo già pianificato dell'aggregato urbano a partire dal 1981. (C1)
- le aree, attualmente prive di opere di urbanizzazione, destinate alla nuova edificazione residenziale per effetto del fabbisogno abitativo previste nelle precedenti pianificazioni.

Nelle zone "C1" gli abitanti, ancora, insediabili si calcoleranno sulla base delle analisi effettuate nel presente piano.

ZONE "C1" inserire superficie totale

C1.1 –	adottata	C.C. n° 42 del 29.11.2001 –	Convenz.ta	(Su Padru - Pittalis)
C1.2 –	zona con fabbricati esistenti prima dell'adozione del P.d.F.	(volumetria esaurita)		
C1.3 –	adottata	C.C. n° 18 del 18.11.1994 –	Convenz.ta	(Su Padru – Soro)
C1.4 –	adottata	C.C. n° 23 del 28.06.2011 –	NON Convenz.ta	(Sos Paris – Campus)
C1.5 –	adottata	C.C. n° 33 del 27.09.2012 –	NON Convenz.ta	(Sa Corte e Fora – Santoni)
C1.6 –	adottata	C.C. n° 34 del 27.09.2012 –	Convenz.ta	(Sa Corte e Fora – Carta)
C1.7 –	adottata	C.C. n° 10 del 26.02.1982 –	Convenz.ta	(Manunta – Manunta)
C1.8 –	adottata	C.C. n° 07 del 31.01.2000 –	Convenz.ta	(Santa Vittoria – Manunta)
C1.9 –	adottata	C.C. n° 65 del 21.06.1985 –	Convenz.ta	(Adde e Sa Tanca/ Donara– Manunta)
C1.167 –	adottata	C.C. n° 65 del 27.10.1981 –	Convenz.ta	(Zona 167)
C1.10 –	adottata	C.C. n° 11 del 10.02.1995 –	Convenz.ta	(Pala S'iscala – Chessa)
C1.11 –	adottata	C.C. n° 11 del 26.02.1982 –	Convenz.ta	(Scarpa – Sanna)
C1.12 –	adottata	C.C. n° 2 del 31.01.1991 –	Convenz.ta	(Pinna – Pinna)

RELAZIONE GENERALE STATO ATTUALE

C1.13 – adottata C.C. n° 26 del 24.05.1996 – Convenz.ta (Adde sa Tanca)

ZONE “C3”

C3.1 – Zona “C” del P.d.F. – da confermare la destinazione di zona nel P.U.C.

C3.2 – Zona “C” del P.d.F. – da confermare la destinazione di zona nel P.U.C.

Sottozona C1.167 (PEEP)

E' quella costituita dal vigente Piano di Zona (ex legge 167 - P.E.E.P.), approvato con Delibera del C.C. n° 65 del 27.10.1981.

Devono essere rispettate le norme già approvate per il suddetto piano attuativo. In caso di variante allo stesso, i limiti massimi saranno quelli previsti dal D.A. 20.12.83, n° 2266/U.

Sottozone C1.1 – C1.2 – C1.3 – C1.6 – C1.7 – C1.8 - C1.9 – C1.10 – C1.11 – C1.12 - C1.13)

Devono essere rispettate le norme già approvate con il proprio piano attuativo.

In caso di variante allo stesso, i limiti massimi saranno quelli previsti dal D.A. 20.12.83, n° 2266/U.

Sottozone C1.4 – C1.5

Si tratta di zone residenziali d'espansione, suddivise in comparti, come rappresentato nelle tavole grafiche.

Tali sottozone comprendono le espansioni in programma riguardanti le aree, già inserite nel P.d.F., non ancora convenzionate ma adottate

RELAZIONE GENERALE STATO ATTUALE

LA ZONA D DEGLI INSEDIAMENTI ARTIGIANALI E DI COMMERCIALIZZAZIONE DELLE PRODUZIONI

ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (zona D)

Le zone per insediamenti produttivi sono quelle destinate dallo strumento urbanistico alle attività artigianali, industriali, di trasformazione dei prodotti agricoli, di servizi commerciali (finali od intermedi) e direzionali, di servizi terziari, di produzione e di commercializzazione di beni e servizi vari, di servizi per la logistica.

Le zone per insediamenti produttivi si dividono in 2 (due) sottozone:

D1 : sottozona per attività produttive esistenti in ambito urbano,
Adottata con delibera del C.C: n° 3 del 30.01.2006 (Pdf)

D.2: sottozona per nuovi insediamenti produttivi artigianali, industriali e commerciali in programma (mai attuata)

SOTTOZONA D1 (MQ 19.890)

Le aree di questa sottozona sono all'interno dell'ambito urbano e risultano già utilizzate da decenni e dotate di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria realizzate in osservanza al piano di lottizzazione adottato con delibera del C.C. n° 3 del 30.01.2006.

SOTTOZONA D2 (MQ 55.568)

Le aree di questa sottozona sono ubicate nell'immediata periferia del territorio del paese presso l'incrocio della strada provinciale n° 3 e la strada che porta alla stazione Tissi-Usini.

RELAZIONE GENERALE STATO ATTUALE

LE ZONE "E" DEI PAESAGGI AGRICOLI

AMBITI AGRICOLI (Zona E)

Le zone agricole sono le parti del territorio destinate all'agricoltura, alla pastorizia, alla zootecnia, all'itticoltura, alle attività di conservazione e di trasformazione dei prodotti aziendali, all'agriturismo, al turismo rurale, alla silvicoltura e alla coltivazione industriale del legno.

Ai sensi della L.R. 11.05.2015, n° 11 rientrano nelle zone agricole le attività connesse al concetto di multifunzionalità quali:

- agriturismo,
- ittiturismo,
- pescaturismo,
- fattoria didattica,
- fattoria sociale.

INDIVIDUAZIONE DELLE SOTTOZONE AGRICOLE

Il PdF presentava un'unica zona "E" senza differenziare i diversi ambiti territoriali.

Nel territorio sono presenti aree a forte acclività, aree pianeggianti irrigue e, aree con aziende agro-pastorali, aree ad uliveto ed a vigneto.

Le differenti situazione geomorfologiche andranno ad essere specificate nella redazione del PUC e più precisamente.

- aree irrigue limitrofe ai corsi d'acqua ove è possibile una coltura intensiva anche con serre;
- aree di primaria importanza (grandi aziende) per la funzione agricolo-produttiva e agro-zootecniche , anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni (seminativi);
- aree degli uliveti storici che hanno funzione sia produttiva che di protezione e tutela del suolo e sono caratterizzate da terrazzamenti;
- aree marginali per attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale, con attività agro-zootecniche estensive;

Attualmente le norme che definiscono le zone "E" sono quelle regionali.

RELAZIONE GENERALE STATO ATTUALE

ZONE DI INTERESSE GENERALE (G)

Le zone di interesse generale sono quelle destinate a edifici, attrezzature ed impianti pubblici e/o privati di interesse generale, insediamenti di attività commerciali e direzionali, cabine ENEL, centrali TELECOM, impianti tecnologici quali quelli riguardanti il ciclo dell'acqua, la distribuzione del gas e più in generale impianti per servizi di interesse generale.

Questa è' suddivisa in 4 sottozone:

G1 Area ex depuratore.

G2 Area strutture sportive.

SOTTOZONA G1

G.1 – AREA EX DEPURATORE

Attualmente l'area è occupata da una struttura ove è alloggiato un serbatoio per il gas con annessa stazione di "pompaggio" a servizio dell'abitato di Tissi.

E' inoltre presente la struttura del vecchio depuratore utilizzato come "pozzetto di confluenza" e prelievo per analisi.

SOTTOZONA G2

G2 – AREA STRUTTURE SPORTIVE

In questa sottozona è prevista la realizzazione di parchi, strutture per lo sport e il tempo libero, insediamenti di supporto all'offerta turistica e alla fruizione dei beni culturali.

RELAZIONE GENERALE STATO ATTUALE

ZONE DI SALVAGUARDIA E DI TUTELA (zona H)

Sono le zone a vincolo speciale e di salvaguardia ambientale, non classificabili secondo i criteri definiti in precedenza e che rivestono particolare interesse archeologico, paesaggistico, o di particolare interesse per la collettività.

Sono consentiti, soltanto, i seguenti interventi:

- opere connesse a servizi pubblici o di rilevante interesse collettivo;
- opere di urbanizzazione primaria e secondaria connesse ad opere pubbliche o di interesse pubblico;
- opere di consolidamento, manutenzione, restauro e ristrutturazione senza alterazioni di volume e superfici utili rispetto al preesistente stato delle costruzioni.

La zona H è suddivisa in 3 (tre) sottozone, con 2 (due) zona di rispetto (AR) che definiscono un ulteriore livello di tutela e ulteriori limitazioni alla fruizione, ma all'interno delle quali si conserva la destinazione di zona (ad esempio quella agricola), con i suoi possibili usi.

H – Zona Cimiteriale

Sono le aree limitrofe al perimetro del cimitero. In tali aree è preclusa l'edificazione, ma non viene modificata la destinazione di zona.

H - Zone di rispetto stradale

Sono le aree limitrofe al confine stradale così come definito dal codice della strada (D.Lgs. 285/1992 e ss.mm.ii.). In tali aree è preclusa l'edificazione ma non viene modificata la destinazione di zona, (ad esempio quella agricola), con i suoi possibili usi.

Possono essere realizzati esclusivamente volumi ed impianti tecnici (es. stazione di servizio limitatamente agli impianti).

H- Zona di rispetto ambientale (Colonia San Pietro)

Sono le aree di salvaguardia dei beni di pregio ambientale, aree di bonifica ambientale, aree di particolare valore paesaggistico e ambientale.

RELAZIONE GENERALE STATO ATTUALE

AREE DESTINATE A STANDARDS URBANISTICI (S)

Ai fini della funzionalità dello strumento urbanistico VIGENTE, è stata assicurata una dotazione globale di spazi pubblici, commisurata all'entità degli insediamenti residenziali e produttivi, sulla base dei rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici consentiti alla legislazione urbanistica.

Le aree destinate a standards urbanistici (attrezzature ed impianti di interesse generale) si distinguono in:

Zona S1

Aree ed edifici dedicati all'istruzione (scuole, e relativi spazi aperti).

Zona S2

Aree ed edifici per attrezzature collettive e di interesse comune

Zona S3

Aree a verde naturale e attrezzato

Zona S4

Aree per parcheggi

RELAZIONE GENERALE STATO ATTUALE

ANALISI DEMOGRAFICA

Intorno al 1989 circa, la crescita dell'entità della popolazione tissese, desunta dall'analisi dei dati demografici, risultava modesta, passando il numero degli abitanti dalle 1.444 unità del 1986 alle 1.472 (1989).

Si evidenzia:

- che il Programma di Fabbricazione (1989) prevedeva un numero totale di abitanti pari a 3.863 dei quali 1.486 residenti, per 1.173 insediabili nelle zone C e 646 insediabili nella zona B;
- che il Piano Particolareggiato della Zona A del 1990 prevedeva un incremento di popolazione, residente e insediabile, pari a 558 unità.

L'analisi demografica è stata basata sullo studio dei dati riportati sui censimenti e su quelli desunti ufficiali forniti dall'Ufficio Anagrafe dell'Amministrazione Comunale dal 1981 al 2016.

Essa rivela un incremento del numero di abitanti, nel quinquennio 1986-1990, di 57 unità, pari ad un aumento di 11,49 ab/anno.

- Nel quinquennio 1991-1995 l'incremento passa a 142 abitanti, pari a 28,40 ab/anno,
- Nel quinquennio 1996-2000 l'incremento è di 161, pari a 32,20 ab/anno.
- Dal 2001 al 2005 l'incremento degli abitanti insediati è di 275 unità, pari a 55 ab/anno.
- Dal 2005 al 2010 l'incremento degli abitanti insediati è di 220 unità, pari a 44 ab/anno.
- Dal 2010 al 2015 l'incremento degli abitanti insediati è di 64 unità, pari a 13 ab/anno.

Nell'ultimo anno, 2015 – 2016, si è riscontrato un incremento pari a 38.

Risulta altresì significativo l'aumento dei nuclei familiari, che passano dai 915 del 2010 ai 1008 del 2015 con un incremento di 93 unità, il più alto dei paesi dell'intorno presi in esame se si escludono i comuni di Ploaghe (4.579 ab) e di Sassari (127.523 ab).

Da questo dato discende l'aumento del tasso di natalità registrato, che si attesta sul 10,15 ogni mille abitanti; nati dal 2010 al 2015 sono stati 132, praticamente una classe per anno.

La popolazione scolastica si presenta articolata per i vari gradi nel seguente modo:

la scuola materna, costituita da sezioni (3-4, 4-5, 5-6, anni), accoglie 52 bambini su 67 nuovi nati. I 15 rimanenti bambini, per circa un terzo frequentano la scuola materna a Sassari, luogo di lavoro dei genitori e per i circa due terzi si sono trasferiti altrove con i genitori.

la scuola elementare, composta da 6 classi, ospita 84 scolari su 131 nuovi nati. I 47 rimanenti, per circa la metà frequentano le scuole a Sassari, luogo di lavoro dei genitori oltre che per il fatto che nella scuola di Tissi non si viene applicato il tempo pieno; per l'altra metà si sono trasferiti altrove con i genitori.

RELAZIONE GENERALE STATO ATTUALE

la scuola media ha 3 classi ed ospita 46 alunni su 78 possibili frequentatori. I 32 rimanenti, per circa la metà frequentano le scuole a Sassari, luogo di lavoro dei genitori, mentre per i circa due terzi si sono trasferiti altrove con i genitori.

Da tali dati discende che la popolazione comunale ha una età media di 41,37 anni, la più bassa dei comuni della provincia di Sassari se si esclude il paese di Cargeghe, che, però, conta 134 migranti di provenienza extracomunitaria.

Dalla analisi del flusso migratorio (entrate e uscite), si evince la presenza di un saldo positivo pari a 121 unità, la cui composizione vede presenze costituite sia da nuovi residenti sia da affittanze temporanee di transito. Ciò, in quanto Tissi è dotata di contenitori residenziali in zona A vantaggiosi in virtù del minor canone d'affitto rispetto alla città di Sassari, nonché per la possibilità di poter accedere senza difficoltà alle strutture didattiche per la prima infanzia, oltre che per la facilità di collegamento con il capoluogo per i modesti tempi percorrenza, dunque con gli uffici amministrativi quali, a titolo di esempio, le strutture sanitarie, amministrative, etc..

Tale dato è rimarcato dall'analisi del numero dei residenti in zona A.

Nel 2010 si aveva un numero di abitanti pari a 558. Con i decessi avvenuti, pari a 66 persone, il saldo risulta pari a 492 abitanti. Considerando che il numero di abitanti nel 2016 si è attestato sulle 531 unità, si desume che nella zona A sono pervenuti 39 nuovi abitanti.

Sulla base dei dati sopra riportati e con l'individuazione di nuove aree di sviluppo, si ipotizza, rispetto al trend di crescita dell'ultimo anno, un incremento annuo pari a questo aggiornato di una percentuale del +1,5%.

Esaminando per le varie zone omogenee la situazione dell'insediamento urbano di Tissi, è possibile affermare che ad oggi, potrebbero ancora essere insediati in Zona A 214 abitanti. Tale dato appare del tutto inattuabile, in quanto la sua concretizzazione dovrebbe comportare l'edificazione dei cortili e lo stravolgimento dell'assetto urbanistico tipico della zona A, la cui conservazione è, al contrario, uno degli obiettivi dell'Amministrazione.

Pertanto, la eventualmente possibile edificazione nell'ambito della struttura urbanistica in questione, compiutamente definita, potrà discendere soltanto da uno studio puntuale di ogni unità abitativa e dall'individuazione delle realmente possibili variazioni di volumetria che definiscano il migliore utilizzo di ogni specifica area.

E' certo che, comunque, nel futuro Piano Particolareggiato delle aree comprese all'interno del centro matrice, la volumetria aggiuntiva dovrà essere inferiore all'entità dei metri cubi residui di cui alle previsioni del vecchio P.P. e, al contempo, dovrà essere notevolmente ridotta anche la previsione riguardante il numero degli abitanti insediabili in considerazione di quanto più sopra rappresentato circa i connotati della tipologia residenziale tradizionalmente in uso.

RELAZIONE GENERALE STATO ATTUALE

Nella Zona B, caratterizzata da edifici monofamiliari con annesso giardino privato, l'utilizzo della superficie secondo i parametri previsionali indicati dal P.d.F. porterebbe a 282 nuovi abitanti insediabili in riferimento alla superficie libera, non edificata. Ma la realizzazione dei volumi previsti porterebbe anche ad un completo stravolgimento dell'assetto urbanistico consolidato, peculiarmente connotato "dall'anomalia del modus aedificandi del borgo", caratterizzato da tipologie edilizie che comportano volumetrie elevate a fronte di un basso numero di abitanti.

Da una analisi dettagliata delle superfici non edificate, ma suscettibili di reale ed effettiva edificazione (si vedano a tale proposito le aree libere indicate con apposito numero di zona "B"), si ha una superficie di mq 7.398 con una volumetria di mc 22.193, dalla quale dedurre il numero di metri cubi pro capite e, dunque, gli effettivi abitanti insediabili, che risultano pari a 145.

Altrettanto evidente appare la situazione rispetto alle Zone C.

Ad oggi, nelle Zone C sature l'indice di fabbricabilità è pari allo 0,89%.

Ciò risulta essere in piena armonia con la disaggregazione dalla articolazione in quote 0,70 - 0,20 - 0,10 mc/mq del parametro regionale massimo, in cui lo 0,70 viene indicato per il volume residenziale.

Infatti, l'indice di 1mc/mq, se applicato alle zone C, in realtà comporta 0,70 mc/mq per abitante insediabile di volumetrie residenziali, 0,20 mc/mq per abitante insediabile di volumetrie per servizi connessi con la residenza e 0,10 mc/mq per abitante insediabile di volumetria da uso pubblico.

A fronte di piani di lottizzazione che prevedono l'insediamento di 1 abitante/100mc, il comune di Tissi presenta le aree lottizzate esaurite con un numero di abitanti realmente insediati di 665 unità a fronte dei 1.173 previsti nel P.d.F. con un calo, pertanto, di 508 unità.

Il ragionamento su esposto sarà suffragato dalla redazione di un nuovo Piano Particolareggiato che interessi le zone A e B, in cui, come già accennato, dovranno esser individuate nello specifico le eventuali possibilità residue di incremento volumetrico.

In sintesi, si constata che il totale degli abitanti previsti al 2036, pari a 3.280 unità, risulta essere inferiore di 583 unità rispetto ai 3.863 abitanti previsti dal Piano Particolareggiato del 1990 e dal P.d.F. del 1992.

Se, poi, si considera che nei 3.863 abitanti previsti dal P.d.F. non figuravano gli abitanti dell'agro, tale divario diventa maggiore e rende quanto mai realistica la previsione adottata, nella quale sono invece compresi i 197 abitanti nell'agro.

RELAZIONE GENERALE STATO ATTUALE

VERIFICA DELLO STATO DI FATTO IN RIFERIMENTO ALLA VOLUMETRIA SIA PUBBLICA SIA PRIVATA REALIZZATA ED AL NUMERO DEGLI ABITANTI INSEDIATI

ZONA "A"

Per la Zona A si ha una volumetria totale esistente di 155.174 mc realizzata su di una superficie di 51.262 mq (i.f. = 3,00 mc/mq) con 531 abitanti insediati. La volumetria privata ammonta a mc 146.417, per un rapporto di 276 mc/ab.

ZONA "B"

Per ciò che attiene alla zona B, si ha una volumetria totale esistente di 306.650 mc che si sviluppano su di una superficie di P.d.F. di 128.795 mq e una superficie di P.U.C. pari a mq 130.324 per una volumetria di 306.650 mc (i.f. = 2,35 mc/mq) con un numero di abitanti insediati pari a 1002 e con un rapporto di 306 mc/ab.

ZONA "C"

Per le zone C , si ha una volumetria totale esistente di 141.717 mc che si sviluppano su di una superficie di P.d.F. di 192.401 mq e una superficie di P.U.C. pari a mq 159.074 per una volumetria di 141.417 mc (i.f. = 0,88 mc/mq) con un numero di abitanti insediati pari a 665 e con un rapporto di 213 mc/ab.

ZONA "D"

La superficie totale della zona D risulta di mq 75.568

Nella Zona D risultano attualmente insediati 7 abitanti in residenze all'interno delle strutture artigianali realizzate.

ZONA "E - AGRO"

Attualmente nell'agro risultano insediati 197 abitanti a rimarcare la tendenza di tutto il circondario sassarese ad essere utilizzato per la edificazione di costruzioni residenziali, con una volumetria realizzata di mc 42.647, al netto delle volumetrie degli scantinati, con un rapporto di 216 mc/ab.

TABELLE ALLEGATE

Dalle tabelle allegate, che di seguito si riportano, possono essere verificati i dati sopra riportati.

- TAB 1 Standard urbanistici.
- TAB 2 Popolazione residente suddivisa per vie e per zone omogenee
- TAB 3 Dati su superfici e volumi degli isolati riferiti alle varie zone omogenee come da ricognizione aerofotogrammetria del Marzo 2005. (Verifica volumetrica al 31 Dicembre 2016)
- TAB 4 Tabella riassuntiva di superfici, volumi, indici, rapporti, numero abitanti insediati e previsti da P.d.F, P.P.

A fronte dei piani di lottizzazione per i quali è previsto, al fine della determinazione del numero di abitanti insediabili, il parametro di 1ab/100mc, il Comune di Tissi vede le aree lottizzate "esaurite", con un numero di abitanti realmente insediati di 665 unità a fronte dei 1.173 previsti dal P.d.F., con una differenza, pertanto, di 508 unità.

Il ragionamento su esposto sarà suffragato dalla redazione di un nuovo P.P. che interessi le zone A e B, in cui si dovranno individuare nello specifico le eventuali possibilità residue di incremento volumetrico.

Il numero totale degli abitanti previsto al 2036, pari a 3.280 unità, risulta essere inferiore di 583 unità rispetto ai 3863 abitanti previsti dal Piano Particolareggiato del 1990 e dal P.d.F. del 1992.

Se, poi, si considera che nei 3.863 abitanti previsti dal P.d.F. non figurano gli abitanti dell'agro, tale divario diviene maggiore e rende quanto mai realistiche le previsioni adottate nel presente P.U.C., nelle quali sono, invece, compresi i 197 abitanti dell'agro.

RELAZIONE GENERALE STATO ATTUALE

CONSIDERAZIONI SU INDICI E PARAMETRI URBANISTICI CALCOLO DEGLI ABITANTI INSEDIABILI

ZONA “ A “

Zona A - CENTRO STORICO

Gli abitanti insediati al 2016 risultano essere 531 per un volume realizzato di mc146.417, con un rapporto pari a mq 276 mc/ab.

Il Piano Particolareggiato prevedeva per la Zona A un incremento di volumetria pari a 55.841 mc.

Allo stato attuale, la quantità di metri cubi ancora utilizzabili ammonta a 7.369

Se si applica a tale valore il rapporto insediativo che si desume dalla relazione tra le volumetrie esistenti ed il numero degli abitanti, si perviene a definire in 27 unità il numero degli abitanti ancora insediabili.

Tale entità deriva dall'applicazione del parametro di 276 mc/ab alla cubatura residua della zona A, utilizzando l'indice di 3.00 mc/mq, pari, appunto, a mc. 7.369.

Ciò è risultato verificato dallo studio di campioni di tipologie abitative presenti nella zona e dalla valutazione del numero di abitanti che costituiscono i nuclei che le occupano.

ZONA “ B “

Zona B - zona di COMPLETAMENTO RESIDENZIALE

Similmente, per la Zona B, in cui il volume realizzato è pari a 2,35 mc/mq con un numero di abitanti insediati pari a 1002, è ragionevole pensare che l'utilizzo delle volumetrie residue, effettivamente utilizzabili pari a 22.193 mc, comporti un numero di abitanti insediabili pari a 145 unità, ciò in applicazione, alla volumetria residua, dello stesso indice parametrico di 2.35 mc/mq riscontrato, peraltro nell'analisi campione.

ZONA “ C “

ZONE C1+C2 + 167 da P.d.F. - zona di ESPANSIONE RESIDENZIALE

Sono aree già edificate, per la maggior parte in esecuzione di piani attuativi, previste in P.d.F. su una superficie di mq 192.242 con una volumetria realizzata di mc 141.717 e con 665 abitanti insediati.

Il numero degli abitanti insediati conduce ad un rapporto di 213 mc/ab, contro il parametro di norma dei 100 mc/ab.

RELAZIONE GENERALE STATO ATTUALE

ZONE “ D “

ZONA D esistente zona INSEDIAMENTI ARTIGIANALI

La zona D è articolata in due aree, una in prossimità del centro abitato, l'altra in area ubicata al confine del territorio comunale e finitima alla Stazione ferroviaria Tissi-Usini.

Di esse, la prima è già prevista dal P di F e normata da strumento attuativo adottato con Delibera del C.C. n. 3 del 30.01.2006 e completata.

ZONA D1 zona INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Definiscono le zone del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali, artigianali, commerciali, di conservazione, trasformazione e/o commercializzazione di prodotti agricoli

Gli interventi sono subordinati alla stesura di un Piano di iniziativa pubblica (P.I.P.) oppure di iniziativa privata esteso all'intera area indicata nel Piano.

Le superfici da destinare a spazio pubblico o ad attività collettive, verde pubblico o a parcheggi, escluse le sedi viarie, non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti.

L'area della zona D1 è ubicata in prossimità della Strada Provinciale n°3 Tissi-Molafà, adiacente alla stazione ferroviaria Tissi-Usini.

Con tale indicazione si ribadisce la previsione di crescita del borgo, non solo come ambito residenziale, ma anche come “richiamo” per piccole attività produttive locali che possano svilupparsi con la valorizzazione e la vendita in loco di produzioni proprie che si rifacciano alla tradizione o a lavorazioni artigianali di basso impatto, che potranno trovare facile collocazione e comodo accesso per l'approvvigionamento delle materie necessarie per le lavorazioni.

ZONA “ E “

Sono definite “E” le parti di territorio destinate ad usi agricoli e quelle con edifici, attrezzature ed impianti connessi al settore agro pastorale e a quello della pesca, e alla valorizzazione dei loro prodotti.

Attualmente nell'agro risultano insediati 197 abitanti a rimarcare la tendenza di tutto il circondario sassarese ad essere utilizzato per la edificazione di costruzioni residenziali, con una volumetria realizzata di mc 42.647, al netto delle volumetrie degli scantinati, con un rapporto di 216 mc/ab.

VERIFICA DEGLI STANDARD URBANISTICI

La verifica delle aree destinate a standard è stata effettuata sulla base del parametro di norma fissato in 100 mc/ab. La volumetria della zona A e della zona B assomma a mc 482.629 che comporta una superficie totale di standard di mq 57.915.

RELAZIONE GENERALE STATO ATTUALE

La superficie totale degli standard esistenti è pari a mq 66.355.

Se poi la superficie destinata a servizi, prevista nella misura di 12 mq per abitante, si applica agli effettivi abitanti che insistono nelle zona A e B e Agro, pari a 1.730 abitanti, devono corrispondere 20.760 mq.

Nella seguente tabella sono elencate le superfici computate per servizi pubblici all'interno delle zone omogenee A e B e comprendono edifici scolastici, attrezzature sportive, giardini e uffici, edifici monumentali e pubblici in generale per 66.355 mq. Vedere tabella 1 allegata.

TAB. 1

Dimostrazione Standard di zona A e B				
ZONA	ABITANTI INSEDIATI VOLUME MAX / 100 mc./ab.			
A	531	mc. 153.786		
B + E	1002 + 197	mc. 328.843		
TOT	1730	mc. 482.629	/100x12	Mq. 57.915
AREA	SUPERFICI MINIME D.A. 2266/U 20.12.1983	SUPERFICI ESISTENTI	DIFFERENZA	
S1 (4 mq/ab)	19,304	10,202	-9102	
Tot S1				
S2 (2 mq/ab)	9652	4821	-4831	
Tot S2				
S3 (5 mq/ab)	24130	48109	23979	
Tot S3				
S4 (1 mq/ab)	4826	3223	-1603	
Tot S4				
TOT	57.915	66,355,00	8440	

RELAZIONE GENERALE STATO ATTUALE

TAB. 2

POPOLAZIONE RESIDENTE SUDDIVISA PER VIE O PER ZONE OMOGENEE

ZONA	VIE	RESIDENTI
A	Via Angioi	36
	Via Scanu	3
	Via Brigata Sassari	5
	Via Dante Alighieri	20
	Via Europa	15
	Via ing. Serra	12
	Via Fra Damiano Pinna	70
	Via Garibaldi	1
	Via Marconi	113
	Via Matteotti	3
	Via Mulas	4
	Via Municipale	108
	Via Nenni	11
	Via Roma	107
	Via Su Furrù	6
	Via Europa	14
	Piazz.le S. Anastasia	1
	Via Diaz	2
		TOTALE

Vol. Esistente = 146.417 : 531 = 276 mc / Ab

ZONA	VIE	RESIDENTI
B	Via Angioy	115
	Via Brigata Sassari	42
	Via Caduti di Superga	44
	Via Cavour	11
	Via Dante Alighieri	71
	Via Europa	2
	Via G. Gentile	9
	Via Gerolamo Pinna	34
	Via Italia	205
	Via IV Novembre	6
	Via Marconi	9
	Via Paris de Idda	46
	Via Pozzo Nuovo	67
	Via Risorgimento	51
	Via Pertini	100
	Via Spina Santa	190
		TOTALE

Vol. Esistente = 306.650:1002 = 306 mc / Ab

RELAZIONE GENERALE STATO ATTUALE

ZONA	VIE	RESIDENTI
C	Via Enrico De Nicola	13
	Via Aldo Moro	57
	Via Brigata Sassari	60
	Via Gramsci	22
	Via Segni	23
	Via Berlinguer	20
	Via Caduti di Superga	25
	Via Luri	13
	Via Eleonora d'Arborea	16
	Via Carta	24
	Via 4 Novembre	4
	Via Spano	24
	Via Grazia Deledda	20
	Via Serra	12
	Via Einaudi	115
	Via Morandi	87
	Via Municipale	20
	Via Cau	9
	Via Pietro Cherchi	33
	Via Pietro Pais	15
	Via Pertini	30
	Via Sardegna	12
	Via Satta	11
TOTALE	665	

Vol. Esistente = 141.717 / 665 = 212 mc /ab

ZONA	VIE	RESIDENTI
AGRO		197
	TOTALE	197

Vol. Esistente = 42.647 / 197 = 216 mc /ab

ZONA	VIE	RESIDENTI
D	Via Berlinguer	2
	Via Morandi	5
	TOTALE	7

Vol. Esistente = 11.874

Totale abitanti insediati al 31.12.2016: 2402

RELAZIONE GENERALE STATO ATTUALE

TAB.3 **Dati riferiti a ricognizione aerofotogrammetrica del marzo 2005**

ZONA	ISOLATO	SUPERFICIE ISOLATO	VOLUMETRIA TOTALE	VOLUMI PRIVATI	VOLUMI PUBBLICI
A	18	5.497,21	13.929,62	9.972,79	3.956,83
	19	4.288,44	15.302,54	15.302,54	
	20	2.672,34	8.637,29	8.637,29	
	25	3.312,18	11.052,90	11.052,90	
	28	3.586,76	12.219,95	12.219,95	
	29	2.909,22	10.972,84	10.344,46	628,39
	30	5.114,64	13.773,15	13.773,15	
	40	5.306,67	14.710,85	14.345,74	365,11
	46	7.427,39	28.562,53	28.562,53	
	26	5.461,21	11.510,19	9.161,53	2.348,66
	27	5.686,46	16.886,97	14.973,49	1.913,48
	TOTALE		51.262,52	157.558,83	148.346,36

verifica volumetrica al 31 dicembre 2016

ZONA	SUPERFICIE ISOLATO	VOLUMETRIA TOTALE	VOLUMI PRIVATI	VOLUMI PUBBLICI
A	51.262	155.629	146.417	9.212

Dati riferiti a ricognizione aerofotogrammetrica del marzo 2005

ZONA	ISOLATO	SUPERFICIE ISOLATO	VOLUMETRIA TOTALE	VOLUMI PRIVATI
B	10	3.327,58	6.830,24	6.830,24
	11	19.814,61	30.015,65	30.015,65
	15	9.834,83	26.120,08	26.120,08
	14	14.203,99	24.153,00	24.153,00
	21	11.362,07	23.456,69	23.456,69
	31	8.301,88	11.799,83	11.799,83
	33	2.944,88	8.341,76	8.341,76
	34	12.144,32	25.123,03	25.123,03
	39	6.727,71	24.658,93	24.658,93
	45	3.515,01	9.590,95	9.590,95
	47	1.571,43	3.453,20	3.453,20
	38	12.829,06	32.283,34	32.283,34
	38 a	4.946,59	7.314,31	7.314,31
	39 b	3.039,20	4.070,94	4.070,94
	42	5.416,06	9.628,05	9.628,05
	43	5.691,89	12.104,21	12.104,21
	44	5.238,14	16.499,16	16.499,16
TOTALE		130.909,25	275.443,37	275.443,37

verifica volumetrica al 31 dicembre 2016

ZONA	SUPERFICIE ISOLATO	VOLUMETRIA TOTALE	VOLUMI PRIVATI	VOLUMI PUBBLICI
B	130.909	306.605	306.605	0

RELAZIONE GENERALE STATO ATTUALE

Dati riferiti a ricognizione aerofotogrammetrica del marzo 2005				
ZONA	ISOLATO	SUPERFICIE ISOLATO	VOLUMETRIA TOTALE	VOLUMI PRIVATI
C	3	7.501,32	10.013,33	10.013,33
	5	25.120,81	14.444,00	14.444,00
	7	42.655,45	2.336,94	2.336,94
	7 a	20.678,88	17.262,62	17.262,62
	35	19.850,75	20.377,20	20.377,20
	22	6.135,16	871,33	871,33
	22 a	1.884,86	26,32	26,32
	48	50.810,75	29.493,23	29.493,23
	59	16.912,05	4.130,97	4.130,97
	TOTALE	191.471	98.955,94	98.955,94

verifica volumetrica al 31 dicembre 2016				
ZONA	SUPERFICIE ISOLATO	VOLUMETRIA TOTALE	VOLUMI PRIVATI	VOLUMI PUBBLICI
da P.d.F.				
C	191.471	141.717	141.717	0

RELAZIONE GENERALE STATO ATTUALE

TAB.4

zona	SUPERFICI. PdF	SUPERFICI PER P.U.C.	VOLUME Realizzato Al 2016	VOLUME AMMISS. RESIDENZ.	INDICE UTILIZ.	VOLUME RESIDUO RESIDENZ.	ABITANTI INSEDIATI 31.12.2016	RAPPORTO Mc/Ab	ABITANTI PREVISTI P.P. e PdF
	Variaz. Centro								Residenti
	Matrice								Anno 1990
	Mq 2.114,49								1.486
A	53.377 – <u>2.114</u> <u>51.262</u>	51.262	146.417	3,00 mc/mq 153.786	146.417 : <u>51.262</u> = 2.86	7.369	531	146.417 : <u>531</u> = 276	Previsti P.P. 1990 + 558
B	128.795 + <u>2.114</u> <u>130.909</u>	130.909 – <u>585</u> <u>130.324</u>	306.650	3,00 mc/mq 390.972	306.650 : <u>130.324</u> 2,35	390.972 – <u>306.650</u> 84.322	1002	306.650 : <u>1002</u> = 306	Previsti PdF 1992 + 646
C1 + C2 +167 Attuali	191.471	160.841	141.717		141.417: <u>160.841</u> 0.88		665		Previsti PdF 1990 + 1.173
C1 +C2 C2.1 +C2.2 PUC		160.841		160.841	141.417: <u>160.841</u> 0.88	160.841 - <u>141.717</u> 19.124		141.717 : <u>665</u> = <u>213</u>	
C3 Nuova Valle		61.225		61.225	1.00	VOLUME RESIDENZ 61.225 - <u>3.000</u> = 58.225			
C3 Nuova 167		1.120		3.000	2.68				
AGRO			42.647				197		
ZONA "D"	74.7758	88.777	11.874				7		
							Ab		Ab 3.863