

PUC 2019 COMUNE DI OLLOLAI

Piano Urbanistico Comunale (PUC)
Legge Regionale n. 45/1989 e s.m.i.

Relazione illustrativa

giugno 2019

Allegato alla
Deliberazione del C.C.
n. 26 del 23.10.2020

DOC

3

Elaborato 12



COMUNE DI OLLOLAI
Via Mazzini, 2
08020 Ollolai (NU)
Tel. +39 (0784) 51051

Il Sindaco
dott. Efsio ARBAU
Consigliere con delega all'Urbanistica
dott. Mario NONNE
Il Responsabile Ufficio Tecnico
ing. Davide SORO
Il Segretario Comunale
dott.sa Tonina MATTU

ORDINE RAFFAELE
degli ARCHITETTI GEROMETTA
PIANIFICATORI n° 320
PAESAGGISTI settore A
della provincia di
TREVISO settore pianificazione territoriale
PIANIFICATORE TERRITORIALE



GRUPPO DI LAVORO
Progettisti
Coordinatore scientifico
Daniele RALLO, urbanista
Responsabile contrattuale
Raffaele GEROMETTA, urbanista

Coordinamento operativo
Fabio VANIN, urbanista

Contributi specialistici
Teresa COSSU, dott.ssa geologa
Demis Massimiliano MURGIA, dott. Archeologo
Lisa DE GASPER, urbanista
Fabio FASAN, urbanista
Francesco BONATO, urbanista
Elettra LOWENTHAL, ingegnere
Lucia FOLTRAN, dott.ssa in scienze amb
Lino POLLASTRI, ingegnere
Giovanni TRENTANOVI, dott. forestale

MATE Engineering
Sede legale: Via San Felice, 21 - 40122 - Bologna (BO)
Tel. +39 (051) 2912911 Fax. +39 (051) 239714
Sede operativa: Via Treviso, 18 - 31020 - San Vendemiano (TV)
Tel. +39 (0438) 412433 Fax. +39 (0438) 429000
e-mail: mateng@mateng.it





Piano Urbanistico Comunale (PUC) di Ollolai

Legge Regionale n. 45 del 1989

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

PREMESSA

In questo volume viene illustrato il nuovo Piano Urbanistico Comunale del Comune di Ollolai. Sono molteplici le motivazioni che portano alla necessità di un nuovo strumento urbanistico e all'interno della presente relazione verranno ordinate ed illustrate nel dettaglio. Il nuovo Piano Urbanistico Comunale sostituisce in toto il PDF approvato con decreto ministeriale n.110/U del 13 febbraio 1978 (pubblicazione sul BURAS n. 12 del marzo 1978) e successive varianti.

Il lavoro è stato svolto dalla società MATE Engineering, con sedi a Treviso e Bologna, coadiuvata da alcuni professionisti che hanno elaborato gli studi specialistici a corredo del Piano. Le attività svolte riguardano l'adeguamento al Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) regionale (dott. geol. Teresa Cossu e ing. Arianna Melis), l'elaborazione della Valutazione Ambientale Strategica (ing. Elettra Lowenthal) e l'individuazione dei beni archeologici e paesaggistici (dott. archeologo Demis Massimiliano Murgia). In particolare, lo studio comunale di assetto idrogeologico, che individua le aree a pericolosità idraulica e geologica, dovrà essere validato dalla competente dall'Agenzia regionale del Distretto Idrografico della Sardegna (ADIS), in qualità di Autorità idraulica competente per territorio.

Il nuovo Piano si misura con argomenti e strumenti innovativi che caratterizzano questo nuovo PUC: la sostenibilità ambientale, la rigenerazione urbana, la salvaguardia del territorio, il risparmio di suolo, etc. ma quello che preme sottolineare è l'aspetto dimensionale di riduzione volumetrica e di superfici edificabili.

Tra i dati più importanti vi è infatti il dimensionamento del Piano, che prevede la riduzione di circa il 90% della volumetria teorica residua del PDF vigente. Se da un lato lo strumento urbanistico vigente ha una potenzialità edificatoria residua di oltre 1,7 milioni metri cubi, il nuovo PUC ne conferma circa 150mila, dei quali solo 40mila destinati alla residenza.

Il nuovo strumento urbanistico inoltre punta alla riqualificazione della città consolidata, ricucendo i limiti tra città e campagna e intervenendo negli spazi interstiziali del tessuto urbanistico per qualificarlo, anche sotto il profilo delle opere di urbanizzazione. Ciò ha importanti effetti anche sotto il profilo del risparmio di suolo: con il nuovo PUC vi è una riduzione del consumo di suolo di circa 330 ettari, corrispondente a quasi il 90% della superficie territoriale urbanizzata e urbanizzabile prevista dallo strumento urbanistico vigente.

INDICE

1	UNA PROPOSTA DI PIANO	12
1.1	La struttura del piano.....	12
1.2	Gli obiettivi.....	13
1.3	Il contesto normativo	14
2	GLI ELABORATI DEL PUC	15
2.1	Il riordino delle conoscenze.....	15
2.2	Il progetto di Piano	20
3	I SISTEMI TERRITORIALI INDIVIDUATI DAL PUC	24
3.1	I sistemi.....	24
3.2	L'analisi per sistemi.....	27
3.3	Le chiavi di lettura per l'armatura urbana e il territorio di Ollolai.....	28
4	IL SISTEMA STORICO-AMBIENTALE	29
4.1	Descrizione	29
4.2	Obiettivi	33
5	IL SISTEMA DELLA RESIDENZA E DEI SERVIZI	36
5.1	Descrizione	36
5.2	Obiettivi	40
6	IL SISTEMA PRODUTTIVO E TURISTICO.....	42
6.1	Descrizione	42
6.2	Obiettivi	43
7	IL SISTEMA INFRASTRUTTURALE.....	44
7.1	Descrizione	44
7.2	Obiettivi	46
8	IL QUADRO PIANIFICATORIO SOVRACOMUNALE	47
8.1	Il Piano Paesaggistico Regionale (PPR 2006).....	47
8.1.1	Natura del piano.....	47
8.1.2	Struttura del piano.....	47
8.1.3	Contenuti per il territorio di Ollolai	48
8.2	Il Piano di Assetto Idrogeologico (PAI).....	50
8.2.1	Natura del piano.....	50
8.2.2	Struttura del piano.....	51
8.2.3	Contenuti per il territorio di Ollolai	52
8.3	Il Piano Stralcio delle Fasce Fluviali (PSFF)	53
8.3.1	Natura del piano.....	53

8.3.2	Struttura del piano	53
8.3.3	Contenuti per il territorio di Ollolai	54
8.4	Il Piano di Gestione Rischio Alluvioni (PGRA).....	56
8.4.1	Natura del piano.....	56
8.4.2	Struttura del piano	56
8.4.3	Contenuti per il territorio di Ollolai	56
9	L'APPROCCIO DEL PUC DI OLLOLAI	59
9.1	La forma del Piano, alcuni requisiti essenziali.....	59
9.2	La chiarezza.....	59
9.3	L'interazione con gli altri strumenti di governo del territorio.....	59
10	STATO DI ATTUAZIONE DEL PDF VIGENTE	60
10.1	Zona "A" centro storico.....	60
10.2	Zona "B" di completamento residenziale	62
10.3	Zona "C" di espansione residenziale.....	64
10.4	Zona "D" industriali, artigianali e commerciali.....	67
10.5	Zona "F" turistica	70
10.6	Zona "S" per servizi.....	71
11	DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE	73
11.1	Demografia: popolazione e famiglie	74
11.2	Patrimonio edilizio esistente.....	77
11.3	PUC e politiche urbanistiche: come contrastare lo spopolamento	79
11.4	Nuovo PUC vs PDF vigente: riduzione del 90% del consumo di suolo e del volume edificabile.....	83
11.5	Dimensionamento standard	88
11.6	Verifica soddisfacimento standard urbanistici per le ZTO A e B	90
12	LO ZONING DEL PUC	93
12.1	Zone "A" insediamenti storici.....	94
12.2	Zone "B" tessuti urbani consolidati	98
12.3	Zone "C" espansioni urbane.....	104
12.4	Zone "D" insediamenti produttivi	109
12.5	Zone "E" agricole ed "H" di salvaguardia.....	110
12.6	Zone "S" standard urbanistici	113
13	ADEGUAMENTO DEL PUC AL PAI	115
13.1	Gli indirizzi del PAI	115
13.2	Studio comunale di assetto idrogeologico (parte frane)	117
13.3	Studio comunale di assetto idrogeologico (parte idraulica).....	119
13.4	Verifica della compatibilità PUC/PAI	121

13.5	Compatibilità geologica delle previsioni del PUC	123
13.6	Compatibilità idraulica delle previsioni del PUC	128
14	GLI INDIRIZZI PER IL PAESAGGIO.....	132
14.1	Gli ambiti di paesaggio locale.....	132
14.2	La riqualificazione paesaggistica del Villaggio Taloro	139
14.3	I beni storico culturali.....	143

1 UNA PROPOSTA DI PIANO

1.1 La struttura del piano

A fronte di una crisi dello strumento urbanistico generale, rispetto ad una realtà urbana e territoriale come quella di Ollolai, caratterizzata da una domanda sociale ed economica che ha messo in crisi l'assetto urbanistico e territoriale, e da una cultura profondamente mutata negli ultimi vent'anni, il Piano Urbanistico Comunale si fonda su un modello strutturale che trae la propria origine dai seguenti elementi:

- **il Documento degli Obiettivi**, che costituisce il punto di partenza per la redazione del nuovo PUC ed è finalizzato alla presentazione del complesso dei temi che si intendono trattare, facendo convergere l'attenzione sugli obiettivi centrali, fornendo prime ipotesi di azioni progettuali, arrivando a delineare una prima forma concettuale del piano.
- **il Riordino delle Conoscenze**, che costituisce da un lato l'interpretazione del contesto territoriale di Ollolai nella sua dinamicità e nelle sue potenzialità di trasformazione e dall'altro, la definizione di "criteri di valutazione" delle trasformazioni della realtà descritta, prefigurando un modello di sviluppo sostenibile;
- **il "Disegno" del Piano**, che rappresenta l'impianto strutturale e funzionale del sistema territoriale e paesaggistico-ambientale del Comune di Ollolai, in base alle proprie caratteristiche e vocazioni territoriali, con riferimento ai sistemi della storia e dell'ambiente, della residenza e dei servizi, delle attività economiche e delle infrastrutture.
- **le "Regole" del Piano**, che rappresentano i "criteri" per il governo dell'armatura urbana, nel rispetto dello sviluppo sostenibile e durevole del territorio, finalizzato a soddisfare le necessità di crescita e di benessere dei cittadini, senza pregiudizio per la qualità della vita delle generazioni future, nel rispetto delle risorse naturali e storiche.

In questo scenario la Relazione Illustrativa organizza l'insieme dei temi che il PUC dovrà affrontare, risolvere e disciplinare attraverso la costruzione di un sistema di regole e norme.

Con l'individuazione di sistemi, ambiti, interventi e materiali del suolo, il piano urbanistico fornisce anche una prima riflessione su ruoli, prestazioni, usi prevalenti e gradi di trasformabilità delle diverse parti del territorio.

1.2 Gli obiettivi

Il nuovo strumento urbanistico proposto dall'amministrazione comunale è volto a restituire alla città e al territorio un'immagine di qualità, sostenibile e rispettosa dei valori storici, paesaggistici e ambientali del territorio.

La logica e il principio ispiratore del nuovo piano urbanistico di Ollolai sono stati tradotti all'interno di azioni volte alla riqualificazione e rigenerazione urbana, valorizzando i caratteri peculiari del territorio comunale. Rispetto alla complessità dei sistemi (ambientale, storico-culturale e insediativo) e alla pluralità dei temi da affrontare, il PUC ricomponi gli equilibri tra le principali valenze paesaggistico-ambientali e l'urbanizzato, limitando il consumo di suolo agricolo e mettendo a sistema le parti tutelate che oggi si presentano in parte compromesse e disarticolate.

Valorizzare "Ollolai"

Il piano promuove la conoscenza, la salvaguardia, la riqualificazione e la rivitalizzazione del paesaggio, riconoscendo le peculiarità del sistema storico-culturale e paesaggistico-ambientale e garantendo la messa in rete delle risorse.

Obiettivo prioritario del PUC è quello di garantire una visione unitaria del paesaggio secondo le specificità del territorio e mediante una lettura per sistemi (ambientale, paesaggistico, storico-culturale, insediativo), in grado di restituire una forma compiuta del territorio e delineando un'immagine di Ollolai "paesaggio di paesaggi".

Rigenerare "Ollolai"

Il nuovo piano urbanistico di Ollolai si muove all'interno di una dimensione fortemente orientata alla salvaguardia del territorio, assumendo quali obiettivi primari il risparmio del consumo di suolo, la riqualificazione e la riconversione delle aree abbandonate ed il riuso del patrimonio edilizio esistente, tra cui si segnala la rigenerazione del Villaggio Taloro, nonché la ricucitura dei limiti tra città e campagna.

Salvaguardare "Ollolai"

Progettare il nuovo PUC di Ollolai significa anche proseguire il percorso inaugurato dalla Regione Sardegna con il Piano Paesaggistico Regionale (PPR), conferendo allo strumento urbanistico comunale una spiccata valenza paesaggistica e riformulando l'architettura del piano in maniera coerente con gli ambiti di paesaggio e le invarianti territoriali individuate dal PPR.

1.3 Il contesto normativo

Il principale riferimento normativo per la Regione Sardegna è la legge regionale n. 45 del 1989, che trae l'origine e l'impianto della legge urbanistica nazionale, n. 1150 del 1942.

Gli altri riferimenti normativi regionali che rivestono una particolare rilevanza urbanistica per il nuovo PUC di Ollolai sono:

1. Direttive per il dimensionamento del piano urbanistico: decreto assessoriale n. 2266/U del 20 dicembre 1983 (cosiddetto "decreto Floris") e linee guida per l'adeguamento dei PUC al PPR;
2. Direttive per le zone agricole: DPGR n. 228 del 3 agosto 1994 e successive circolari regionali;
3. Legge Regionale n. 8 del 2015, che contiene disposizioni di semplificazione delle procedure in materia edilizia, urbanistica e paesaggistica e di riordino normativo, con obiettivi prioritari di recuperare il patrimonio edilizio, riqualificare il paesaggio e limitare il consumo di suolo;
4. Leggi Regionali n. 11 del 2017 e n. 1 del 2019 di semplificazione, che introducono alcune disposizioni in materia urbanistica ed edilizia variando e integrando le leggi regionali storiche n. 23 del 1985 (edilizia) e n. 45 del 1989 (urbanistica).

Oltre ai riferimenti di natura urbanistica, vi sono quelli legati alla dimensione ambientale e paesaggistica del territorio. La Legge Regionale n. 8 del 25 novembre 2004, all'articolo 1, comma 2 individua il Piano Paesaggistico Regionale come quadro di riferimento e di coordinamento per lo sviluppo sostenibile dell'intero territorio regionale, degli atti di programmazione e pianificazione regionale, provinciale e locale.

A livello nazionale, le principali normative sono il Testo Unico Edilizia (DPR n. 380 del 2001), riferimento per la parte edilizia e amministrativa, nonché le norme ambientali (Testo Unico Ambiente, D.Lgs n. 152 del 2006) e paesaggistiche (Codice Urbani, D.Lgs n. 42 del 2004).

La dimensione del nuovo piano, oltre a misurarsi con la salvaguardia del paesaggio, presta attenzione alla sicurezza geologica e idraulica e, in particolare, all'adeguamento al Piano di Assetto Idrogeologico, approvato con Decreto del Presidente della Regione Sardegna n. 67 del 2006 e successive modifiche e integrazioni.

2 GLI ELABORATI DEL PUC

Il piano urbanistico comunale di Ollolai è articolato da una serie di elaborati cartografici, normativi, descrittivi e di valutazione.

2.1 Il riordino delle conoscenze

La fase del riordino delle conoscenze ha consentito la messa a sistema delle conoscenze del territorio secondo le sue peculiarità: ambientale, storico-culturale e degli insediamenti, etc. L'attività ha consentito la traduzione degli obiettivi di piano (vedi Documento degli obiettivi) in azioni specifiche e puntuali, capaci di rappresentare l'idea del progetto complessivo di ogni trasformazione prevista. Le modifiche sono accompagnate da un sistema di regole puntuali e definite, necessarie per l'attuazione del piano e per garantire un successivo monitoraggio efficace e trasparente degli effetti attesi.

La **base cartografica** di riferimento per l'elaborazione del piano è stata la carta tecnica di livello comunale (volo 13 giugno 1999), aggiornata con rilievo speditivo mediante fotointerpretazione (Fonte: Bing Maps, ortofoto volo 2017). Tale attività ha consentito anche di aggiornare i dati riguardanti il patrimonio edilizio esistente, sia nel centro urbano che negli ambiti agricoli, per realizzare una serie di cartografie come la classificazione degli edifici per numero di piani.

A partire da queste cartografie si è proceduto ad aggiornare la consistenza del patrimonio edilizio esistente e delle sue principali caratteristiche. Questa specifica attività è resa speditiva grazie all'ausilio di strumenti GIS e delle ortofoto che hanno permesso la quantificazione delle **volumetrie esistenti** per ogni zona territoriale omogenea del PDF vigente.

Parallelamente, in fase di riordino delle conoscenze è stata effettuata un'approfondita analisi demografica finalizzata al **dimensionamento delle aree residenziali**. Lo studio della variabile demografica (residenti, saldo sociale, saldo naturale) comprende anche le dinamiche delle famiglie. È questo l'elemento più interessante che permette meglio di ogni altro di individuare il fabbisogno abitativo nel piano.

Al fine del corretto dimensionamento del piano ed in particolare della relativa dotazione di standard, risulta necessario definire l'evoluzione dei servizi richiesti dalla città. Cioè effettuare **un'analisi critica delle previsioni non attuate**, sia per quanto concerne gli ambiti di trasformazione (aree edificabili in relazione alle diverse destinazioni) che per quanto riguarda le previsioni pubbliche (aree vincolate a destinazioni pubbliche, eventualmente con vincoli scaduti). L'attività ha consentito la verifica degli indici esistenti nella città consolidata e la stima della capacità edificatoria residua nelle aree di espansione, residenziali.

Le analisi urbanistiche sono state affiancate da studi di approfondimento tematico degli aspetti ambientali, agronomici e del paesaggio, nonché quelli afferenti la sicurezza idraulica e geologica e l'assetto storico-culturale.

L'**analisi agronomica e ambientale** ha approfondito gli argomenti relativi alla struttura e tessitura del territorio, nonché quelli relativi alla rete idrogeologica ed alla copertura vegetale, fino all'individuazione degli habitat e delle specie vegetali di interesse comunitario e alla definizione della suscettività agronomica all'uso dei suoli, propedeutici alla classificazione del territorio agricolo in zone territoriali omogenee.

L'**analisi delle componenti idrauliche e geologiche**, con riferimento al Piano di Assetto Idrogeologico (PAI), ha consentito lo studio delle aree di pericolosità idraulica e da frana, finalizzate all'individuazione delle aree non idonee all'edificazione poiché ad elevata pericolosità, nonché quelle idonee a condizione, ossia le aree edificabili solamente con determinati accorgimenti o misure di compensazione. Tali attività sono state oggetto di uno specifico studio comunale di assetto idrogeologico (parte idraulica e frane), che dovrà essere validato dall'ADIS.

ELABORATI DEL RIORDINO DELLE CONOSCENZE – PUC OLLOLAI

A. TEMATISMI AMBIENTALI DI BASE

A1. CARTE GEOLOGICHE

1.	Tav. A1.1	Carta geo-litologica	scala 1: 10.000
2.	Tav. A1.2	Carta geologico-tecnica	scala 1: 10.000
3.	Tav. A1.3	Carta geomorfologica	scala 1: 10.000
4.	Tav. A1.4	Carta idrogeologica	scala 1: 10.000
5.	Tav. A1.5	Carta dell'acclività	scala 1: 10.000
6.	Doc. A1	Relazione geologica, geomorfologica e idrogeologica sul riordino delle conoscenze	

A2. CARTE PEDOLOGICHE

7.	Tav. A2.1	Carta delle unità delle terre	scala 1: 10.000
8.	Tav. A2.2	Carta della capacità d'uso dei suoli	scala 1: 10.000
9.	Tav. A2.3	Carta della suscettività agli usi agricoli	scala 1: 10.000
10.	Tav. A2.4	Carta della suscettività al pascolo	scala 1: 10.000
11.	Doc. A2	Relazione pedologica sul riordino delle conoscenze	

A3. CARTE AGRONOMICHE/FORESTALI

12.	Tav. A3.1	Carta dell'uso del suolo	scala 1: 10.000
13.	Tav. A3.2	Carta della copertura vegetale	scala 1: 10.000
14.	Tav. A3.3	Carta forestale	scala 1: 10.000
15.	Tav. A3.4	Carta delle aree percorse da incendi	scala 1: 10.000
16.	Doc. A3	Relazione agronomica-forestale sul riordino delle conoscenze	

B. ASSETTO STORICO CULTURALE

- | | | |
|--------------|--|-----------------|
| 17. Tav. B.1 | Perimetro del centro di antica e prima formazione (Centro Matrice) | scala 1: 2.000 |
| 18. Tav. B.2 | Carta dei Beni Storico Culturali | scala 1: 10.000 |
| 19. Doc. B | Relazione sull'assetto storico culturale | |

C. ASSETTO INSEDIATIVO

C1. STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

- | | | |
|---------------|---|----------------|
| 20. Tav. C1.1 | Programma di Fabbricazione vigente. Zonizzazione centro urbano | scala 1:2.000 |
| 21. Tav. C1.2 | Programma di Fabbricazione vigente. Zonizzazione intero territorio comunale | scala 1:10.000 |
| 22. Doc. C1 | Relazione sull'assetto insediativo del PDF vigente | |

C2. STATO DI ATTUAZIONE DEL PDF VIGENTE

- | | | |
|---------------|--|----------------|
| 23. Tav. C2.1 | Classificazione edifici per epoca di costruzione. Centro urbano | scala 1:2.000 |
| 24. Tav. C2.2 | Classificazione edifici per altezza. Centro urbano | scala 1:2.000 |
| 25. Tav. C2.3 | Volume realizzato nelle zone residenziali del PDF vigente (ZTO A, B, C) | scala 1:2.000 |
| 26. Tav. C2.4 | Stato di attuazione delle ZTO C residenziali del PDF vigente | scala 1:2.000 |
| 27. Tav. C2.5 | Stato di attuazione delle ZTO D produttive ed F turistica del PDF vigente | scala 1:2.000 |
| 28. Tav. C2.6 | Stato di attuazione delle ZTO S a servizi del PDF vigente | scala 1:1.000 |
| 29. Tav. C2.7 | Carta delle componenti insediative del PPR. Intero territorio comunale | scala 1:10.000 |
| 30. Doc. C2 | Relazione sull'assetto insediativo relativa allo stato di attuazione del PDF vigente | |

D. ASSETTO AMBIENTALE

PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

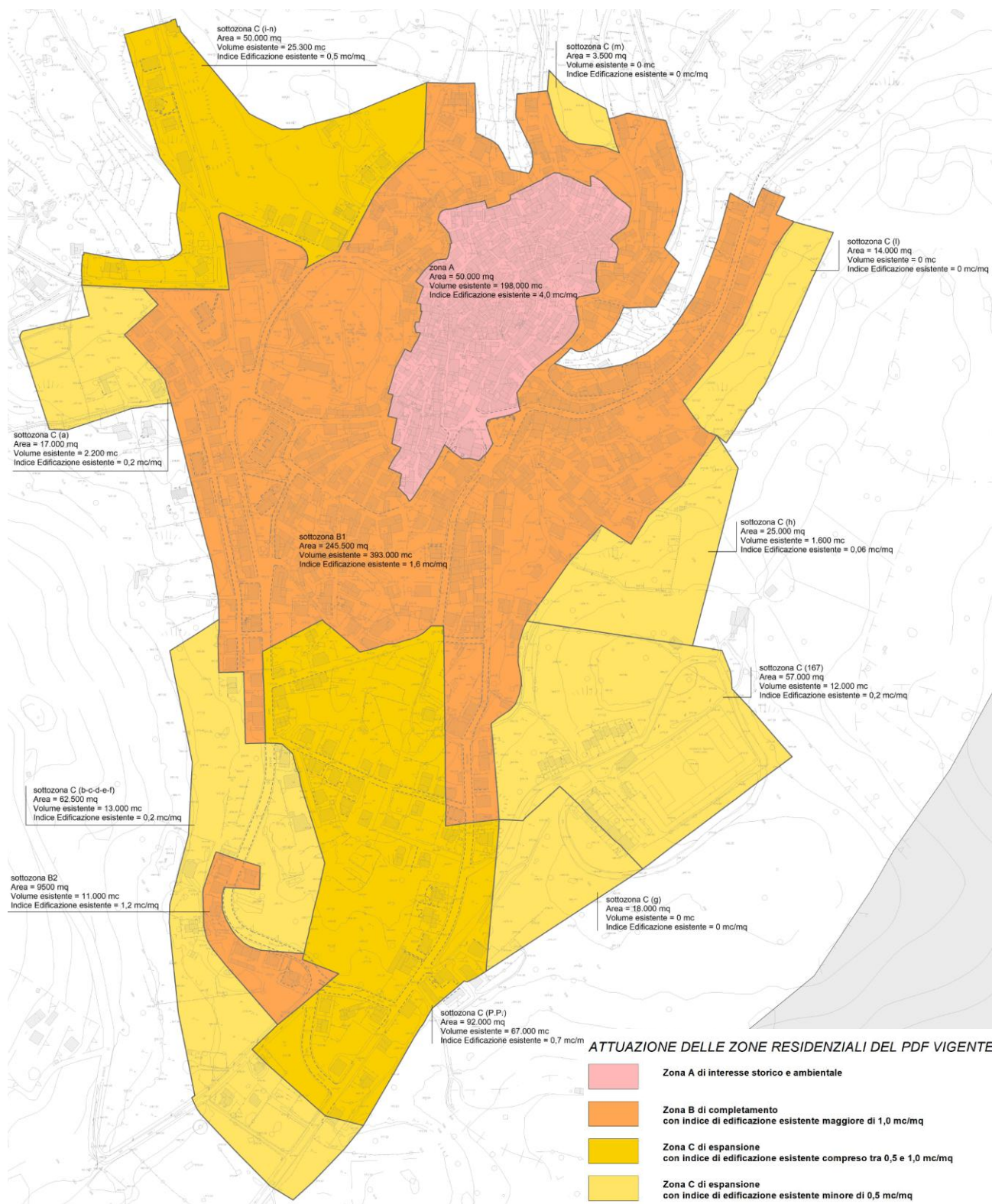
- | | | |
|--------------|--|----------------|
| 31. Tav. D.1 | Carta dei Beni Paesaggistici ambientali | scala 1:10.000 |
| 32. Tav. D.2 | Carta delle componenti ambientali | scala 1:10.000 |
| 33. Tav. D.3 | Carta delle aree di interesse naturalistico istituzionalmente tutelate | scala 1:10.000 |
| 34. Doc. D | Relazione sull'assetto ambientale del PPR | |

E. DOCUMENTO DEGLI OBIETTIVI

- | | | |
|------------|---|--|
| 35. Doc. E | Documento degli obiettivi | |
| 36. Doc. F | Valutazione Ambientale Strategica (VAS). Documento di Scoping | |



Riordino delle conoscenze. Estratto tavola Classificazione degli edifici per altezza. Centro Urbano



Riordino delle conoscenze. Estratto tavola Volume realizzato nelle zone residenziali del PDF vigente (ZTO A, B, C)

2.2 Il progetto di Piano

Le principali cartografie del progetto di piano sono rappresentate dalle tavole degli usi e modalità, elaborate alle scale 1:10 000 e 1:2 000, che riportano la zonizzazione del territorio alla scala urbana e territoriale, oltre a quelle riguardanti gli ambiti di paesaggio locale, quelle legati alla sicurezza idrogeologica e l'approfondimento progettuale finalizzato alla riqualificazione del Villaggio Taloro.

Gli elaborati cartografici di piano sono quindi affiancati dalle norme tecniche di attuazione (NTA), che definiscono le "regole" urbanistiche di ogni singola sottozona, e dal dimensionamento del piano, che individua la capacità edificatoria massima per ogni singola sotto sottozona, in termini di volume residenziale o superficie coperta produttiva edificabile, precisando altresì gli standard urbanistici da realizzare, verde e parcheggi.

Un importante approfondimento del PUC è il progetto per la riqualificazione del paesaggio, strumento di indirizzo e coordinamento per l'attuazione del PUC, che disciplina e rappresenta le azioni per migliorare la qualità del paesaggio attraverso specifiche schedature degli ambiti di paesaggio locale.

Il progetto è accompagnato dagli elaborati di valutazione ambientale e idrogeologica. La Valutazione Ambientale Strategica è una procedura che accompagna il processo di elaborazione del PUC orientandone le azioni verso i principi della sostenibilità ambientale. A corredo del Piano vi sono gli elaborati dello studio comunale geologico e idraulico di adeguamento al Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) regionale.

Il piano è completato dal riconoscimento dei beni storico-culturali. L'azione del PUC si è concretizzata in tre momenti: la ricognizione dei dati d'archivio, la ricognizione bibliografica e la ricognizione in situ. Questa ha consentito l'individuazione dei beni archeologici e paesaggistici e la compilazione del Mosaico dei Beni Culturali, come richiesto dalla RAS.

ELABORATI DEL PROGETTO – PUC OLLOLAI

A. USI E MODALITÀ

1.	Tav. 1	Zonizzazione INTERO TERRITORIO COMUNALE	scala 1:10.000
2.	Tav. 2	Zone significative. OLLOLAI	scala 1:2.000

B. PERICOLOSITÀ IDRAULICHE E GEOLOGICHE (PAI). COMPATIBILITÀ PUC/PAI

3.	Tav. 3.1	Sovrapposizione tra pericolosità idraulica e zoning PUC. Ambito extraurbano	scala 1:10.000
4.	Tav. 3.2	Sovrapposizione tra pericolosità idraulica e zoning PUC. Ambito urbano	scala 1:2.000
5.	Tav. 4.1	Sovrapposizione tra pericolosità geologica e zoning PUC. Ambito extraurbano	scala 1:10.000
6.	Tav. 4.2	Sovrapposizione tra pericolosità geologica e zoning PUC. Ambito urbano	scala 1:2.000

C. AMBITI DI PAESAGGIO LOCALE E VILLAGGIO TALORO

7.	Tav. 5	Carta degli ambiti di paesaggio locale	scala 1:10.000
----	--------	--	----------------

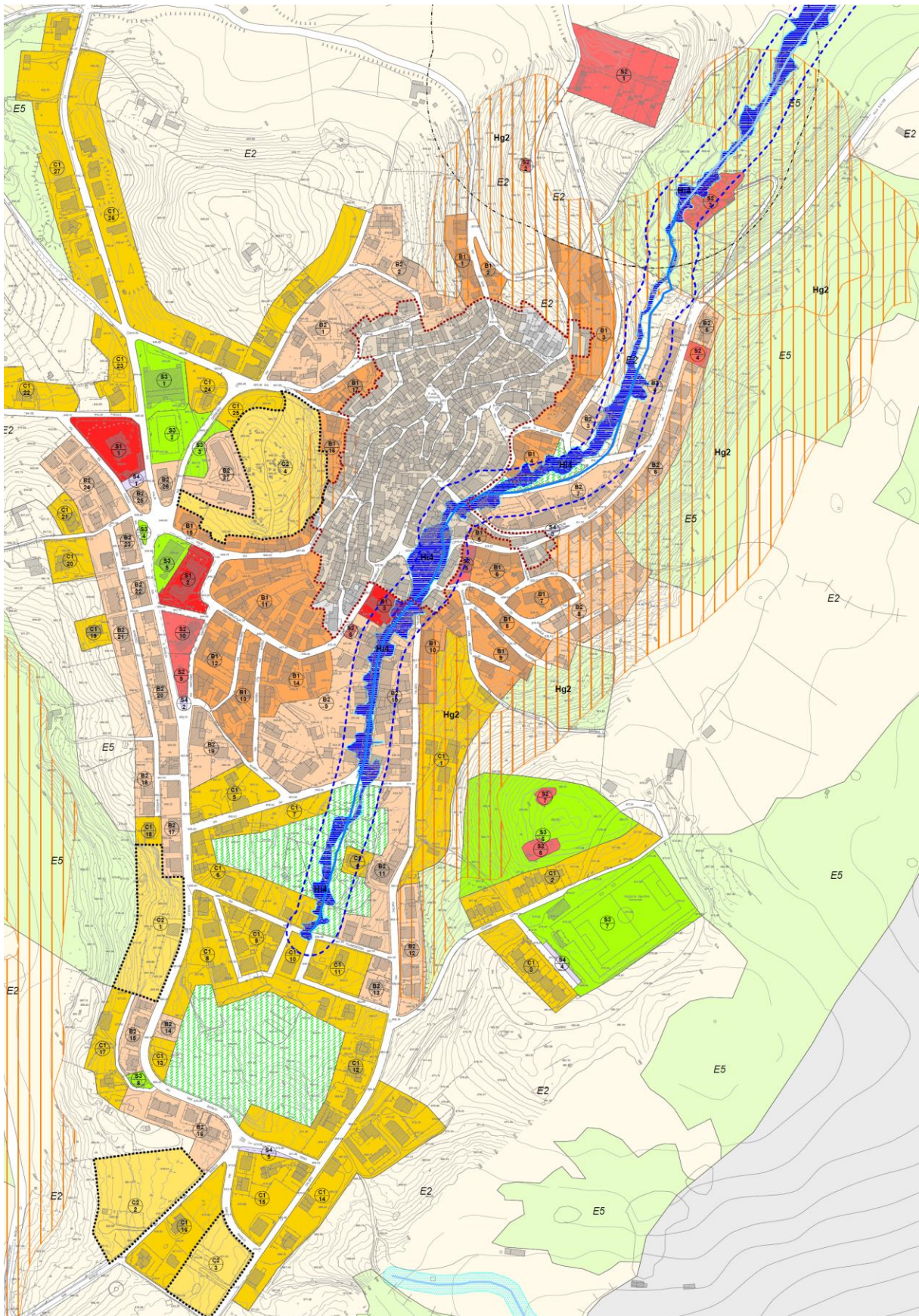
- 8. Ske. 1 Schede ambiti di paesaggio locale. Obiettivi e linee guida
- 9. Ske. 2 Scheda riqualificazione Villaggio Taloro

D. RELAZIONI E NORMATIVA

- 10. Doc. 1 Norme Tecniche di Attuazione
- 11. Doc. 2 Dimensionamento
- 12. Doc. 3 Relazione illustrativa

E. VALUTAZIONI AMBIENTALI

- 13. Doc. 4 Rapporto Ambientale (VAS)
- 14. Doc. 5 Sintesi Non Tecnica (VAS)



Progetto. Estratto tavola Zone significative. OLLOLAI

	Limite amministrativo Comune di Ollolai		
	Perimetro di zona territoriale omogenea		
	Tipo Z.T.O. A, B, C, D, S		
	Numero progressivo Z.T.O.		
STRUMENTI DI ATTUAZIONE			
Art. 12		Piano Particolareggiato del centro di antica e prima formazione	
Art. 6		Obbligo di Strumento Urbanistico Attuativo (SUA)	
Z.T.O. A - INSEDIAMENTI STORICI			
Art. 12		Sottozona A1 centro storico con impianto urbanistico conservato	
Art. 12		Sottozona A2 centro storico con impianto urbanistico alterato e/o non riconoscibile	
Z.T.O. B - TESSUTI URBANI CONSOLIDATI			
Art. 13		Sottozona B1 - di completamento consolidata	
Art. 13		Sottozona B2 - di completamento parzialmente consolidata	
ZONE C. ESPANSIONI URBANE			
Art. 14		Sottozona C1 - di completamento residenziale esistente	
Art. 14		Sottozona C2 - di espansione residenziale in programma	
ZONE D. INSEDIAMENTI PRODUTTIVI			
Art. 15		Sottozona D - industriale, artigianale e commerciale	
ZONE E. USI AGRICOLI			
Art. 16		Sottozona E2 - di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva	
Art. 16		Sottozona E5 - marginale per l'attività agricola	
ZONE H. SALVAGUARDIA			
Art. 17		Sottozona H1 - di salvaguardia ambientale e paesaggistica	
Art. 17		Sottozona H2 - di verde urbano	
Art. 23		Vincolo paesaggistico D.Lgs 42/2004 - Corso d'acqua o Lago di Cucchinadorza	
PERICOLOSITÀ GEOLOGICA			
Art. 22		Pericolosità geologica molto elevata (Hg4) - Art. 31 NIA PAI	
Art. 22		Pericolosità geologica elevata (Hg3) - Art. 32 NIA PAI	
Art. 22		Pericolosità geologica media (Hg2) - Art. 33 NIA PAI	
PERICOLOSITÀ IDRAULICA			
Art. 22		Pericolosità idraulica molto elevata (Hi4) - Artt. 27 e 27bis NIA PAI	
Art. 22		Pericolosità idraulica elevata (Hi3) - Art. 28 NIA PAI	
Art. 22		Pericolosità idraulica media (Hi2) - Art. 29 NIA PAI	
Art. 22		Fascia di pericolosità idraulica di prima salvaguardia (Art. 30ter NIA PAI)	
Art. 22		Corso d'acqua o canale	
Art. 22		Canale tombato	
Art. 22		Lago di Cucchinadorza	
Art. 22		Fascia di tutela canale tombato (25 ml) - Art. 8, commi 8 e 9 NIA PAI	
Art. 24		Area di rispetto cimiteriale	
BENI STORICO CULTURALI			
Art. 21		Bene paesaggistico	
Art. 21		Perimetro di tutela condizionata	
ZONE S. STANDARD URBANISTICI			
Art. 18		Sottozona S1 - aree per l'istruzione	
Art. 18		Sottozona S2 - aree per attrezzature di interesse comune	
Art. 18		Sottozona S3 - aree per spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e lo sport	
Art. 18		Sottozona S4 - aree per parcheggi	

Progetto. Estratto legenda tavola Zone significative. OLLOLAI

3 I SISTEMI TERRITORIALI INDIVIDUATI DAL PUC

3.1 I sistemi

Il nuovo Piano Urbanistico Comunale (PUC) si pone come strumento in grado di prefigurare possibili scenari di riqualificazione e valorizzazione della città e del territorio di Ollolai, delineando allo stesso tempo i potenziali assetti ambientali, insediativi e infrastrutturali, in coerenza con il Piano Paesaggistico Regionale (PPR) e il Piano di Assetto Idrogeologico (PAI), secondo una lettura del territorio per temi o sistemi. Essi sono:

- il **SISTEMA STORICO-AMBIENTALE**, che comprende il territorio agricolo con la presenza degli elementi di pregio storico-testimoniale e gli elementi di pregio ambientale;



Il lago di Cucchinadorza nei pressi del Villaggio Enel Taloro



Il Monte San Basilio



La chiesa di San Basilio



Un edificio della tradizione in abbandono

- il **SISTEMA DELLA RESIDENZA E DEI SERVIZI**, che comprende gli insediamenti di tipo abitativo ed i servizi pubblici e privati ad essi connessi;



Il centro storico di Ollolai



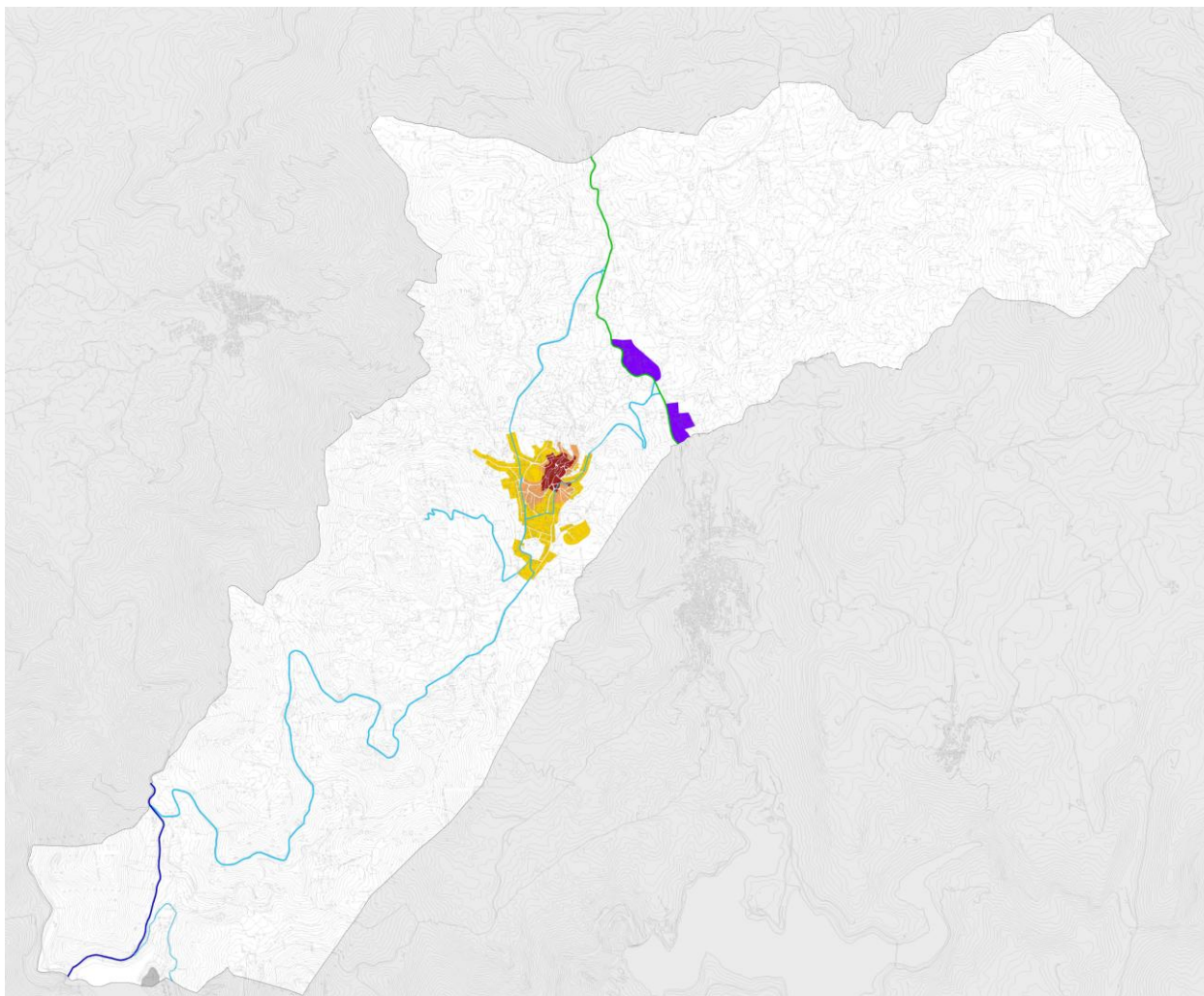
Il campo sportivo situato a lato di Via Palai

- il **SISTEMA PRODUTTIVO**, che comprende le tematiche legate all'artigianato, al commercio e ai servizi per le imprese e le attività economiche;



Un'attività per l'edilizia situata lungo la SS 128

- il **SISTEMA DELLA MOBILITÀ**, che comprende la viabilità secondo una funzione gerarchica.



Riordino delle conoscenze. Estratto carta delle componenti insediative del PPR. Intero territorio comunale

3.2 L'analisi per sistemi

L'analisi per sistemi fornisce quindi la principale chiave di lettura della forma del territorio e quindi del piano. Disegnare e concepire l'organizzazione fisica del territorio per sistemi implica non solo l'individuazione di parti specifiche diverse tra loro per ruolo, funzione e per materiali urbani che le costituiscono, ma comporta soprattutto l'identificazione e lo svelamento delle varie correlazioni, connessioni ed interdipendenze desiderabili od esistenti tra i vari sistemi.



Vista del centro di Ollolai da sud-ovest

3.3 Le chiavi di lettura per l'armatura urbana e il territorio di Ollolai

Dal punto di vista progettuale l'uso dei sistemi diventa oltre che metodo di lettura della città, anche strumento diretto al dominio della complessità dell'organismo urbano e finalizzato a determinare azioni in grado di conseguire una migliore organizzazione ed un riordino degli elementi fisici della città e delle funzioni che in essi si svolgono.

I sistemi coprono l'intero territorio comunale ed individuano insiemi di luoghi distinti e non sovrapposti cui corrisponde una funzione prevalente ed ai quali si assegna un ruolo specifico nel contesto generale della macchina urbana. L'organizzazione della presente relazione per sistemi non fornisce una semplice lettura (morfologico-funzionale) del territorio, bensì una rappresentazione allusiva della forma compiuta della città alla quale si aspira con la proposta di piano. I sistemi in essa rappresentati si articolano in subsistemi, dando luogo a parti di città (o parti di un sistema) dotate di chiara riconoscibilità, in riferimento al loro principio insediativo, alla prevalenza o meno di determinati tipi edilizi, alla forma degli spazi aperti, al grado di integrazione della funzione principale con altri usi che dello stesso spazio si possono avere. Sulla base della definizione dei sistemi si può determinare il ruolo territoriale che ciascuna parte di città ha o dovrà avere.

4 IL SISTEMA STORICO-AMBIENTALE

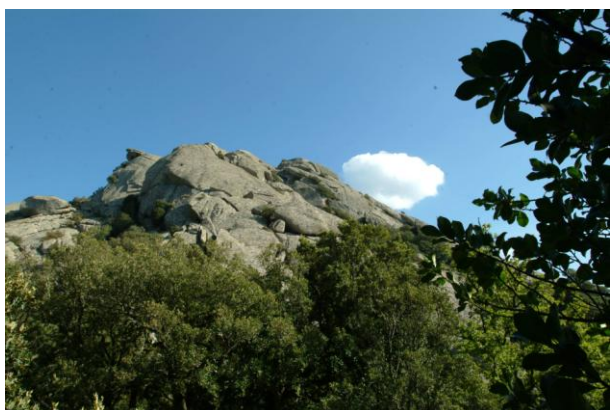
4.1 Descrizione

L'elemento caratterizzante la struttura fisica di Ollolai è la morfologia e l'orografia del territorio, ossia l'assetto piano altimetrico e le curve di livello che storicamente hanno condizionato l'evoluzione della struttura insediativa.

Sono leggibili e riconoscibili quattro temi o sub-sistemi, fortemente correlati tra loro:

Sub-sistema “Monte di San Basilio”

Il monte San Basilio con la chiesa ed il parco archeologico rientra all'interno del più ampio sistema ambientale che delimita l'abitato di Ollolai ad ovest.



Il monte San Basilio



Il parco archeologico di San Basilio

Sub-sistema “Ambiente e Natura”

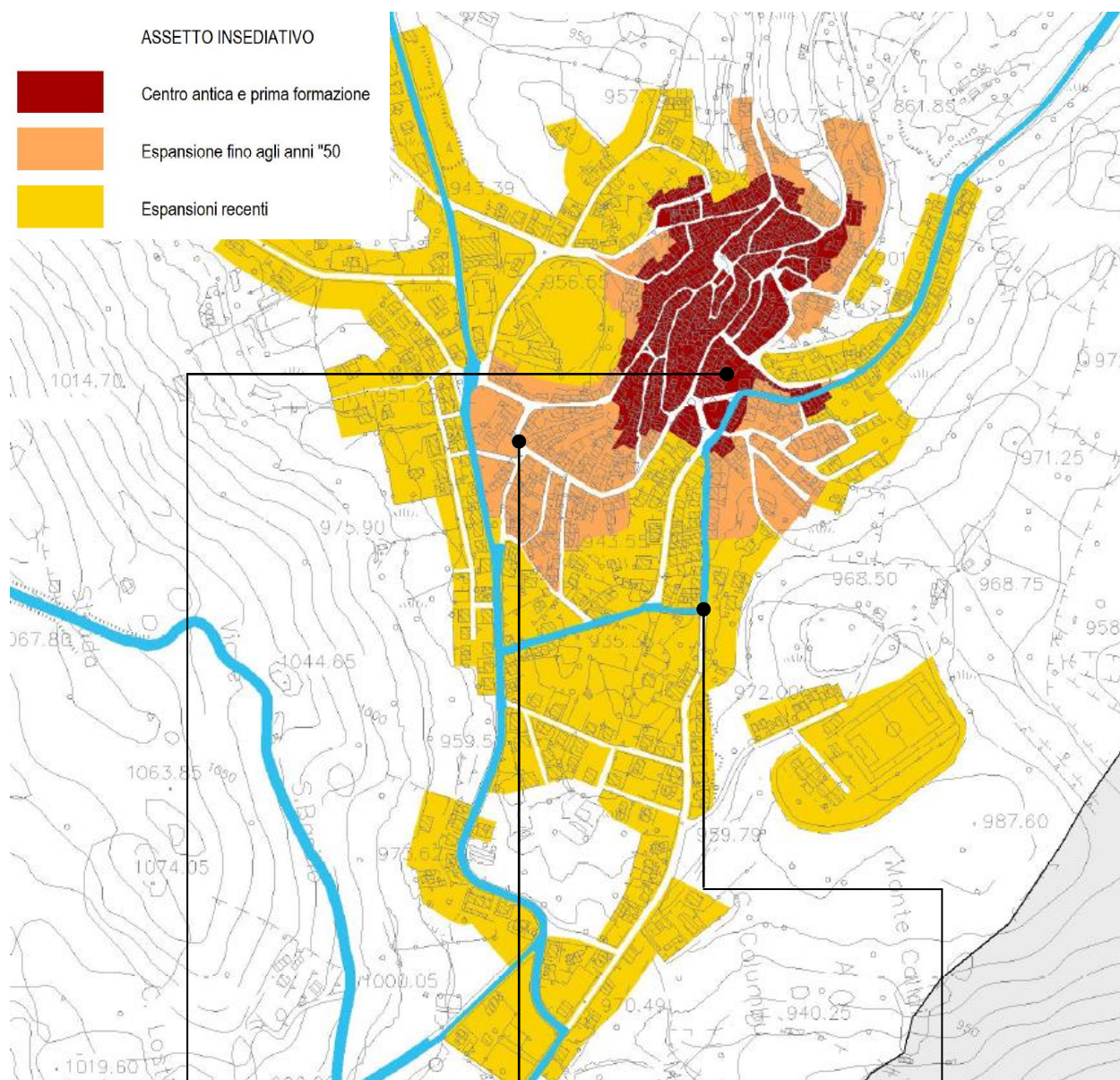
È costituito dal sistema collinare che degrada dolcemente verso il lago di Cucchinadorza.



Lago di Cucchinadorza

Sub-sistema "Storia"

È composto dal centro storico di Ollolai nonché dagli elementi di valore storico e archeologico. I valori storici e l'evoluzione storica del tessuto insediamento, danno luogo a parti di città dotate di chiara riconoscibilità, in riferimento al loro principio insediativo.



Tipologia edilizia nel centro di antica e formazione. Via S. Satta



Tipologia edilizia in area di espansione fino agli anni 50. Via Repubblica



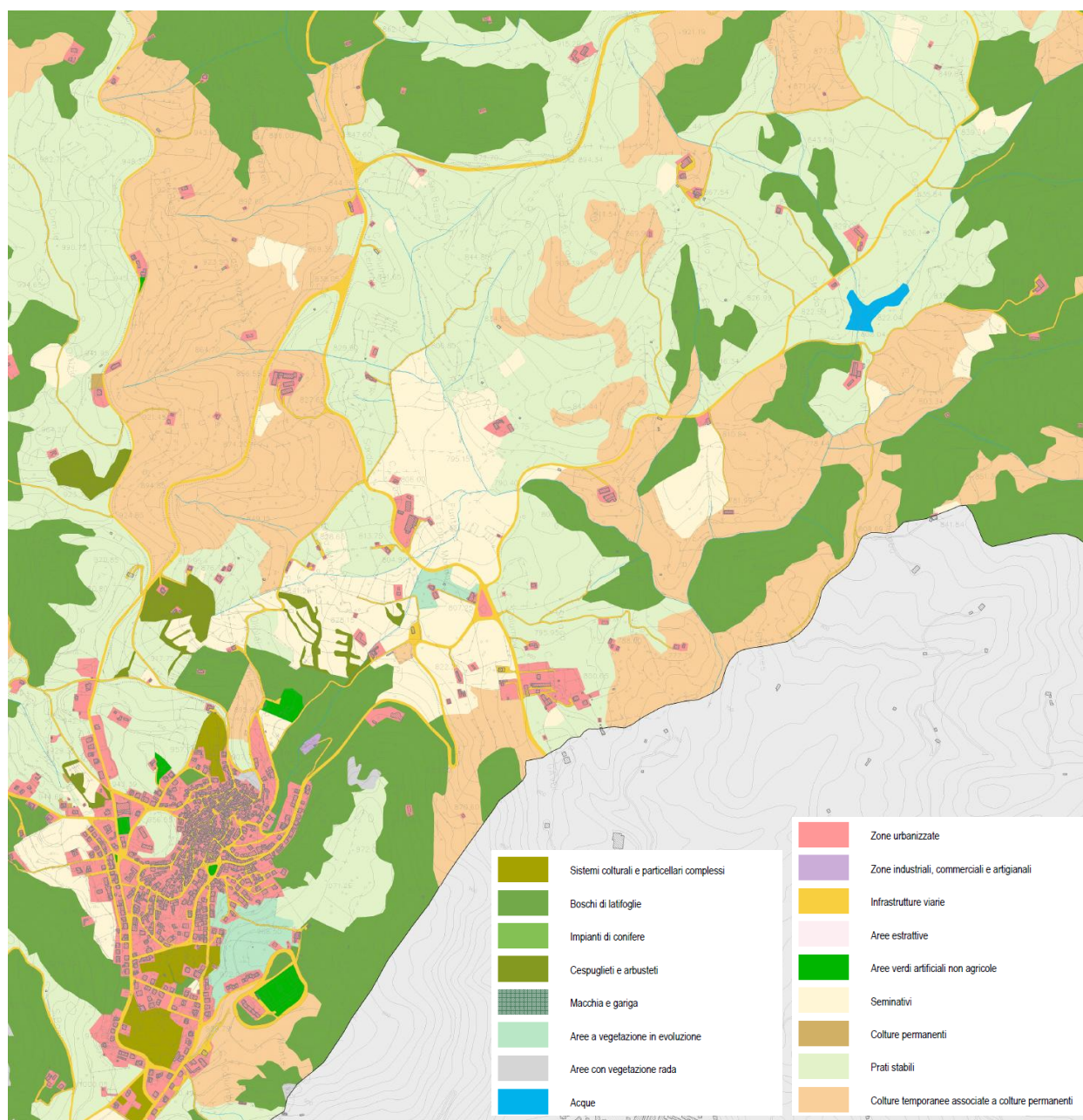
Tipologia edilizia in area di espansione recente. Via Taloro

Sub-sistema “Agropastorale”



La Piana agricola che si estende a nord lungo la SS 128, oltre a rappresentare una risorsa per un'economica locale legata all'agricoltura ed alla pastorizia, rappresenta il limite a nord dell'abitato di Ollolai.

Superfici agricole e territori modellati artificialmente

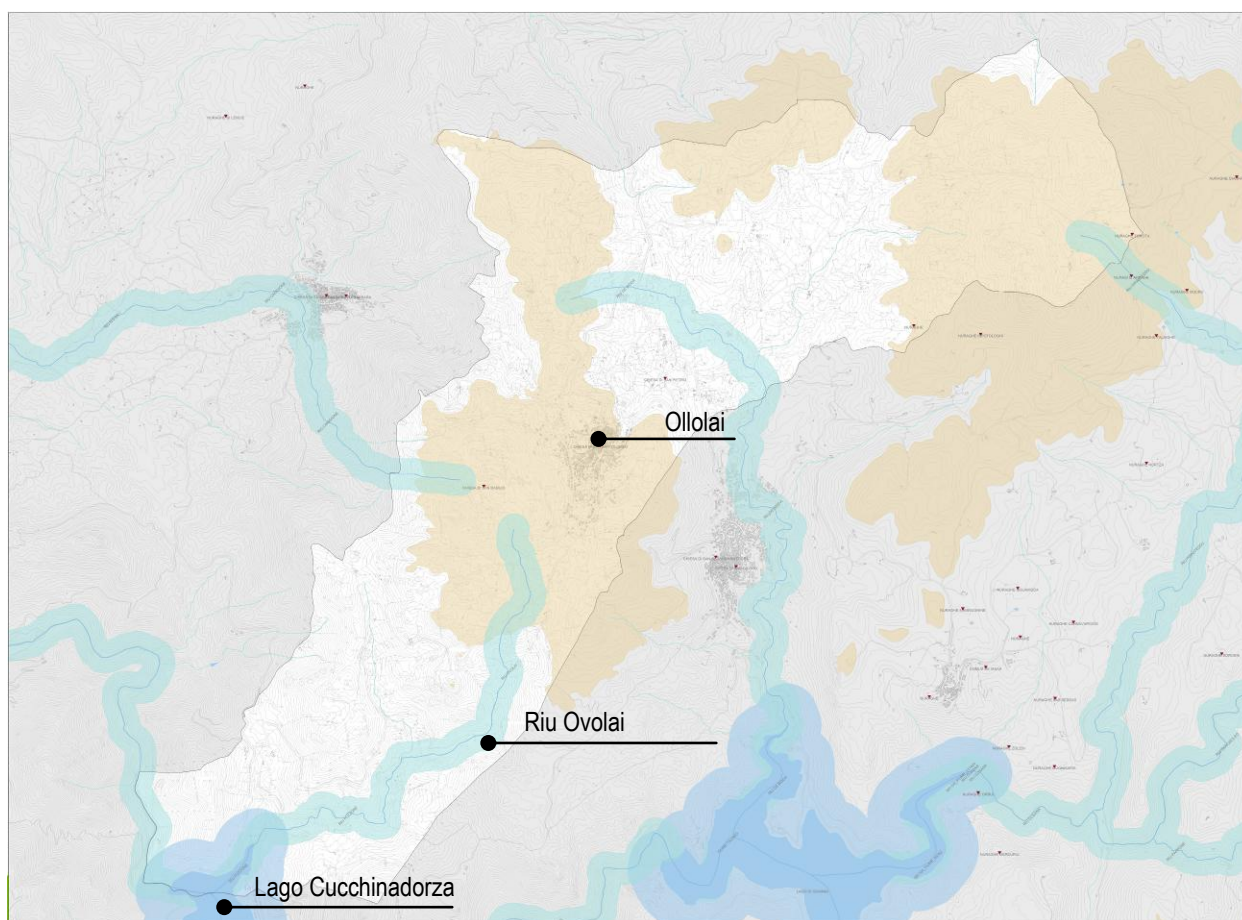


Riordino delle conoscenze. Estratto tavola Uso del suolo

4.2 Obiettivi

Tutela risorse ambientali e biodiversità

- Salvaguardare i corsi d'acqua presenti nel territorio, e promuovere interventi di valorizzazione delle aste fluviali che collegano il lago di Cucchinadorza al territorio urbano ed extraurbano del comune di Ollolai, promuovendo la tutela dei biotopi e delle aree di interesse faunistico e incentivando la valorizzazione delle aree in termini ambientali e didattico-ricreativi;
- Salvaguardare, valorizzare e completare la rete ecologica, favorendo il collegamento tra il sistema degli spazi aperti (città "verde") e gli spazi urbani (città "costruita");
- Limitare il consumo di suolo, promuovendo gli interventi di riqualificazione e riconversione di parti di città consolidata compromesse, già costruite e dotate delle principali opere di urbanizzazione
- Tutelare il sistema fluviale, le aree boscate e gli elementi di connettività ecologica, promuovendo la messa in rete delle risorse ambientali, storiche e paesaggistiche;
- Prevedere l'adozione di misure di mitigazione per gli interventi di nuova trasformazione o urbanizzazione, incentivare l'utilizzo di fonti energetiche alternative.



Riordino delle conoscenze. Estratto carta dei Beni Paesaggistici Ambientali

Difesa del suolo

- Verificare l'assetto morfologico e geologico del territorio e valutare l'assetto della rete idraulica;
- Individuare le criticità idrogeologiche (frane) e idrauliche (piene) del territorio in relazione ai fenomeni di esondazione e di dissesto dei versanti;
- Mantenere la sicurezza idrogeologica sul territorio: le nuove previsioni di uso del territorio, con particolare riguardo ai progetti di insediamenti residenziali, produttivi, di servizi e di infrastrutture, terranno conto delle prescrizioni relative alla difesa del suolo, all'assetto idrogeologico, alla riduzione della pericolosità e del rischio idrogeologico contenute nel PAI (lo strumento conoscitivo, normativo e tecnico-operativo con il quale sono programmate le azioni e le norme d'uso finalizzate alla conservazione, alla difesa ed alla valorizzazione del suolo, alla prevenzione del rischio idrogeologico), oltre che del Piano Paesaggistico Regionale (PPR).

Salvaguardia e valorizzazione agropastorale

- Limitare la trasformazione a scopi insediativi delle aree agricole che hanno mantenuto i caratteri storici e che presentano elementi di naturalità;
- Limitare la trasformazione delle aree del territorio nelle quali si svolgono attività legate alla pastorizia, ed in generale in tutte gli ambiti a vocazione silvo-pastorale;
- Potenziare l'offerta turistica anche attraverso la valorizzazione delle risorse esistenti, la creazione di una cabina di regia per il marketing territoriale, anche attraverso la creazione di un marchio di qualità di pacchetti turistici integrati "Acqua" – "Natura" – "Storia" – "Prodotti tipici";
- Promuovere interventi di presidio ambientale per la tutela dei valori ambientali del territorio e per il riordino degli insediamenti (razionalizzazione case nell'agro).

Valorizzazione storia e paesaggio

- Individuare gli edifici e i manufatti di valenza storico-architettonica (nuraghe, stazzi, chiese campestri, etc.) e definire le rispettive misure di salvaguardia;
- Mettere in rete il sistema delle nuraghe, degli stazzi, delle chiese campestri e degli altri elementi di valore storico-architettonico e archeologico;
- Salvaguardare le morfologie del centro storico di Ollolai, valorizzando gli spazi pubblici, le piazze e gli slarghi al fine di garantire la continuità della città pubblica;
- Salvaguardare le aree agricole e il loro rapporto con i beni.

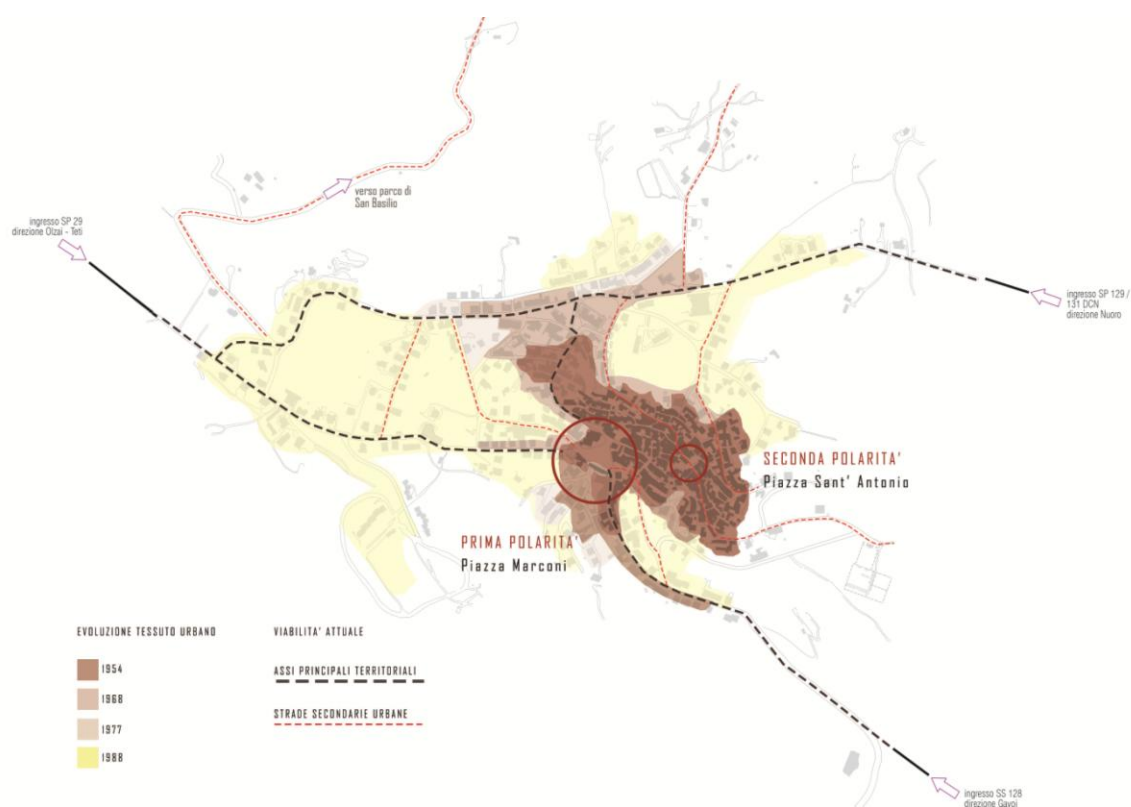
Vincoli e pianificazione sovraordinata

- Adeguare il PUC alle previsioni del Piano stralcio di Assetto Idrogeologico (PAI): verifica della rete idraulica del sub-bacino del Tirso;
- Adeguare il PUC alle previsioni del Piano Paesaggistico Regionale;
- Recepire i vincoli monumentali (ex L. 1089/1939) e paesaggistici (ex L. 1497/1939 ed ex L. 431/1985: corsi d'acqua, zone boscate, usi civici, etc.) e ambientali (zone di protezione faunistica);
- Recepire i vincoli per la sicurezza e la difesa del suolo (vincolo idrogeologico, aree a pericolosità idraulica e geologica PAI, fasce fluviali PAI, pozzi di approvvigionamento idropotabile, aree percorse dal fuoco), i vincoli infrastrutturali (viabilità, cimiteri, etc.).

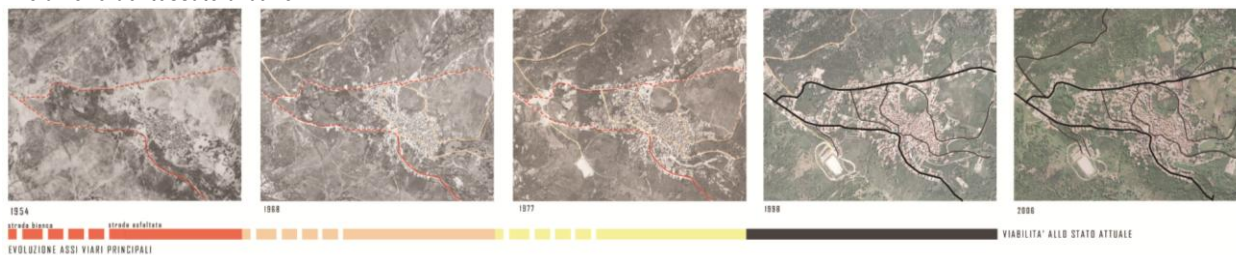
5 IL SISTEMA DELLA RESIDENZA E DEI SERVIZI

5.1 Descrizione

La morfologia delle curve di livello e dei tracciati hanno fortemente condizionato l'evoluzione del sistema insediativo. Pare evidente come a partire dagli anni Cinquanta/Sessanta il territorio abbia vissuto un processo di urbanizzazione lungo le principali direttrici che attraversano l'abitato di Ollolai, attestandosi negli ultimi venti anni a ridosso dei pendii circostanti.

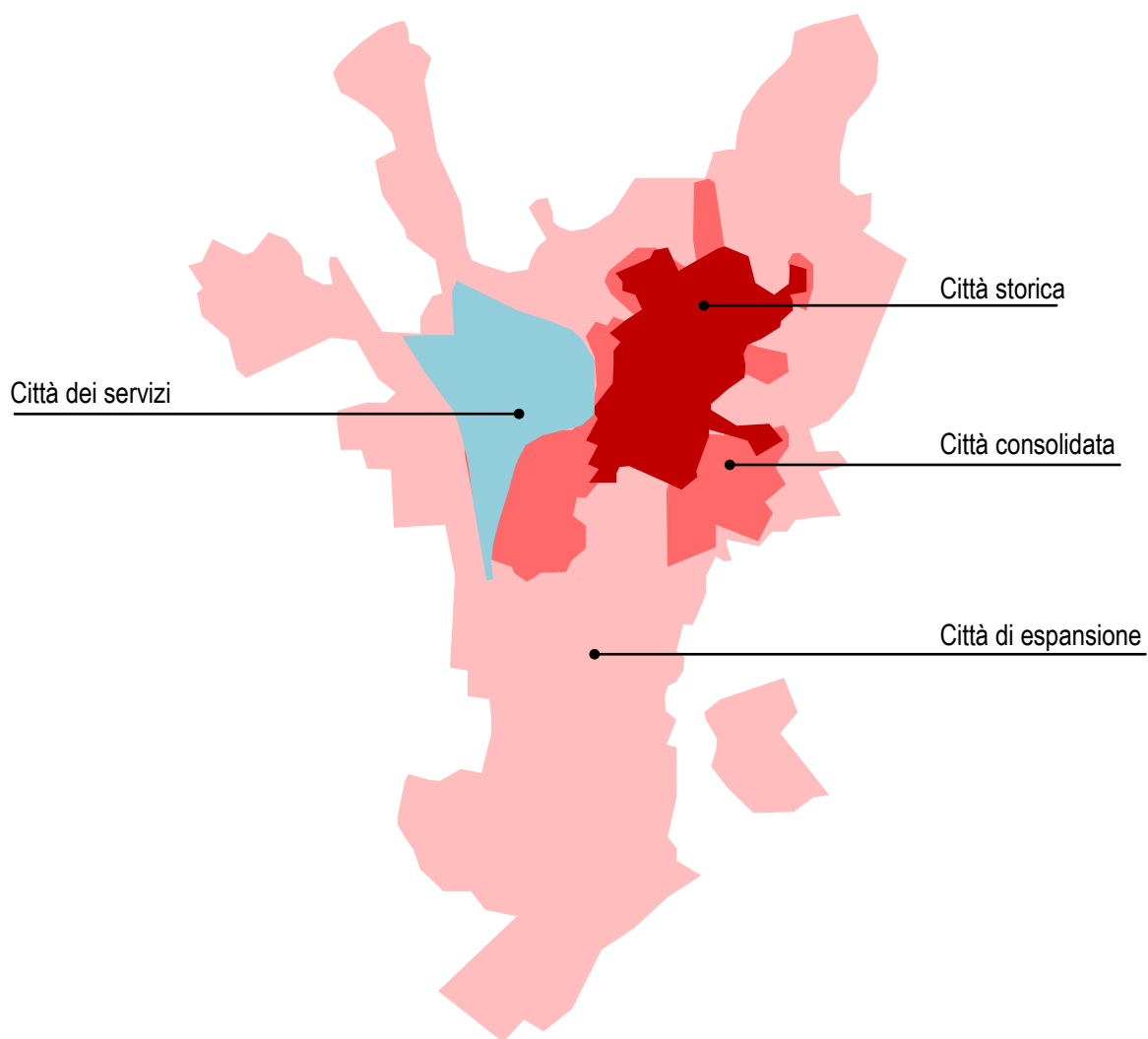


Evoluzione del tessuto urbano



Evoluzione del tessuto urbano

Fuori dalla città costruita, il sistema degli spazi aperti risulta spesso intervallato da qualche forma di edificazione sparsa e diffusa lungo i percorsi principali e secondari, in primo luogo la SP 129 per Nuoro, ma anche Via Taloro e Via Fiumendosa.



Sub sistemi del tessuto urbanistico di Ollolai

Possono essere individuati quattro temi o sub-sistemi, che connotano le dinamiche evolutive della città:



Città storica

Il sub-sistema “Città storica”

Il sub-sistema “Città storica” è la città strutturata sull’ordine e sulla regolarità. Gli ambiti del centro storico comprendono spazi edificati e non, per i quali lo strumento urbanistico riconosce l’obiettivo primario della conservazione dell’impianto storico, del recupero e riuso degli edifici e degli spazi ineditati, del ripristino delle funzioni urbane.



Città consolidata

Il sub-sistema “Città consolidata”

Il sub-sistema “Città consolidata” è la città del secondo dopoguerra, costruita principalmente tra gli anni Cinquanta e Settanta. È caratterizzata da zone a prevalente destinazione residenziale che costituiscono il tessuto della città compatta ad alta densità edilizia; presenta una commistione di funzioni, che completano e qualificano la città costruita. Il tema principale per il PUC è il rinnovamento del patrimonio edilizio, la riqualificazione e riconversione delle aree degradate e la qualificazione degli spazi pubblici.



Città di espansione

Il sub-sistema “Città di espansione”

Il sub-sistema “Città di espansione” rappresenta gli insediamenti di nuova espansione, esistenti o di prossima edificazione, previsti dal Piano di Fabbricazione. Il Piano di Fabbricazione individua un totale di 14 zone C, di cui n. 1 zona (167) destinata al Piano di Edilizia Economica Popolare e n. 1 zona (P.P) destinata al Piano Particolareggiato, la cui attuazione è stata verificata, sia rispetto alla effettiva realizzazione, sia rispetto all’esistenza di strumenti urbanistici preventivi e convenzionati. Dalla verifica è emerso che solamente 3 zone hanno raggiunto un grado di realizzazione del 100%, mentre per la maggior par-

te delle zone C il livello di attuazione si attesta al di sotto del 50%. Nel dettaglio, la zona C (167) destinata al Piano di Edilizia Economica Popolare ha raggiunto una percentuale di realizzazione del 58%, mentre la zona C (P.P) destinata al Piano Particolareggiato raggiunge una percentuale di realizzazione attorno al 76%. Uno dei temi del nuovo strumento urbanistico è la qualificazione e quantificazione della capacità edificatoria residua del PUC, funzionale al dimensionamento del piano.



Città dei servizi

Il sub-sistema “Città dei servizi”

È composta dai servizi pubblici, esistenti e di progetto, articolati e classificati secondo i parametri del DM 1444/1968 e del Decreto Floris (D.A. 2266/1983).

5.2 Obiettivi

Recupero e qualificazione della città consolidata:

- Centro storico: il Piano Particolareggiato del Centro Matrice, recentemente approvato, ha introdotto una serie di azioni finalizzate alla valorizzazione e rigenerazione del tessuto storico, anche attraverso la politica delle cosiddette “case a 1 euro”;
- Centro urbano: analisi del dimensionamento e del fabbisogno abitativo, dotazione di servizi urbani, dinamiche demografiche, direttrici di sviluppo urbano, qualità dello spazio pubblico, dotazione di standard; attenzione agli aspetti prestazionali (accoglienza, sicurezza, bellezza, attrattività, funzionalità, etc.); definizione e sistemazione degli assetti spaziali, in particolare per quanto riguarda il margine urbano e l'interfaccia con lo spazio aperto;
- Incentivare la ricucitura di parti sfrangiate, il recupero dei “vuoti urbani” e delle aree degradate per favorire il ripristino di spazi liberi da restituire ad usi urbani collettivi (piazze, percorsi pedonali e ciclabili, parchi urbani, etc.);
- Razionalizzare il tessuto esistente, in coerenza con le infrastrutture di livello territoriale o sovracomunale;
- Definire i criteri per favorire il completamento e il rinnovo del patrimonio edilizio esistente, mediante interventi di sostituzione e riqualificazione diffusa delle strutture insediative, con particolare riguardo a quelle di scarsa qualità architettonica, costruttiva e bassa efficienza energetica, prodotto a partire dal secondo dopoguerra;
- Riorganizzare il sistema dei fronti prospicienti Via Palai, Via San Basilio e Via Taloro, soprattutto in corrispondenza delle aree di recente edificazione.

Controllo della città di espansione:

- Accompagnare la crescita fisiologica del centro, riequilibrando l'assetto e l'identità del centro urbano e garantendo la separazione del traffico di attraversamento da quello di penetrazione interna (strade di quartiere) ai nuovi quartieri residenziali;
- Verificare lo stato di attuazione delle aree di espansione al fine di qualificare e quantificare la capacità residua dello strumento urbanistico;
- Costruire uno o più scenari di dimensionamento demografico, al fine di effettuare stime previsionali di crescita di popolazione e famiglie (stima domanda abitativa);

- Riequilibrare il carico insediativo e la dotazione di aree per servizi, in relazione allo stato di fatto, alle caratteristiche orografiche del territorio e alla presenza di vincoli o criticità ambientali;
- Verificare le destinazioni d'uso presenti e previste in zona residenziale e i livelli di ammissibilità in termini di valori assoluti o percentuali.

Consolidamento città dei servizi:

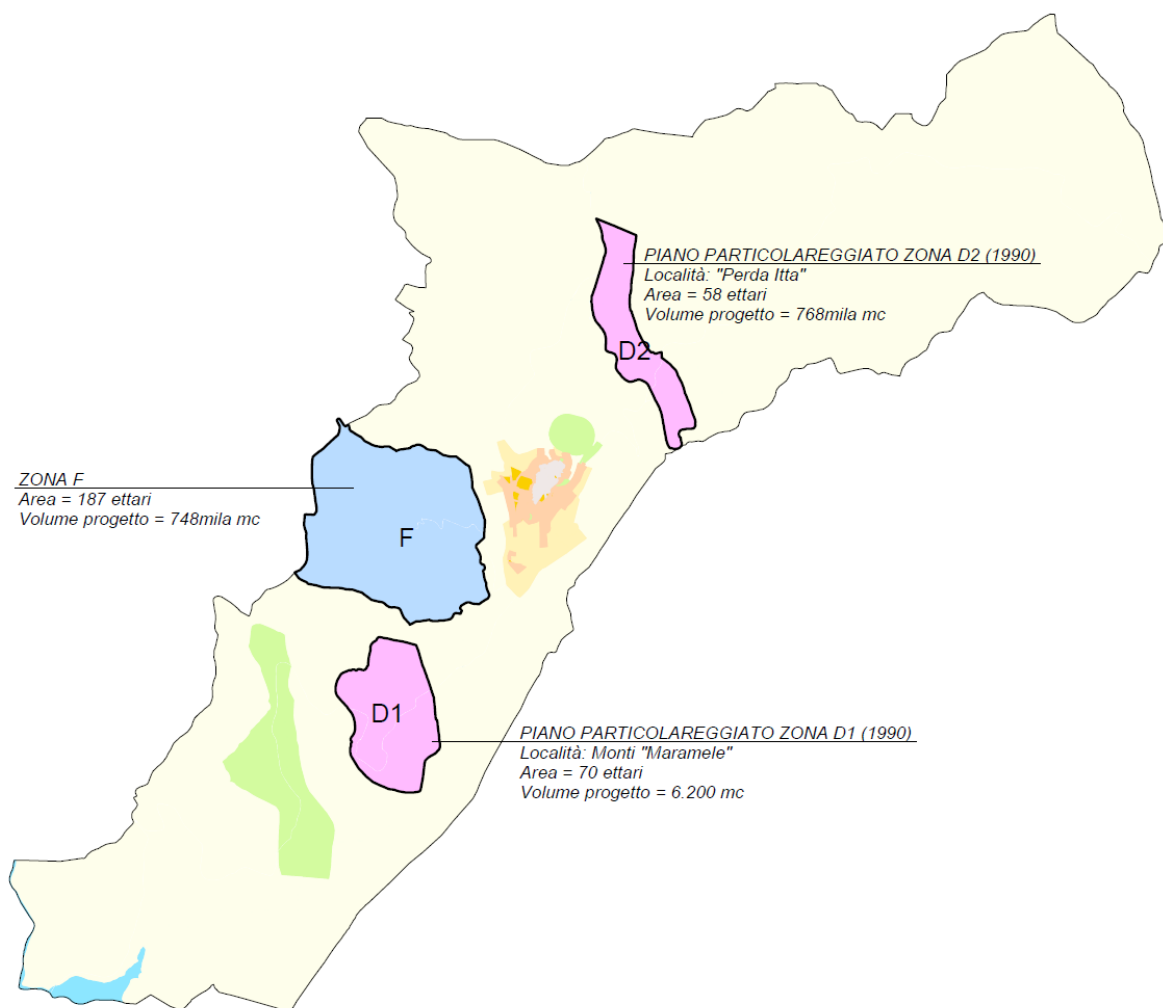
- Migliorare l'accessibilità e la fruibilità dei servizi pubblici favorendo in particolare l'interconnessione ciclo-pedonale;
- Riorganizzare e ridistribuire le aree a servizi.

6 IL SISTEMA PRODUTTIVO E TURISTICO

6.1 Descrizione

Il territorio comunale di Ollolai si qualifica per la presenza di due zone artigianali e una turistica, esistenti e previste dallo strumento urbanistico vigente, ubicate rispettivamente lungo la Strada Statale n. 128 e l'ex Strada Provinciale n. 29:

- ZTO D1 "aree compromesse con insediamenti produttivi esistenti", lungo la strada comunale Sinasi;
- ZTO D2 "aree regolamentate con piano di lottizzazione" poste lungo la SS 128 (località Perda Itta);
- ZTO F "di interesse turistico" riconoscibile nel compendio di San Basilio.



Sistema produttivo e turistico

6.2 Obiettivi

Valorizzazione area produttiva lungo la strada statale n. 128

- Miglioramento dell'accessibilità con la rete della mobilità di livello territoriale (l'area già esistente ha forte potenzialità di interazione con il sistema produttivo del resto dell'Isola, in quanto ubicata lungo una strada di rango territoriale, che collega Ollolai a Cagliari);
- Potenziamento e attrazione di nuove istanze produttive emergenti: i mestieri e i saperi produttivi locali, le filiere corte, il kilometro zero e altre realtà produttive che potrebbero essere attratte da questo contesto.

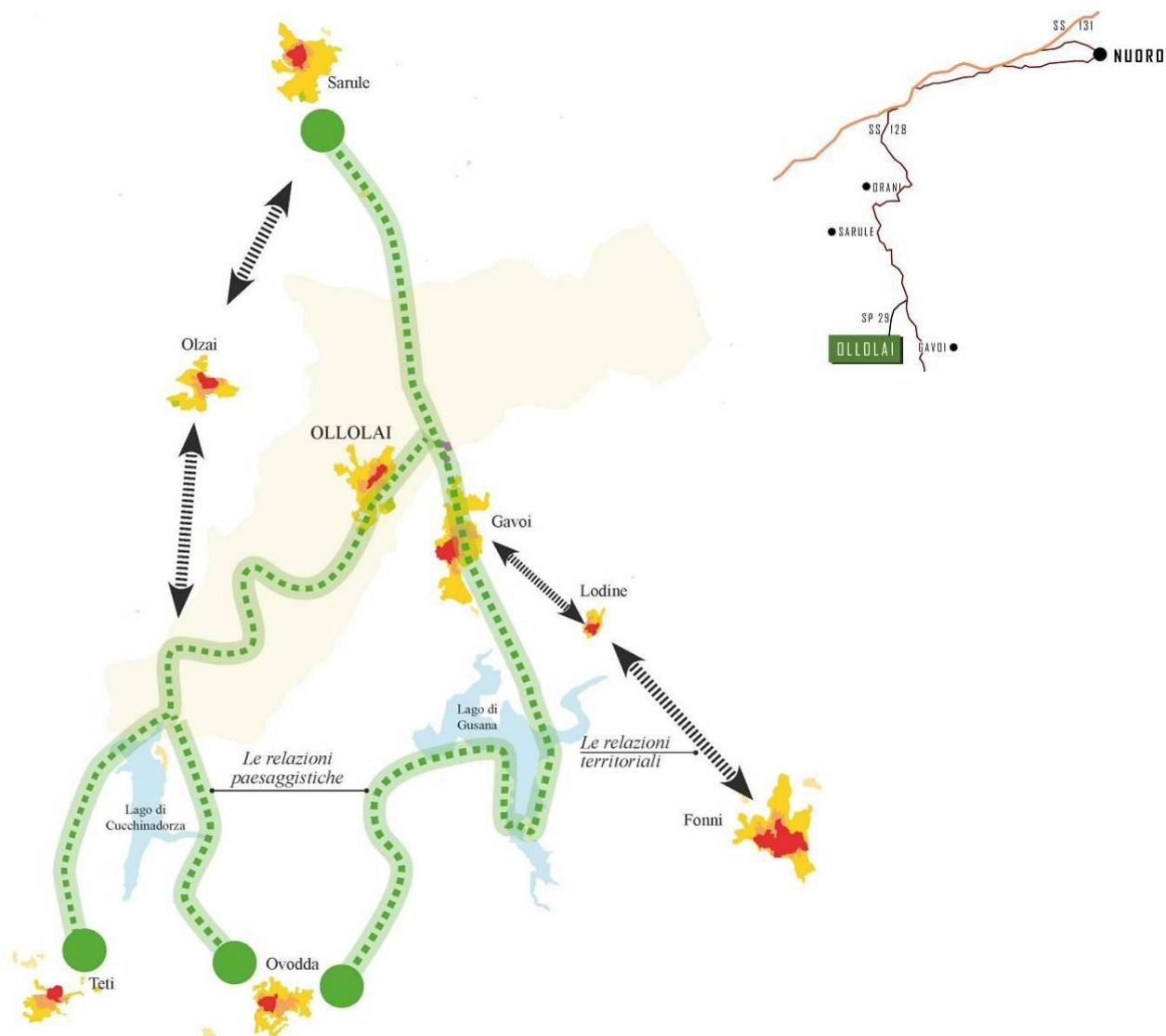
7 IL SISTEMA INFRASTRUTTURALE

7.1 Descrizione

La configurazione geometrica e funzionale della rete infrastrutturale è strettamente correlata ai caratteri morfologici e insediativi del territorio.

Il territorio comunale di Ollolai è attraversato da due direttrici principali:

- l'asse **Sarule-Teti/Ovodda** (SS 128) che si sviluppa da Nord a Sud sfiorando il centro urbano di Ollolai;
- l'asse **Sarule-Gavoi** (ex SP 29) che attraversa la porzione di territorio a nord-orientale del nucleo di Ollolai.



Relazioni paesaggistiche e territoriali con i territori contermini

È possibile riconoscere tre sub-sistemi in funzione delle gerarchie e delle caratteristiche tecnico-funzionali della rete infrastrutturale:

- **Il sub-sistema “Mobilità territoriale”**

Rappresenta la grande la viabilità di attraversamento del territorio comunale: la strada statale n. 128 (a Nord-Est) e l'ex strada provinciale n. 29 (a Sud-Ovest);

- **Il sub-sistema “mobilità internucleare”**

Costituisce la rete urbana di collegamento tra il capoluogo e il complesso dei nuclei urbani afferenti ai territori contermini.

- **Il sub-sistema “mobilità locale”**

Identifica il complesso reticolo delle strade residenziali interne. Di primaria importanza anche la rete ciclabile e pedonale, esistente e di progetto, anche in rapporto alle risorse naturali e ambientali, come il Monte San Basilio e l'omonimo Parco Archeologico.

7.2 Obiettivi

Valorizzazione della mobilità territoriale

- Definire le gerarchie del sistema viario riconoscendo i diversi livelli di mobilità: viabilità di scorrimento, viabilità internucleare e viabilità di interesse locale;
- Potenziare e migliorare la dotazione di infrastrutture di rilevanza strategica quali elementi per l'attrazione di nuove funzioni e centralità (come ad esempio l'accessibilità alle risorse storiche e ambientali per un turismo sostenibile);
- Ridefinire il sistema dei nodi e degli accessi alle polarità urbane (centro storico);
- Realizzare gli interventi di collegamento ai principali nodi infrastrutturali e alla viabilità sovracomunale;
- Migliorare l'accessibilità al centro urbano dalla strada statale n. 128.

Qualificazione della mobilità locale

- Prevedere un disegno della città pubblica continua, migliorando la permeabilità agli spazi pubblici e mitigando gli impatti delle barriere infrastrutturali;
- Proporre soluzioni viabilistiche legate alle nuove espansioni con la realizzazione delle "strade da 30 Km/h" secondo le indicazioni del Nuovo Codice della Strada;
- Mettere in sicurezza gli utenti deboli della "strada": pedoni e ciclisti;
- Implementare la rete ciclabile e pedonale lungo il lago di Cucchinadorza, al fine di valorizzare le risorse naturalistiche anche ai fini turistici;
- Estendere le piste ciclabili, favorire nuovi collegamenti tra quelle esistenti a livello locale e sovracomunale
- Realizzare marciapiedi (mobilità pedonale) nelle zone sprovviste con particolare attenzione alle zone ad elevato flusso veicolare e/o pericolose e alle zone in prossimità delle strutture scolastiche.

8 IL QUADRO PIANIFICATORIO SOVRACOMUNALE

8.1 Il Piano Paesaggistico Regionale (PPR 2006)

Il Piano Paesaggistico Regionale (PPR), approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 36/7 del 5 settembre 2006, rappresenta lo strumento di pianificazione del territorio sardo sotto il profilo paesaggistico-ambientale, ai sensi della LR 8/2004 (legge “salvacoste”) e del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.

8.1.1 Natura del piano

Il PPR risponde alla necessità della politica del territorio di dotarsi di uno strumento che tutela i diritti dell'ambiente e che ricerca la qualità urbanistica e una compatibilità delle trasformazioni al fine di:

- preservare, tutelare, valorizzare e tramandare alle generazioni future l'identità ambientale, storica, culturale e insediativa del territorio sardo;
- proteggere e tutelare il paesaggio culturale e naturale con la relativa biodiversità,;
- assicurare la salvaguardia del territorio e promuoverne forme di sviluppo sostenibile al fine di migliorarne le qualità.

8.1.2 Struttura del piano

Il Piano Paesaggistico Regionale (PPR) è stato redatto sulla base di un complesso di studi propedeutici e di analisi che hanno consentito di leggere e interpretare il territorio sardo in 27 ambiti di paesaggio con riferimento a tre assetti del territorio:

1. **Assetto ambientale**, costituito dall'insieme degli elementi territoriali di carattere biotico (flora, fauna e habitat) e abiotico (geologico, geomorfologico), con particolare riferimento alle aree naturali e seminaturali, ai valori geologici e al paesaggio forestale e agrario, considerati all'interno di una visione ecosistemica collegata agli elementi antropici;
2. **Assetto storico culturale**, rappresentato dalle aree e immobili (edifici o manufatti) che caratterizzano il processo storico di antropizzazione. In questo assetto rientrano sia le categorie di beni tutelati per legge (come ad esempio i vincoli monumentali ex L. 1089/39 e paesaggistici ex L. 1497/39) sia i cosiddetti beni identitari (archeologici, architettonici) individuati nelle tavole di progetto del Piano Paesaggistico Regionale (PPR);

3. **Assetto insediativo**, costituito dagli elementi risultanti dai processi di urbanizzazione e trasformazione del territorio (edificato urbano, edificato in zona agricola, insediamenti turistici, insediamenti produttivi, aree a servizi, sistema delle infrastrutture per la mobilità).

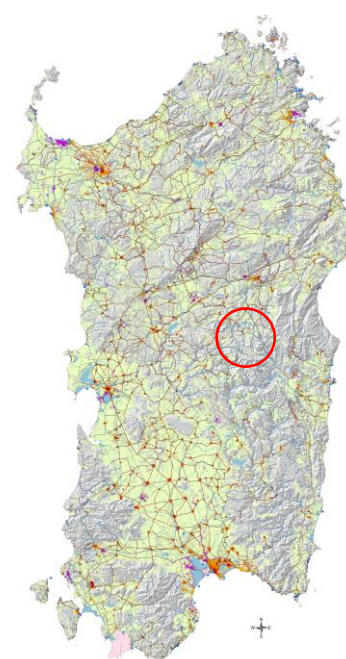
Tali “assetti” o “sistemi” di analisi sono finalizzati alla definizione delle regole da porre perché in ogni parte del territorio siano valorizzate le opportunità e limitate le minacce sotto il profilo di ciò che la natura (assetto ambientale), la sedimentazione della storia e della cultura (assetto storico-culturale), l’organizzazione territoriale costruita dall’uomo (assetto insediativo) hanno conferito al processo di costruzione del paesaggio.



PPR 2006. Tavola 1 –
Assetto ambientale



PPR 2006. Tavola 2 –
Assetto storico culturale



PPR 2006. Tavola 3 –
Assetto insediativo

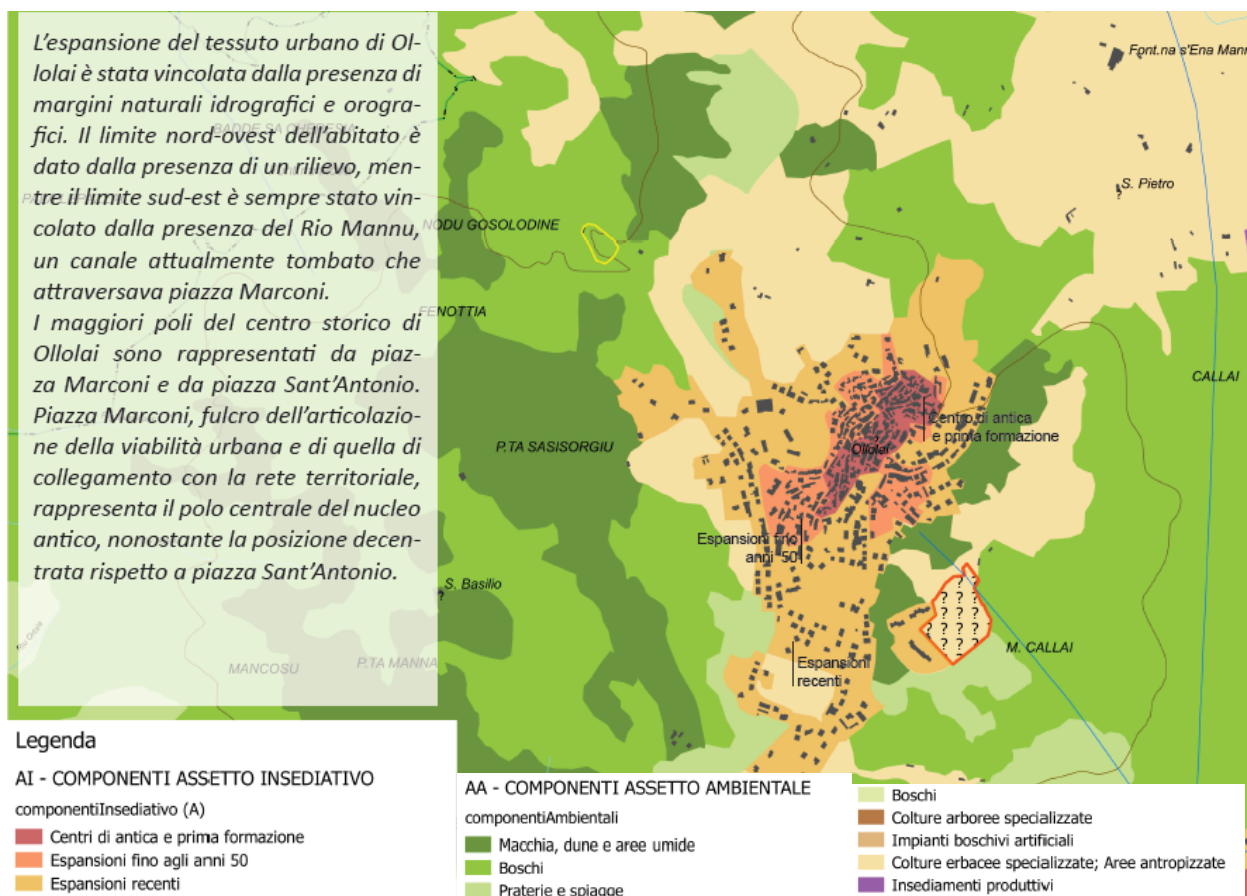
8.1.3 Contenuti per il territorio di Ollolai

Dall’esame dei contenuti del Piano Paesaggistico Regionale, si evidenzia che, all’interno del territorio comunale di Ollolai, assumono particolare rilevanza i seguenti beni paesaggistici ambientali (ai sensi degli 142 e 143 del D.Lgs n. 42/2004 ed smi):

- beni paesaggistici ex art. 143 (laghi, invasi e stagni, aree a quote superiore ai 900 m - repertorio 2017);
- fiumi, torrenti e corsi d’acqua;
- territori contermini ai laghi.

Da una lettura della carta dell'assetto insediativo e ambientale del PPR 2006 emerge che il territorio comunale si caratterizza per ospitare molteplici ambiti di interesse naturalistico e agro-forestale, come di seguito classificate:

- aree naturali e sub-naturali: aree di maggior naturalità per il territorio comunale: rappresentano gli ambiti che dipendono per il loro mantenimento esclusivamente dall'energia solare e si configurano come auto-sufficienti grazie alla costante capacità di rigenerazione ecologica (articoli 22, 23 e 24 NtA). Comprendono i boschi e la vegetazione a macchia;
- aree seminaturali; caratterizzate da un'utilizzazione agrosilvopastorale estensiva (articoli 25, 26 e 27 NtA) e sono rappresentate dalle praterie;
- aree ad utilizzazione agro-forestale: caratterizzate da un'utilizzazione agrosilvopastorale intensiva (articoli 28, 29 e 30 NtA) definita da colture specializzate e arboree; impianti boschivi e artificiali; colture erbacee specializzate, aree agroforestali, aree incolte.



Estratto della Carta dell'assetto insediativo e ambientale

8.2 Il Piano di Assetto Idrogeologico (PAI)

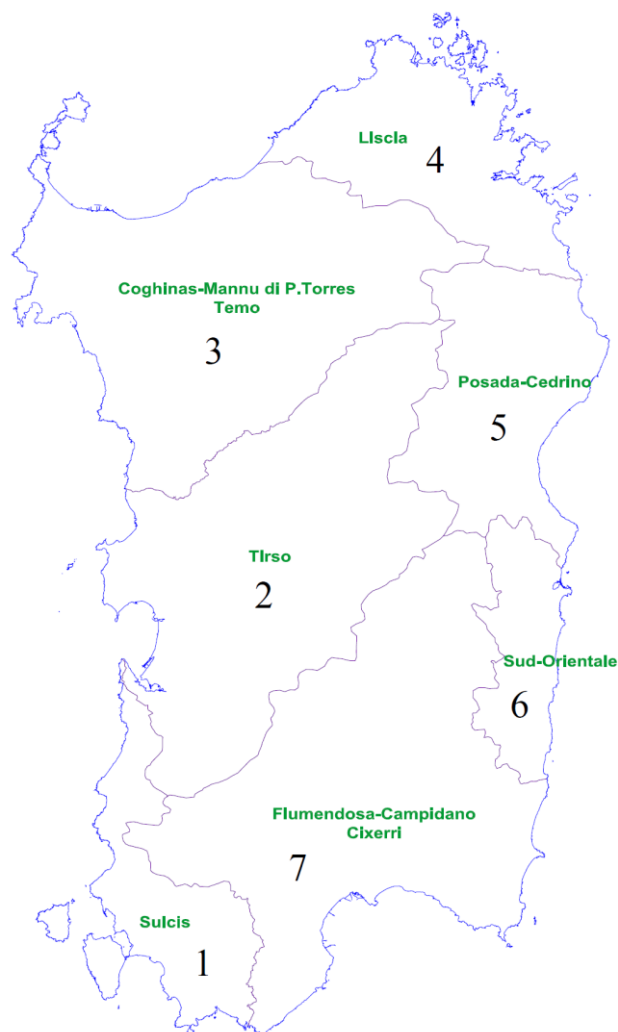
Il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del bacino unico regionale (di seguito PAI) è redatto ai sensi della legge n. 183/1989 e del decreto legge n. 180/1998, con le relative fonti normative di conversione, modifica e integrazione.

Il PAI è lo strumento conoscitivo, normativo e tecnico-operativo mediante il quale sono pianificate e programmate le azioni e le norme d'uso finalizzate alla conservazione, alla difesa ed alla valorizzazione del suolo, alla prevenzione del rischio idrogeologico, sulla base delle caratteristiche fisiche ed ambientali del territorio interessato. Il PAI, che ha valore di piano territoriale di settore e prevale sui piani e programmi di settore di livello regionale, è stato approvato con Decreto del Presidente della Regione Sardegna n. 67 del 10.07.2006 con tutti i suoi elaborati descrittivi e cartografici, e successivi aggiornamenti.

8.2.1 Natura del piano

Il PAI individua e disciplina le aree a rischio idraulico e di frana articolandole nei bacini di riferimento:

1. Bacino Sulcis;
2. **Bacino Tirso**
(sul quale ricade il territorio comunale di Ollolai);
3. Bacino Coghinas-Mannu-Temo;
4. Bacino Liscia;
5. Bacino Posada-Cedrino;
6. Bacino Sud-Orientale;
7. Bacino Flumendosa-Campida-Cixerri.



In relazione alle caratteristiche geologiche e idrauliche di ogni sub-bacino, il Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) si pone le seguenti finalità:

- garantire adeguati livelli di sicurezza di fronte al verificarsi di eventi idrogeologici e tutelare quindi le attività umane, i beni economici ed il patrimonio ambientale e culturale esposti a potenziali danni;
- inibire attività ed interventi capaci di ostacolare il processo verso un adeguato assetto idrogeologico di tutti i sottobacini oggetto del piano;
- costituire condizioni di base per avviare azioni di riqualificazione degli ambienti fluviali e di riqualificazione naturalistica o strutturale dei versanti in dissesto;
- stabilire disposizioni generali per il controllo della pericolosità idrogeologica diffusa in aree non perimetrate direttamente dal piano;
- impedire l'aumento delle situazioni di pericolo e delle condizioni di rischio idrogeologico esistenti alla data di approvazione del piano;
- evitare la creazione di nuove situazioni di rischio attraverso prescrizioni finalizzate a prevenire effetti negativi di attività antropiche sull'equilibrio idrogeologico dato, rendendo compatibili gli usi attuali o programmati del territorio e delle risorse con le situazioni di pericolosità idraulica e da frana individuate dal piano;
- rendere armonico l'inserimento del PAI nel quadro della legislazione, della programmazione e della pianificazione;
- offrire alla pianificazione regionale di protezione civile le informazioni necessarie sulle condizioni di rischio esistenti;
- individuare e sviluppare il sistema degli interventi per ridurre o eliminare le situazioni di pericolo e le condizioni di rischio, anche allo scopo di costituire il riferimento per i programmi triennali di attuazione del PAI;
- creare la base informativa indispensabile per le politiche e le iniziative regionali in materia di delocalizzazioni e di verifiche tecniche da condurre sul rischio specifico esistente a carico di infrastrutture o insediamenti.

8.2.2 Struttura del piano

Il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI), redatto ai sensi della legge n. 183/1989 e del decreto legge n. 180/1998, e approvato con decreto del Presidente della Regione Sardegna n. 67 del 10/07/2006,

rappresenta un importantissimo strumento conoscitivo, normativo e tecnico-operativo ai fini della pianificazione e programmazione delle azioni e delle norme d'uso finalizzate alla conservazione, alla difesa ed alla valorizzazione del suolo, alla prevenzione del rischio idrogeologico individuato sulla base delle caratteristiche fisiche ed ambientali del territorio regionale.

Le perimetrazioni individuate nell'ambito del PAI delimitano le aree caratterizzate da elementi di pericolosità idrogeologica, dovute a instabilità di tipo geomorfologico o a problematiche di tipo idraulico, sulle quali si applicano le norme di salvaguardia contenute nelle Norme di Attuazione del Piano. Queste ultime si applicano anche alle aree a pericolosità idrogeologica le cui perimetrazioni derivano da studi di compatibilità geologica-geotecnica e idraulica, predisposti ai sensi dell'art.8 comma 2 delle suddette Norme di Attuazione, e rappresentate su strati informativi specifici.

8.2.3 Contenuti per il territorio di Ollolai

Dalla consultazione del PAI emerge che in ambito comunale vi sono modeste aree caratterizzate da elementi di pericolosità idrogeologica, dovute a instabilità di tipo geomorfologico o a problematiche di tipo idraulico. Tuttavia, in sede di elaborazione del PUC dovranno essere approfondite e studiate le tematiche geologiche e idrauliche al fine di verificare, ed eventualmente individuare, le situazioni di criticità, pericolosità da frana e/o idraulica, ancorchè non individuate dal PAI.

8.3 Il Piano Stralcio delle Fasce Fluviali (PSFF)

Con Delibera n. 2 del 17/12/2015, il Comitato Istituzionale dell'Autorità di bacino della Regione Sardegna, ha approvato in via definitiva, per l'intero territorio regionale, ai sensi dell'articolo 9 delle LR 19/2006 come da ultimo modificato con LR 28/2015, il Piano Stralcio delle Fasce Fluviali, che costituisce un approfondimento ed una integrazione necessaria al Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) in quanto strumento per la delimitazione delle regioni fluviali funzionale a consentire, attraverso la programmazione di azioni (opere, vincoli, direttive), il conseguimento di un assetto fisico del corso d'acqua compatibile con la sicurezza idraulica, l'uso della risorsa idrica, l'uso del suolo (ai fini insediativi, agricoli ed industriali) e la salvaguardia delle componenti naturali ed ambientali

8.3.1 Natura del piano

Il PSFF identifica le aree di pertinenza fluviale, le aree di espansione o pericolosità di piena tramite l'analisi idrologica, idraulica e geomorfologica sul reticolo fluviale ed è a supporto del PAI che, identificate le aree a rischio esondazione, definisce le misure di salvaguardia e le misure di mitigazione con la relativa stima dei costi.

8.3.2 Struttura del piano

L'elenco dei corsi d'acqua per i quali è stata studiata la delimitazione delle fasce fluviali è suddiviso in due gruppi:

- le aste principali;
- gli affluenti.

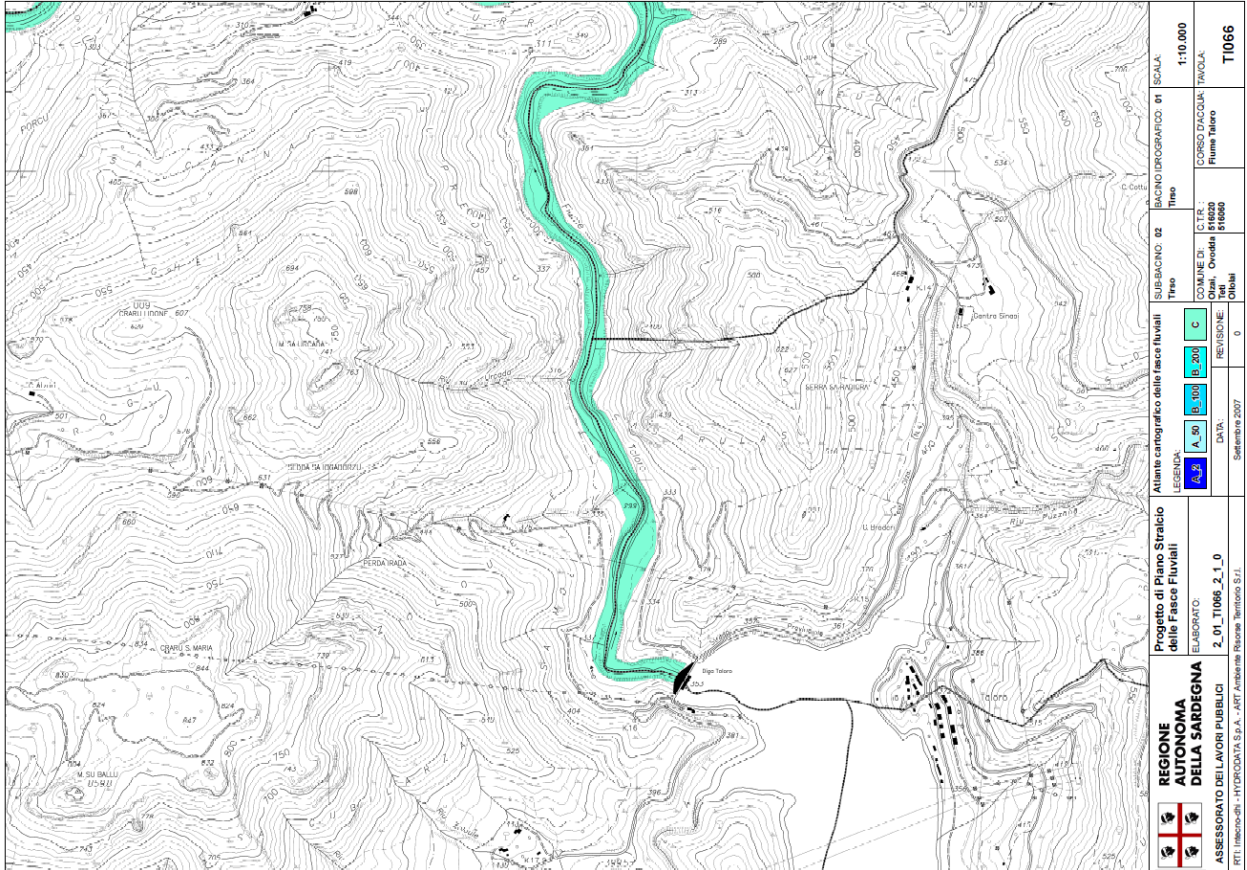
Le fasce di inondabilità sono definite come porzioni di territorio costituite dall'alveo del corso d'acqua e dalle aree limitrofe caratterizzate da uguale probabilità di inondazione.

La delimitazione delle fasce è effettuata in corrispondenza di portate di piena convenzionalmente stabilite in relazione al corrispondente tempo di ritorno. Le portate di massima piena annuali sono state determinate in termini probabilistici corrispondenti a determinati valori del periodo di ritorno T, il quale fornisce una stima del valore di portata che può venire mediamente superato ogni T anni. Sulla base delle portate al colmo di piena per stabiliti periodi di ritorno è stata effettuata l'individuazione dell'estensione areale delle possibili inondazioni. L'articolazione delle aree inondabili in fasce è stata eseguita attraverso la suddivisione in aree ad alta, media e bassa probabilità di inondazione seguendo l'articolazione prevista in fase di salvaguardia:

- Fascia A: aree inondabili al verificarsi dell'evento di piena con portata al colmo di piena corrispondente a periodo di ritorno $T = 50$ anni.
- Fascia B: aree esterne alle precedenti, inondabili al verificarsi dell'evento di piena con portata al colmo di piena corrispondente a periodo di ritorno $T = 200$ anni.
- Fascia C: aree esterne alle precedenti, inondabili al verificarsi dell'evento con portata al colmo di piena corrispondente a periodo di ritorno $T = 500$ anni e, nel caso siano più estese, comprendenti anche le aree storicamente inondate e quelle individuate mediante analisi geomorfologica.

8.3.3 Contenuti per il territorio di Ollolai

Prendendo in considerazione il Piano Stralcio delle Fasce Fluviali (PSFF) approvato dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino della Regione Sardegna con Delibera n. 2 del 17/12/2015, si evidenzia l'individuazione di una fascia C o area di inondazione per piena catastrofica in corrispondenza del fiume Taloro, posto nell'estremo sud del territorio comunale, nei pressi del lago Cucchinadorza. La fascia C, tracciata in base a criteri geomorfologici ed idraulici, rappresenta l'inviluppo esterno della fascia C geomorfologica (inviluppo delle forme fluviali legate alla propagazione delle piene sulla piana alluvionale integrate con la rappresentazione altimetrica del territorio e gli effetti delle opere idrauliche e delle infrastrutture interferenti) e dell'area inondabile per l'evento con tempo di ritorno 500 anni (limite delle aree in cui le quote naturali del terreno sono superiori ai livelli idrici di piena).



Estratto Tavola 2_01_T1066 del Piano Stralcio Fasce Fluviali (PSFF). Bacino del Tirsu. Ollolai



Il lago di Cucchinadorza nei pressi del Villaggio Enel Taloro

8.4 Il Piano di Gestione Rischio Alluvioni (PGRA)

8.4.1 Natura del piano

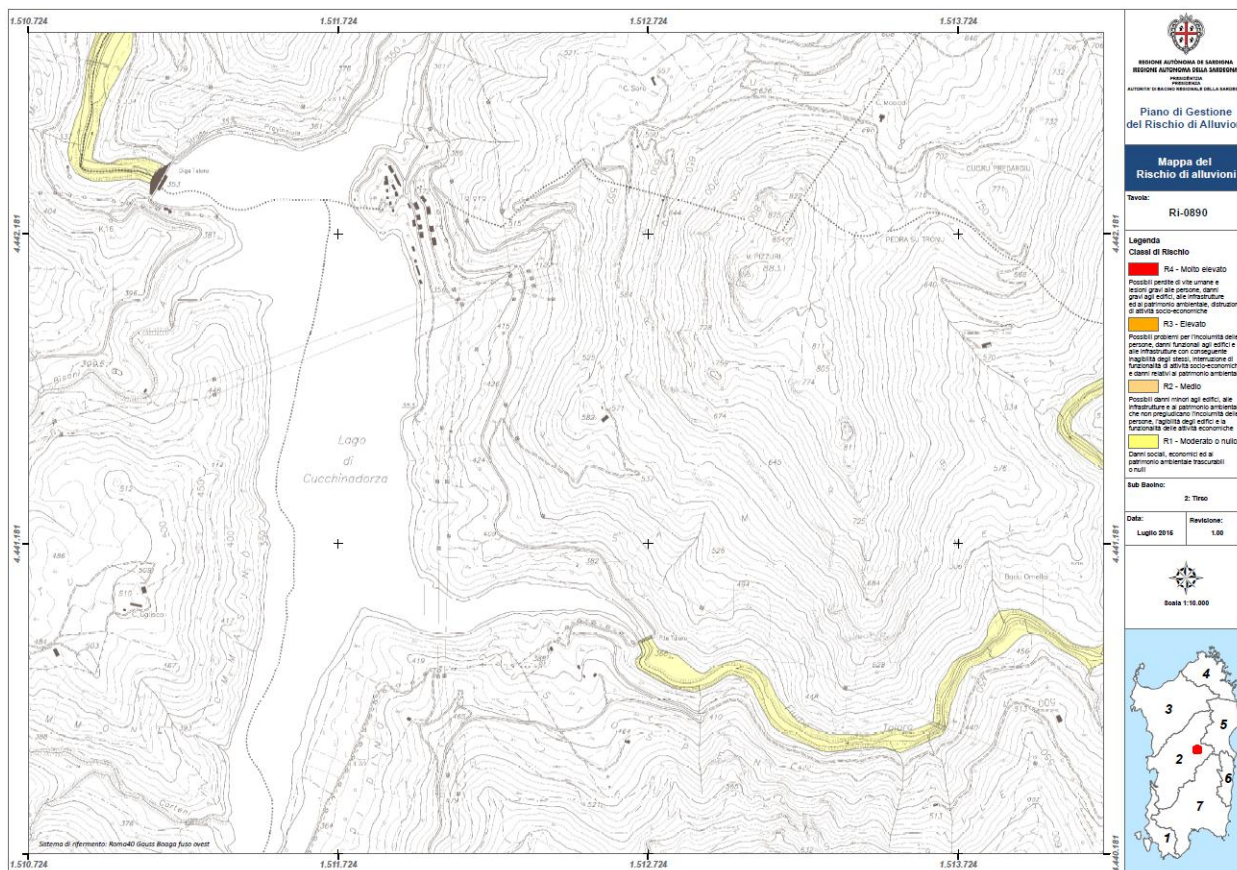
Il Piano di gestione del rischio di alluvioni della Sardegna (PGRA) è stato approvato con Deliberazione del Comitato Istituzionale n. 2 del 15/03/2016. Ai sensi dell'articolo 6 del D.Lgs 49/2010, le mappe di pericolosità e rischio di alluvioni contengono la perimetrazione delle aree geografiche che potrebbero essere interessate da alluvioni secondo diversi tempi di ritorno delle precipitazioni.

8.4.2 Struttura del piano

Il Piano ha recepito l'involuppo delle perimetrazioni delle aree caratterizzate da pericolosità idraulica mappate nell'ambito della predisposizione del PAI e sue varianti, di studi derivanti dall'applicazione dell'articolo 8 comma 2 delle Norme di Attuazione del PAI, della predisposizione del PSFF, nonché delle aree alluvionate nell'evento del 18/11/2013 denominato "Cleopatra", aggiornate alla data del 31/12/2016.

8.4.3 Contenuti per il territorio di Ollolai

Analizzando il Piano di Gestione Rischio Alluvioni si evince che nel territorio comunale di Ollolai non vi sono sostanzialmente aree a rischio alluvione; unica eccezione per quanto riguarda l'area nei pressi del Lago Cucchinadorza, nella quale è individuata una fascia a rischio alluvione R1 (moderato o nullo) in corrispondenza del fiume Taloro.



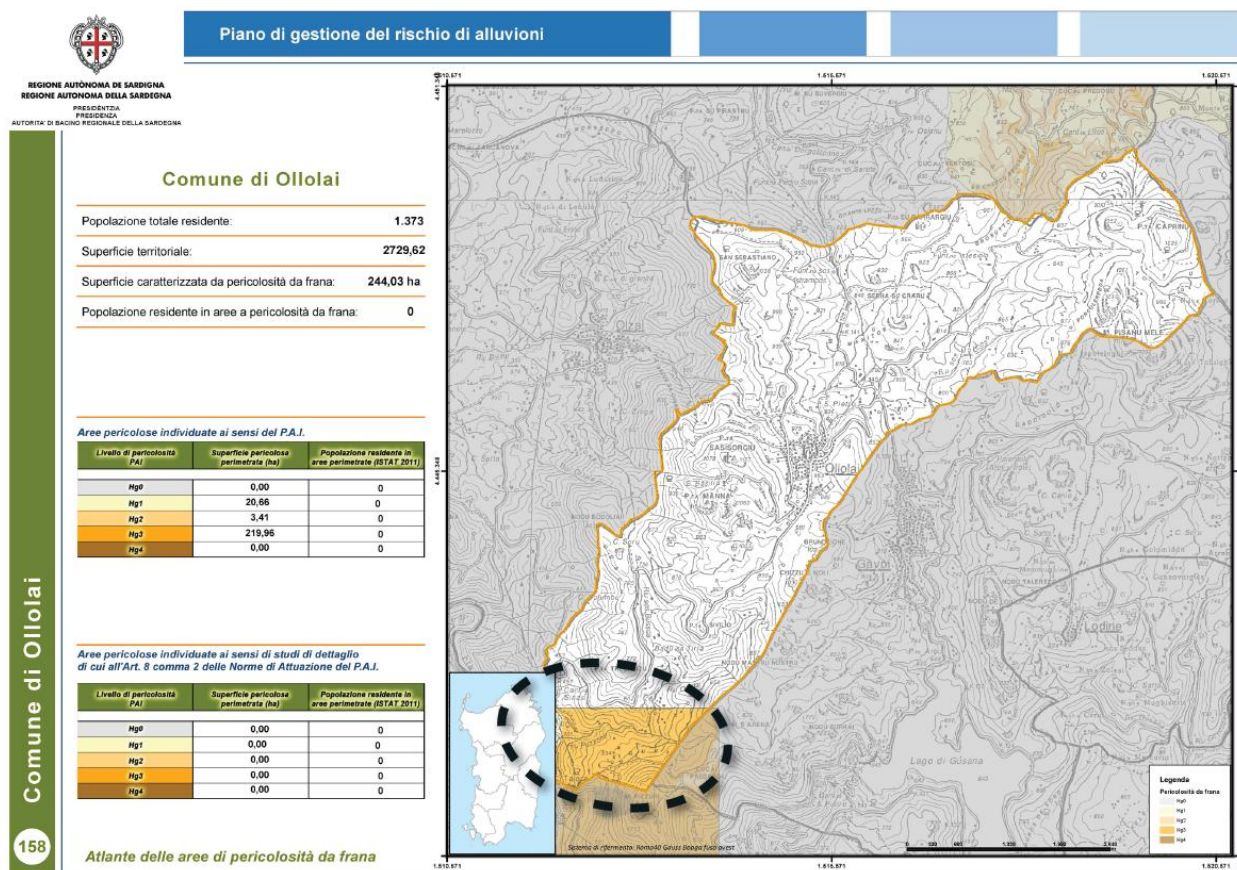
Estratto Tavola Ri_0890 del Piano di Gestione Rischio Alluvioni (PGRA). Ollolai

Il PGRA ha inoltre elaborato la Carta del Danno Potenziale che deriva dall'analisi condotta sul territorio regionale di tutte le categorie di elementi "a rischio" esposti a possibili eventi di natura idrogeologica, identificati e classificati secondo uno schema di legenda che prevede l'istituzione di 6 macrocategorie di elementi, ognuna delle quali a sua volta suddivisa in sottocategorie specifiche:

- Zone urbanizzate;
- Strutture Strategiche: Ospedali e centri di cura pubblici e privati, centri di attività collettive civili, sedi di centri civici, centri di attività collettive militari;
- Infrastrutture strategiche;
- Beni ambientali, storici e culturali di rilevante interesse;
- Zone interessate da attività economiche, industriali o impianti tecnologici, potenzialmente pericolosi dal punto di vista ambientale;
- Zone agricole, zone umide, corpi idrici.

Le classi omogenee di Danno Potenziale previste sono quattro, e tengono conto per la loro definizione del danno alle persone, e di quello al tessuto socio-economico ed ai beni non monetizzabili.

- D1: Danno potenziale moderato o nullo;
- D2: Danno potenziale medio;
- D3: Danno potenziale elevato;
- D4: Danno potenziale molto elevato.



Atlante delle aree di pericolosità idraulica per singolo comune vol. 5: 'Ollolai' del (PGRA)

9 L'APPROCCIO DEL PUC DI OLLOLAI

9.1 La forma del Piano, alcuni requisiti essenziali

La presente relazione assume valenza di “documento di sintesi” mediante il quale l'amministrazione comunale esplicita e mette in evidenza la sua “idea di città”. Questa idea di città è a disposizione della cittadinanza e dei portatori di interesse ed esplica i contenuti degli elaborati tecnici e cartografici prodotti.

Alla luce di queste considerazioni la scelta dell'Amministrazione Comunale è stata quella di misurarsi pienamente con le innovazioni introdotte, ricercando una forma del piano rispondente ad alcuni requisiti di natura generale:

- la chiarezza come input per costruire una nuova “cassetta degli attrezzi”;
- l'interazione con gli altri strumenti di governo del territorio, di livello sovraordinato (PPR) o settoriale (PAI);
- la coerenza con le scelte sovracomunali.

9.2 La chiarezza

Se il Piano Urbanistico Comunale deve essere uno strumento per amministrare, come tale deve presentare una struttura ed un linguaggio facilmente comprensibili. L'impegno dell'Amministrazione è stato quello di costruire un PUC il più possibile chiaro ed accessibile a tutti.

9.3 L'interazione con gli altri strumenti di governo del territorio

Il PUC si pone come strumento urbanistico in grado di dialogare con la programmazione e pianificazione di livello sovraordinato, in primo luogo il Piano Paesaggistico Regionale (PPR), il Piano stralcio di Assetto Idrogeologico (PAI) del sub-bacino del Tirso, il Piano Stralcio delle Fasce Fluviali (PSFF) ed il Piano di Gestione Rischio Alluvioni (PGRA).

L'idea di città deve essere infatti messa in relazione e in coerenza con le azioni strategiche derivanti dalla programmazione e dalla pianificazione superiore, nazionale, regionale e provinciale ma anche degli altri enti che partecipano al controllo urbanistico del territorio.

10 STATO DI ATTUAZIONE DEL PDF VIGENTE

Il Comune di Ollolai è dotato di Programma di Fabbricazione approvato alla fine degli Anni Settanta, con Decreto Ass. Reg. n. 110/U del 13/02/1978 e successiva pubblicazione sul BURAS n. 12 del 20/03/1978.

In seguito sono intervenute le seguenti varianti:

- Variante 1 al PdF grafico normativa, approvata con Decreto Ass. Reg. n. 807/U del 01/08/1978, BURAS n. 43 del 21/09/1978;
- Variante 2 al PdF grafico normativa, approvata con Decreto Ass. Reg. n. 1064/U del 23/07/1980, BURAS n. 47 del 05/11/1980;
- Variante 3 al PdF grafico normativa, approvata con Atto del CO.RE.CO. N. 293/3 del 07/04/1994, BURAS n. 20 del 26/06/1994.

Il territorio comunale è suddiviso in zone territoriali omogenee. Di seguito si riporta un'analisi dello stato di attuazione e del residuo del PdF vigente.

10.1 Zona "A" centro storico

La Zona "A" è stata oggetto di Pianificazione attuativa con la redazione del primo Piano Particolareggiato del Centro Storico alla fine degli Anni Ottanta, approvato definitivamente con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 87 del 03/08/1988.

Nei primi anni 2000 il Piano fu oggetto di una variante generale di adeguamento alla LR 45/1989 e finalizzando lo stesso al recupero primario dell'edificato storico attraverso la predisposizione di Programmi Integrati e Piani di Riquilificazione Urbana con le opportunità previste per questo obiettivo dalla LR 29/1998. La Variante venne approvata definitivamente con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 56 del 11/01/2001. A seguito dell'approvazione del Piano il Comune di Ollolai venne inserito nel Repertorio Regionale dei Centri Storici della Sardegna di cui all'articolo 5 della LR 29/1998 (Comunicazione Assessorato Urbanistica 18 giugno 2001).

A seguito della perimetrazione del centro matrice definitivamente approvata con Determinazione n. 3111/DG del 13/12/2010 dell'Assessorato dell'Urbanistica della Regione Sardegna, è stato elaborato il Piano Particolareggiato del Centro Matrice, approvato con Determinazione n. 407/DG del 13/03/2018.

Il perimetro del centro matrice, che comprende la zona A e alcuni isolati della zona B del PDF vigente, ha una superficie complessiva di 5 ettari e un volume esistente di circa 190mila metri cubi, cui corrisponde un indice esistente di quasi 4 mc/mq.

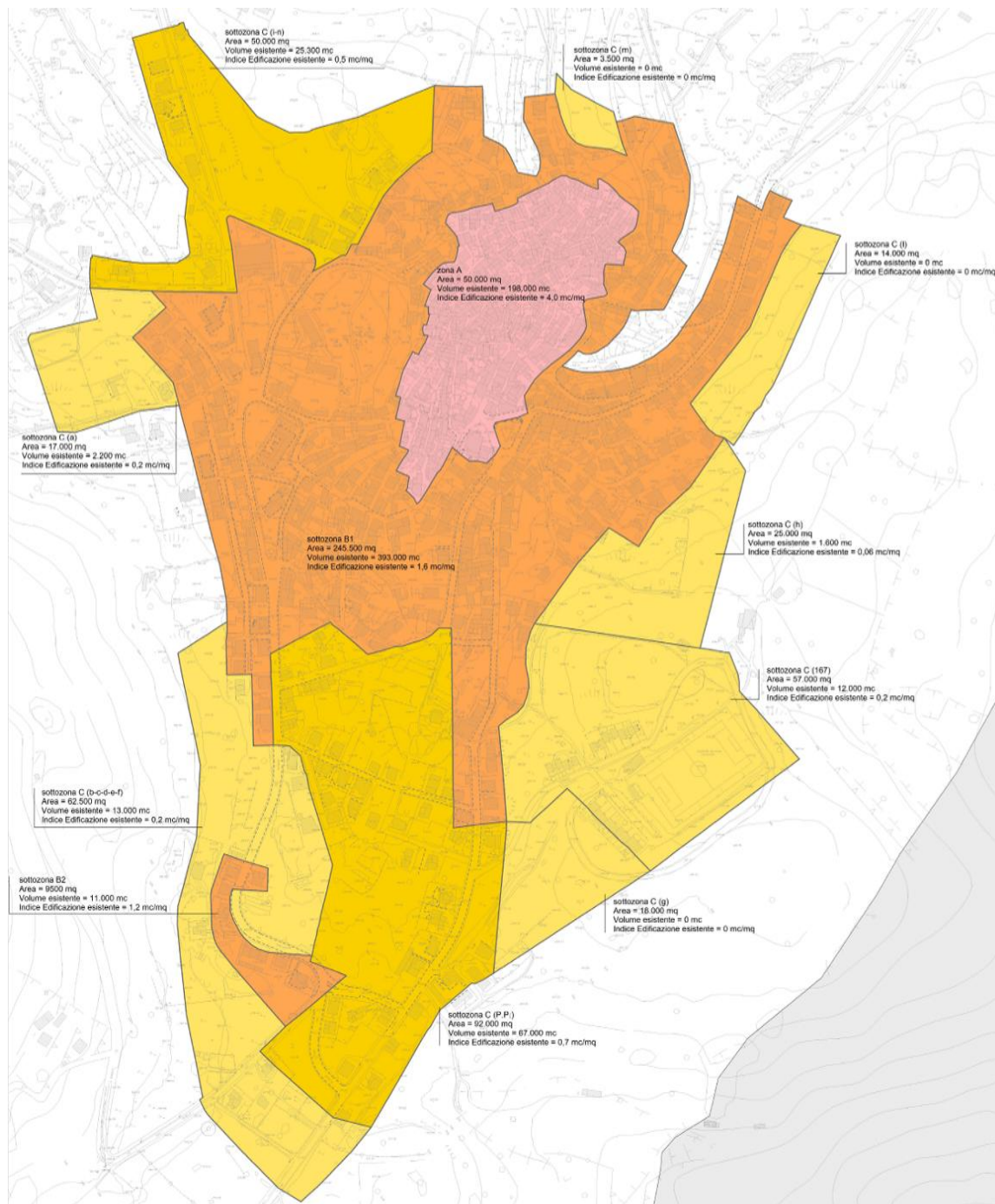
Il nuovo Piano Particolareggiato, a fronte di un volume esistente fuori terra di 191.183 mc, prevede un aumento di cubatura di 9.170 mc, per un totale di 200.355 mc.

		STATO ATTUALE	INCREMENTO/DIMINUZIONE	PROGETTO
SE	SUPERFICIE EDIFICATA [mq]	30 407,98	470,72	31 019,54
Vft	VOLUME FUORI TERRA [mc]	191 183,05	9 170,59	200 355,11
Vsnt	VOLUME SEMINTERRATO [mc]	52 791,54	145,42	52 880,32
VC	VOLUME COMPLESSIVO [mc]	226 130,57	9 170,59	235 966,65
V	VOLUME AI FINI URBANISTICI [mc]	202 528,05	9 795,07	212 328,39
SL	SUPERFICIE LOTTO [mq]	46 575,60	0,00	46 576,21
SC	SUPERFICIE COPERTA [mq]	30 259,48	470,72	29 761,97
IC	RAPPORTO DI COPERTURA SC/SL [mq/mq]	0,76	0,01	0,76
IF	INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIO V/SL [mc/mq]	4,83	0,20	5,02

Estratto Piano Particolareggiato del Centro Matrice (2018)

10.2 Zone "B" di completamento residenziale

Le zone "B" di completamento residenziale sono definite dal PDF come quelle parti di territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone "A", ossia quelle zone in cui la volumetria degli edifici esistenti non sia inferiore al 10% di quella complessivamente realizzabile. Si suddividono in due sottozone, B1 e B2.



Riordino delle conoscenze. Estratto tavola Volume realizzato nelle zone residenziali (A, B e C) del PDF vigente.

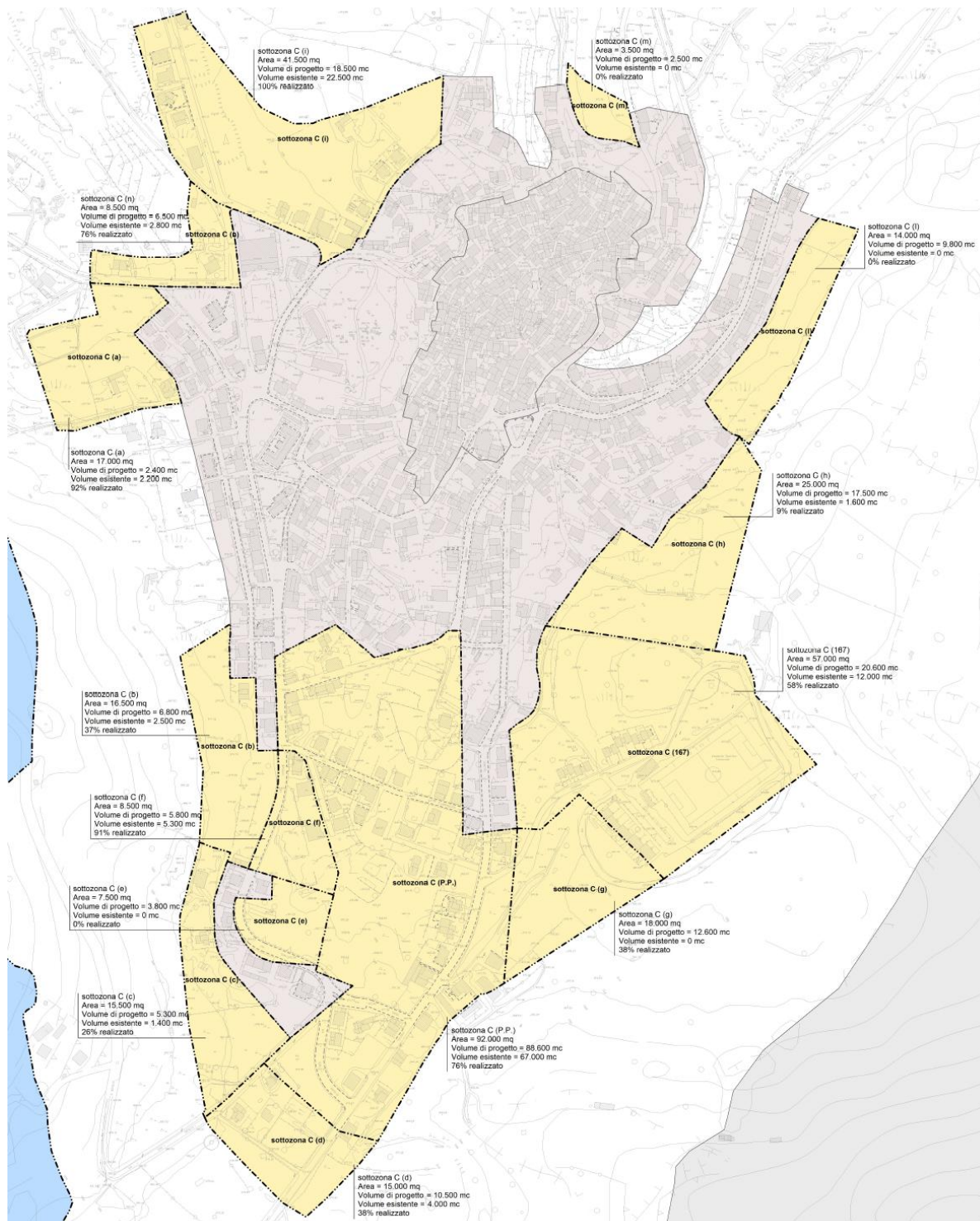
Le sottozone B1 si estendono per una superficie di circa 25 ettari attorno al centro storico. Interessano gli isolati dell'abitato realizzati negli anni Cinquanta e Sessanta, hanno una volumetria esistente di circa 393mila mc e un indice di edificazione esistente di 1,6 mc/mq. Considerando l'indice di progetto di 2,20 mc/mq, si ha che la volumetria residua nella sottozona B1 è di circa 147mila metri cubi ($= 245.500 \text{ mq} \times 2,2 \text{ mc/mq} - 393.000 \text{ mc}$).

Le sottozone B2, di superficie più limitata (9.500 mq), interessano le parti esterne dell'abitato con edificazione più estensiva e sono localizzate nella porzione sud-occidentale del capoluogo, lungo l'ex SP29 di Via San Basilio. Il volume esistente è di 11.000 metri cubi, corrispondenti ad un indice esistente di 1,2 mc/mq contro quello di progetto di 1,5 mc/mq. Il volume residuo realizzabile nella sottozona è di 3.250 metri cubi ($= 9.500 \text{ mq} \times 1,5 \text{ mc/mq} - 11.000 \text{ mc}$).

La volumetria residua pianificabile nelle zone B secondo il PDF vigente è pertanto pari a 150mila metri cubi, di cui 147mila derivano dalle sottozone B1 e 3mila dalle sottozone B2.

10.3 Zone "C" di espansione residenziale

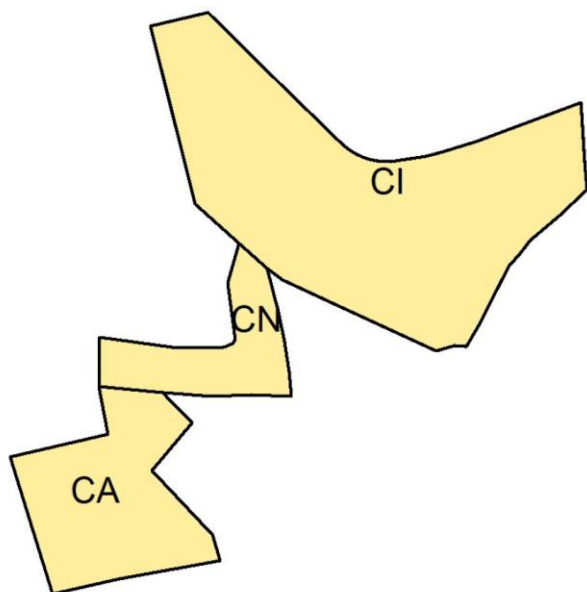
Le zone "C" di espansione residenziale comprendono le parti del territorio destinate a nuovi complessi residenziali, che secondo i criteri del PDF vigente risultino inedificate o nelle quali l'edificazione non raggiunga i limiti di superficie utilizzata richiesti per le zone B.



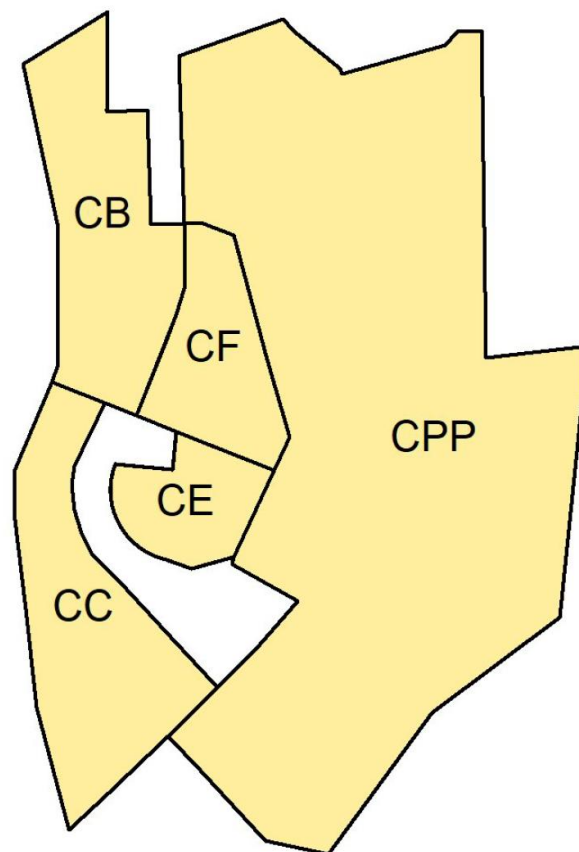
Riordino delle conoscenze. Estratto tavola stato di attuazione delle ZTO C residenziali del PDF vigente

Sono suddivise in tre sottozone residenziali: le sottozone "C" (12 aree: a, b, c, d, e, f, g, h, i, l, m, n), le sottozone "C" oggetto di Piano Particolareggiato e le sottozone "C 167" con Piano di Zona PEEP ai sensi della Legge 167/1962. La capacità edificatoria residua delle zone "C" del PDF è pari a circa 90mila metri cubi (=211.200 mc -121.300 mc). Di seguito si elenca lo stato di attuazione delle sottozone residenziali.

ZTO PDF VIGENTE	Sottozona	Superficie (mq)	Volume di progetto (mc)	Volume esistente (mc)	Note
C	C (167)	57.000	20.600	12.000	Piano di Zona Legge 167/1962: trattasi del comparto PEEP parzialmente attuato
C	C (a)	17.000	2.400	2.200	Piano Particolareggiato zone "C" (1994): trattasi del comparto CA attuato
C	C (b)	16.500	6.800	2.500	Piano Particolareggiato zone "C" (1994): trattasi del comparto CB parzialmente attuato
C	C (c)	15.500	5.300	1.400	Piano Particolareggiato zone "C" (1994): trattasi del comparto CC parzialmente attuato
C	C (d)	15.000	10.500	4.000	Piano Particolareggiato zone "C" (1994): trattasi del comparto CD parzialmente attuato
C	C (e)	7.500	3.800	0	Piano Particolareggiato zone "C" (1994): trattasi del comparto CE non attuato
C	C (f)	8.500	5.800	5.300	Piano Particolareggiato zone "C" (1994): trattasi del comparto CF attuato
C	C (g)	18.000	12.600	0	non attuato
C	C (h)	25.000	17.500	1.600	non attuato
C	C (i)	41.500	18.500	22.500	Piano Particolareggiato zone "C" (1994): trattasi del comparto CI attuato
C	C (l)	14.000	9.800	0	non attuato
C	C (m)	3.500	2.500	0	non attuato
C	C (n)	8.500	6.500	2.800	Piano Particolareggiato zone "C" (1994): trattasi del comparto CN parzialmente attuato
C	C (PP)	92.000	88.600	67.000	Piano Particolareggiato zone "C PP" (1988): trattasi di comparto di Laralai parzialmente attuato
TOTALE		339.500	211.200	121.300	

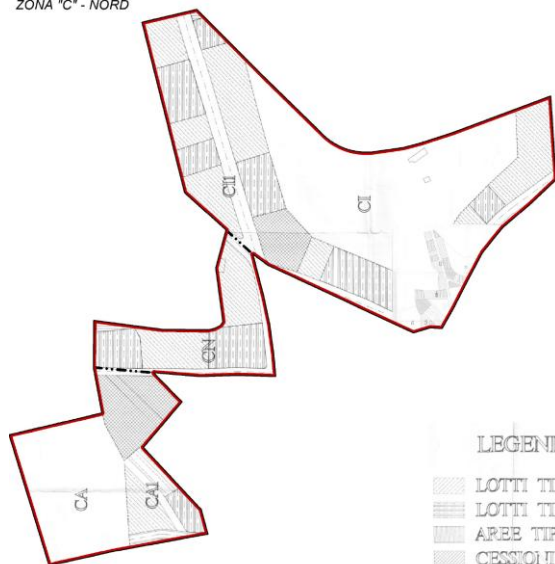


Comparti zone "C" NORD – Piano Particolareggiato



Comparti zone "C" SUD – Piano Particolareggiato

ZONA "C" - NORD

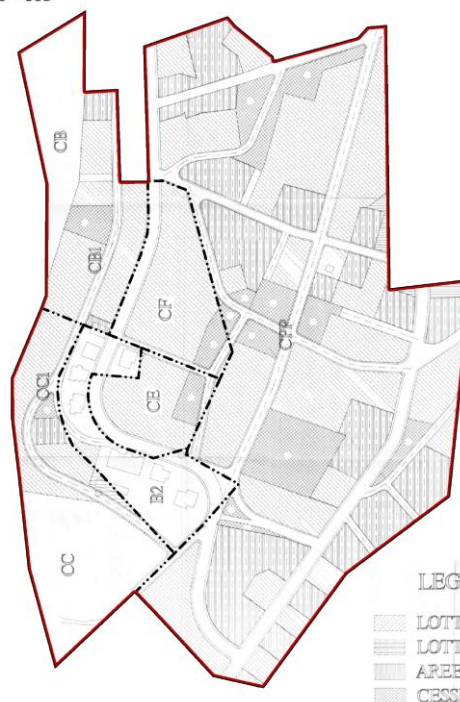


LEGENDA

- ▨ LOTTI TIPO "A"
- ▨ LOTTI TIPO "B"
- ▨ AREE TIPO "C"
- ▨ CESSIOI II

Comparti zone "C" NORD – Progetto lotti

ZONA "C" - SUD



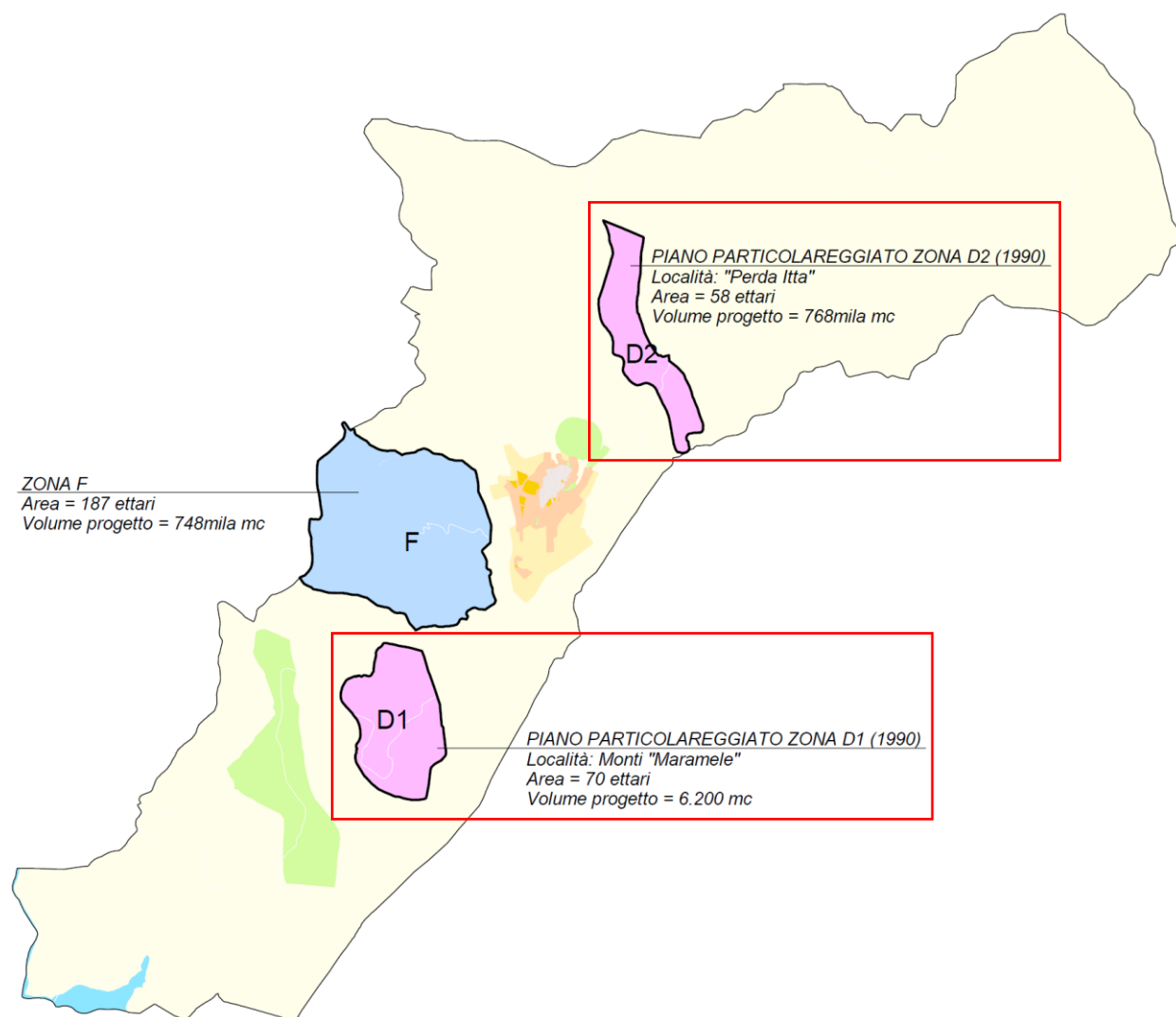
LEGENDA

- ▨ LOTTI TIPO "A"
- ▨ LOTTI TIPO "B"
- ▨ AREE TIPO "C"
- ▨ CESSIOI II

Comparti zone "C" SUD – Progetto lotti

10.4 Zone "D" industriali, artigianali e commerciali

Le zone "D" comprendono le parti di territorio destinati a nuovi insediamenti per impianti industriali, artigianali, commerciali di conservazione, trasformazione o commercializzazione di prodotti agricoli e/o della pesca. Sono suddivise in due sottozone produttive: le sottozone D1 e D2.



Riordino delle conoscenze. Estratto tavola Stato di attuazione delle ZTO D produttive ed F turistiche del PDF vigente

Sottozona D1

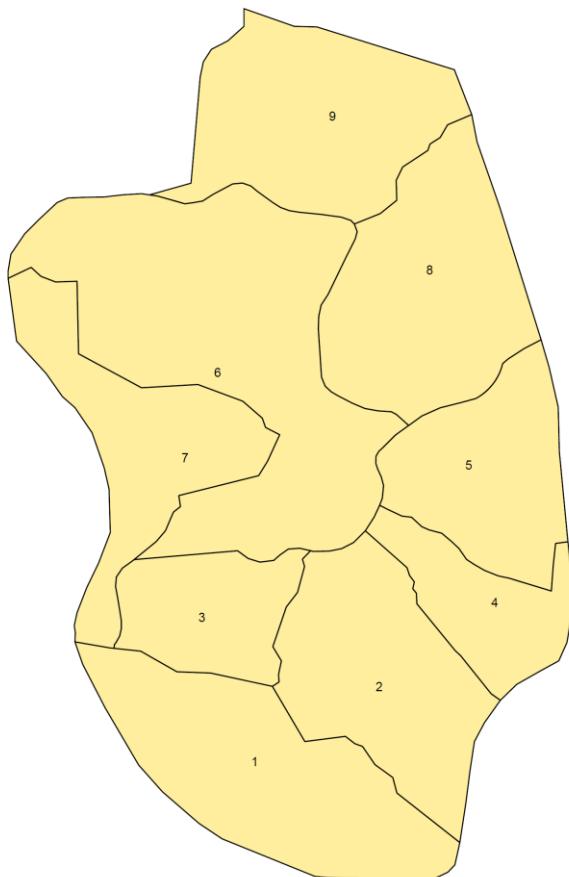
La sottozona D1 è una vastissima area di 70 ettari posta a sud del capoluogo comunale, lungo l'ex provinciale 29, in località Maramele. L'area non è attuata e presenta un volume edificabile di circa 6.200 metri cubi.

SUPERFICIE TERRITORIALE	700.000	100
SUPERFICIE FONDIARIA	624.792	89,26
AREA PER SERVIZI	70.550	10,08
AREE SOGGETTE A SALVAGUARDIA	121.200	17,31
SUPERFICIE VIARIA	4.658	0,66
	[mc]	
VOLUME EDIFICABILE	6.196	
INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE	mc/mq	0,009
INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA		0,010

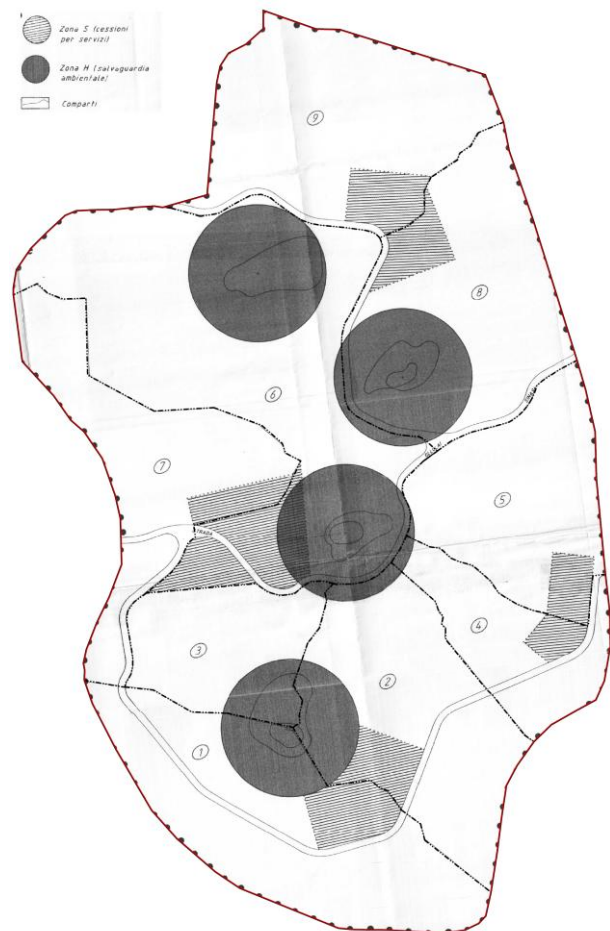
Sintesi dimensionamento Piano Particolareggiato "D1"

COMPARTI	ESTREMI CATASTALI		SUPERFICIE TOTALE COMPARTI [mq]	SUPERF. FONDIARIA [mq]	VOLUME EDIFICABILE [mc]	AREE SOGGETTE A SALVAGUARDIA	AREE PER SERVIZI
	F.	mappali					
1	15	49P-50P-59P	93.489	83.489	835	11.820	10.000
2	15	34P	81.928	73.728	737	14.160	8.200
3	15	31P-32P-33P	59.959	53.959	540	8.540	6.000
4	15	35P	35.537	31.937	319	840	3.600
5	14	113P - 78P	64.829	58.329	5.330	320	6.500
6	14	109P - 75P	133.747	120.247	1.202	59.280	13.500
7	14	105P-107P-108P	55.536	49.936	499	/	5.600
	15	31P					
8	14	76P-77P-109P	84.233	75.733	757	26.240	8.500
9	14	44P - 45P	86.084	77.434	774	/	8.650
TOTALI			659.342	624.792	6.196	121.200	70.550

Dimensionamento e comparti Piano Particolareggiato "D1"



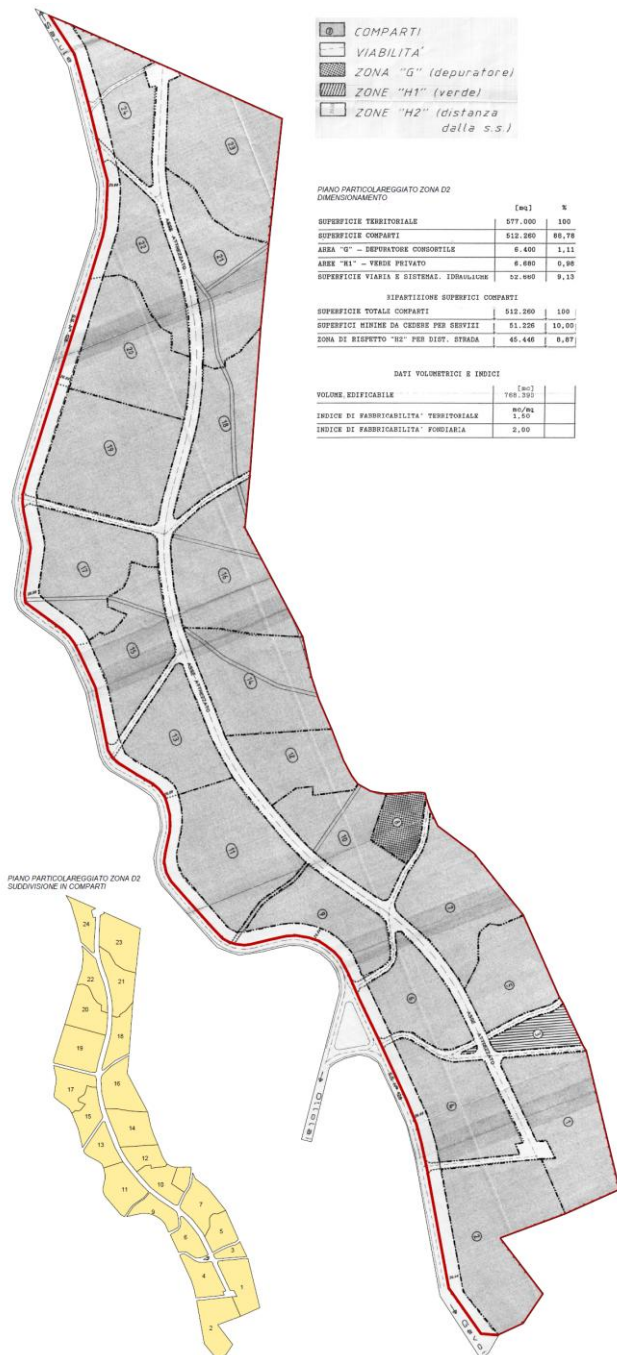
Schema suddivisione in comparti Piano Particolareggiato "D1"



Progetto comparti Piano Particolareggiato "D1"

Sottozona D2

La sottozona D2 occupa una superficie di 58 ettari ed è posta a nord del capoluogo comunale, la strada statale 228, in località Perda Itta. L'area non è attuata e presenta un volume edificabile di circa 768mila metri cubi, di cui realizzati 24.500 metri cubi, per un volume residuo di circa 743mila metri cubi.



Progetto comparti Piano Particolareggiato "D2"

PIANO PARTICOLAREGGIATO ZONA D2 DIMENSIONAMENTO

	[mq]	%
SUPERFICIE TERRITORIALE	577.000	100
SUPERFICIE COMPARTI	512.260	88,78
AREA "G" - DEPURATORE CONSORTILE	6.400	1,11
AREE "H1" - VERDE PRIVATO	6.680	0,98
SUPERFICIE VIARIA E SISTEMAZ. IDRAULICHE	52.660	9,13

RIPARTIZIONE SUPERFICI COMPARTI

SUPERFICIE TOTALE COMPARTI	512.260	100
SUPERFICI MINIME DA CEDERE PER SERVIZI	51.226	10,00
ZONA DI RISPETTO "H2" PER DIST. STRADA	45.446	8,87

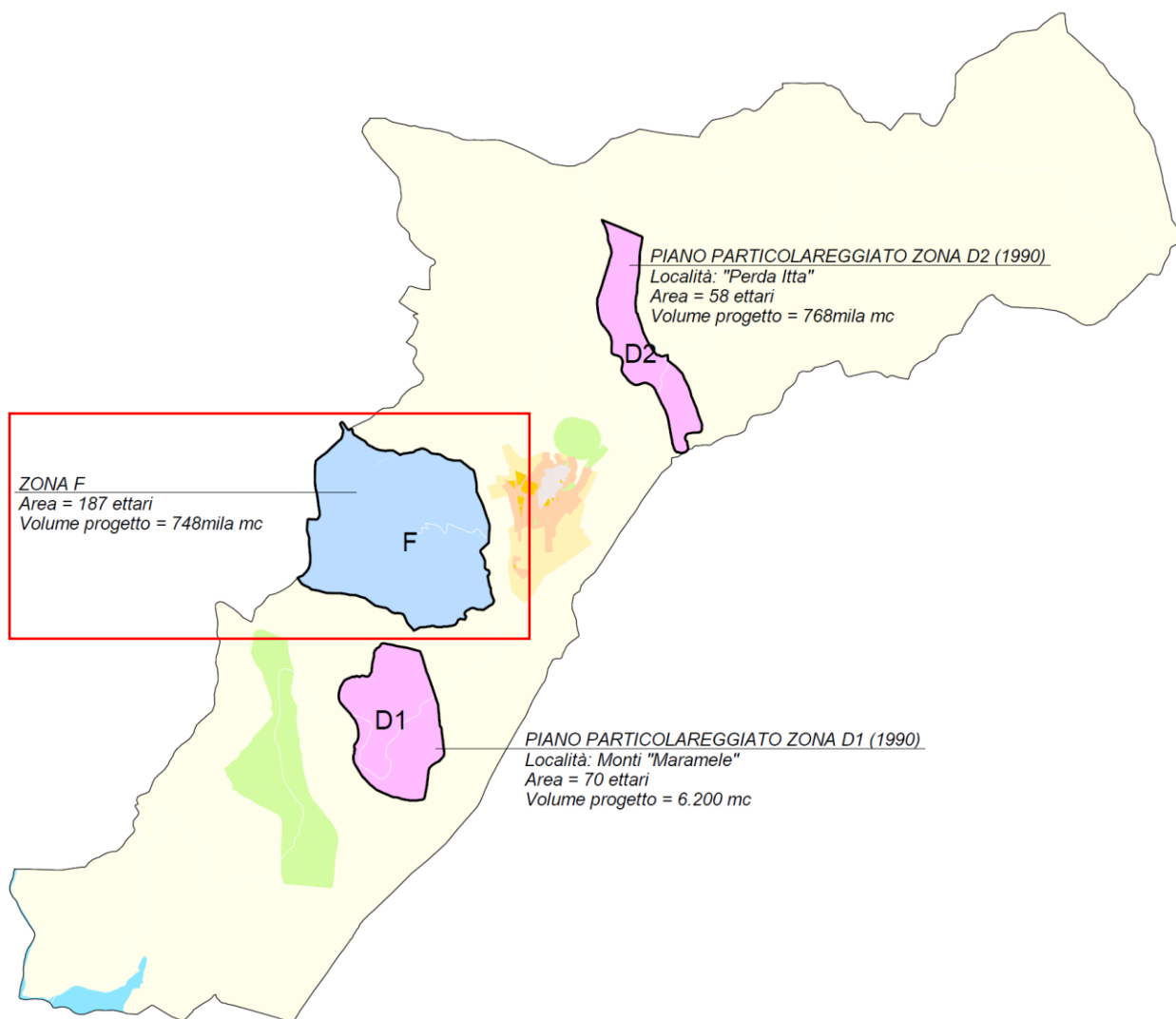
DATI VOLUMETRICI E INDICI

VOLUME EDIFICABILE	[mc]	768.390
INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE	mc/mq	1,50
INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA		2,00

Sintesi dimensionamento Piano Particolareggiato "D2"

10.5 Zona "F" turistica

La zona "F" turistica comprende una vastissima area ad ovest del capoluogo comunale, estesa per una superficie di 187 ettari a Sa Punta Manna, nell'ambito paesaggistico della chiesa di San Basilio.

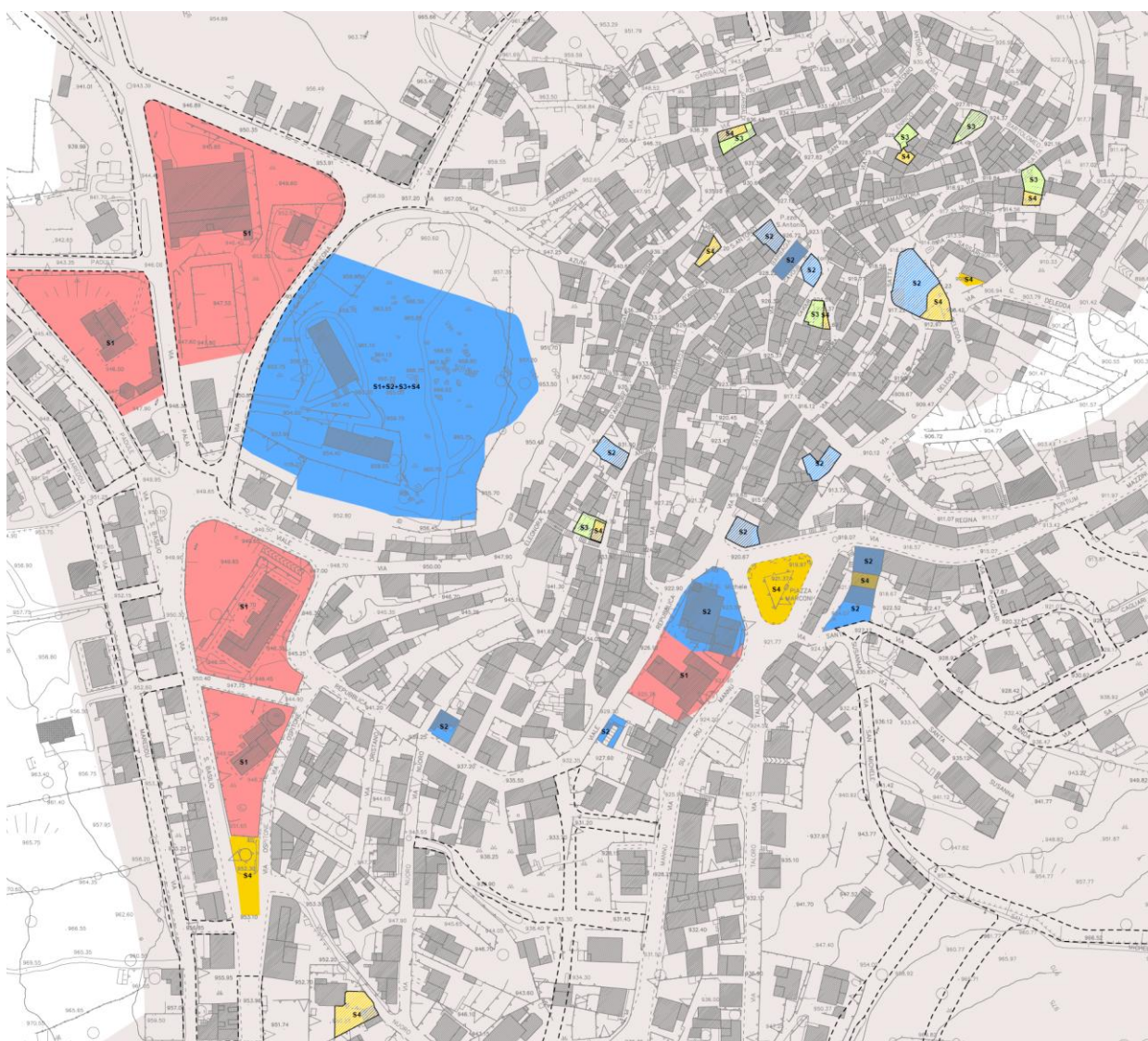


Riordino delle conoscenze. Estratto tavola Stato di attuazione delle ZTO D produttive ed F turistiche del PDF vigente

10.6 Zone "S" per servizi

Le zone "S" comprendono le aree per servizi, classificate nelle seguenti sottozone:

- S1 per l'istruzione;
- S2 per attrezzature di interesse comune;
- S3 verde;
- S4 per parcheggi.



Riordino delle conoscenze. Estratto tavola Stato di attuazione delle ZTO S a servizi del PDF vigente.

Le sottozone S1 comprendono le aree riservate all'istruzione dell'obbligo (asili nido, scuole materne, elementari e medie), per una superficie totale di 20.000 metri quadrati, dei quali 18.000 sono realizzati. Le sottozone S2 riguardano invece le strutture ed attrezzature religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative e per pubblici servizi: su un totale di 3.300 metri quadrati, solo 2.000 sono attuati. Le sottozone S3 interessano il verde urbano, per un totale di 600 metri quadrati, tutti non realizzati: sono destinate alla realizzazione di spazi per il gioco e aree verdi a servizio diretto della residenza, verde sportivo, ricreativo e parco pubblico. Le sottozone S4 interessano le aree per parcheggi. Sono pari a circa 4.000 metri quadrati, dei quali ne sono stati realizzati appena 1.700.

La superficie complessiva delle aree a servizi è di 27.900 metri quadrati, dei quali risulta realizzato quasi l'80% (21.700 metri quadrati).

11 DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE

Il seguente paragrafo illustra il dimensionamento del Piano, redatto in conformità alla legislazione urbanistica nazionale e regionale, con riferimento particolare ai criteri stabiliti dalle linee guida per l'adeguamento dello strumento urbanistico al PPR.

Al fine di fornire gli elementi utili per il dimensionamento residenziale del Piano, si analizzano le tendenze demografiche degli ultimi anni utilizzando i dati disponibili, individuando i cambiamenti in atto e, alla luce di questi, si delinea una possibile evoluzione demografica per il prossimo decennio.

Per poter procedere al calcolo di tali proiezioni demografiche è stato necessario formulare delle ipotesi verosimili riguardanti l'evoluzione futura della popolazione presa in esame.

È necessario premettere che l'evoluzione demografica è la risultante di due componenti: quella naturale e quella migratoria. Il saldo naturale, ossia lo scarto tra il numero di nati e di morti in un dato anno, è determinato da alcune variabili quali la natalità, la fecondità e la mortalità. Per queste variabili si sono evidenziate nel tempo delle precise dinamiche. Il primo assunto, sul quale si basano queste proiezioni, ipotizza che le dinamiche individuate proseguano nel futuro seguendo l'evoluzione avvenuta nel passato recente.

Gli altri assunti sono invece relativi al saldo migratorio, ossia allo scarto tra il numero di immigrati e il numero di emigrati in un dato territorio (dove per immigrati ed emigrati si intendono tutti coloro che provengono o migrano verso un comune diverso, non necessariamente estero).

Come per la componente naturale, anche i flussi migratori futuri sono stati stimati estrapolando le tendenze storiche. Ma in questo caso sono state aggiunte due specificazioni ulteriori. In primo luogo si ipotizza che i flussi siano in qualche modo "agganciati" alla domanda di lavoro, per cui le persone tenderanno a trasferirsi in quei comuni nei quali la richiesta di lavoratori è elevata. Per contro nelle zone caratterizzate da una scarsa domanda di lavoro si verificherà una "fuga" di residenti verso altri comuni. L'altro assunto riguarda sempre la domanda di lavoro e in particolare postula la sua sostanziale stabilità nel tempo. Ciò comporta, ipotizzando un tasso di occupazione costante, la stabilità del numero di individui in età lavorativa. Riassumendo, l'impianto previsionale che sta alla base del modello utilizzato parte da tre considerazioni:

- la sostanziale stabilità dei fenomeni incidenti: ovvero che i tassi di natalità e mortalità della popolazione proseguiranno nel futuro secondo le tendenze attuali;
- la stabilità della domanda di forza lavoro;
- la libera variazione dei tassi di immigrazione in funzione della domanda di lavoro.

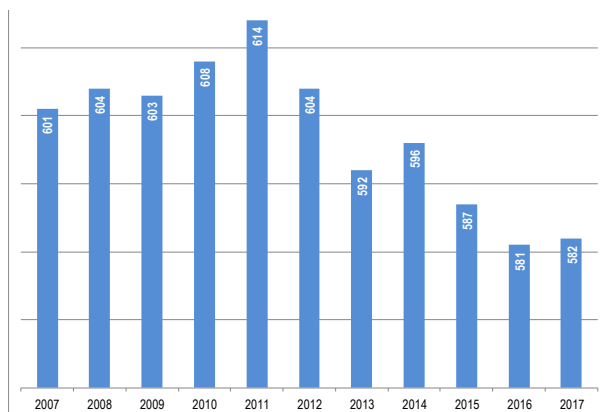
11.1 Demografia: popolazione e famiglie

L'andamento demografico della realtà territoriale di Ollolai vede una tendenza della popolazione ad invecchiare con una riduzione del numero medio di componenti per nucleo familiare.

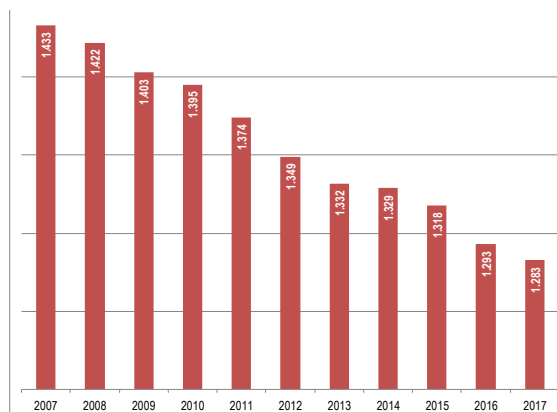
Nel periodo compreso tra il 2007 ed il 2017, si registra un calo della popolazione di 150 unità, passando da 1.433 a 1.283 residenti. La diminuzione media annua è di 15 residenti. Parallelamente, si assiste ad una progressiva riduzione del nucleo familiare, che tende ad assottigliarsi sempre di più avvicinandosi a 2,2 componenti per famiglia.

Anno (dati al 31/12)	Popolazione residente	Variazione assoluta	Variazione %	Numero famiglie	Media nucleo familiare
2007	1.433	-	-	601	2,38
2008	1.422	-11	-0,77%	604	2,35
2009	1.403	-19	-1,34%	603	2,33
2010	1.395	-8	-0,57%	608	2,29
2011	1.374	-21	-1,51%	614	2,24
2012	1.349	-25	-1,82%	604	2,23
2013	1.332	-17	-1,26%	592	2,25
2014	1.329	-3	-0,23%	596	2,23
2015	1.318	-11	-0,83%	587	2,25
2016	1.293	-25	-1,90%	581	2,23
2017	1.283	-10	-0,77%	582	2,20

Popolazione e famiglie residenti dal 2007 al 2017 - Dati Ufficio Anagrafe Comunale



Istogramma famiglie residenti decennio 2007-2017



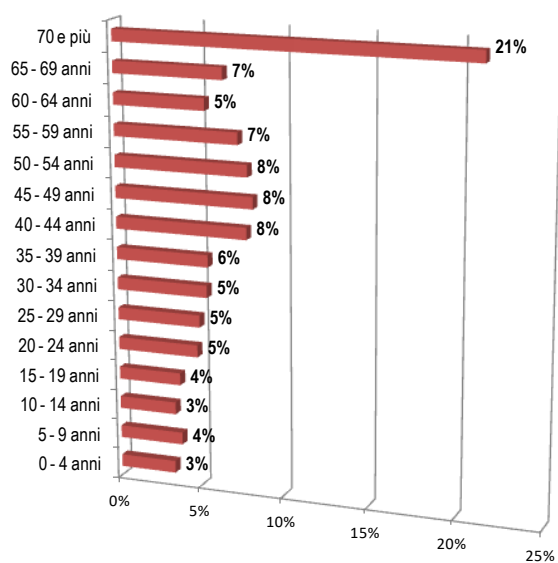
Istogramma popolazione residenti decennio 2007-2017

Si può dedurre che la popolazione nell'ultimo decennio sia diminuita e che, con ogni probabilità, continuerà a farlo, seppur con tassi di diminuzione più bassi. La diminuzione della popolazione è un fenomeno che potrà essere arrestato ed in parte invertito solamente attraverso politiche virtuose volte a creare nuove opportunità economiche. Queste politiche dovranno essere indirizzate soprattutto verso la fascia di popolazione più giovane, che sempre più spesso si trova costretta ad emigrare alla ricerca di nuove opportunità di lavoro in contesti capaci di offrire una qualità della vita migliore.

La distribuzione per fasce d'età conferma che la popolazione di Ollolai segue i trend nazionali di invecchiamento, collocando il 21% (dato Anagrafe 2018) sopra i 70 anni. Ad un progressivo calo della popolazione giovane, al di sotto dei 14 anni, ha corrisposto un deciso incremento degli abitanti in età avanzata. Anche a Ollolai, così come è successo in modo generalizzato nel mondo occidentale, in conseguenza del miglioramento delle condizioni di vita e della diversa struttura economica c'è stato un aumento della durata media della vita e quindi degli anziani e una netta diminuzione della natalità.

Classi	Maschi		Femmine		Totale	
	(n.)	%	(n.)	%	(n.)	%
0 - 4 anni	21	3%	22	3%	43	3%
5 - 9 anni	25	4%	24	4%	49	4%
10 - 14 anni	21	3%	23	4%	44	3%
15 - 19 anni	18	3%	30	5%	48	4%
20 - 24 anni	35	6%	27	4%	62	5%
25 - 29 anni	36	6%	28	4%	64	5%
30 - 34 anni	39	6%	31	5%	70	5%
35 - 39 anni	39	6%	32	5%	71	6%
40 - 44 anni	59	9%	42	6%	101	8%
45 - 49 anni	58	9%	48	7%	106	8%
50 - 54 anni	50	8%	52	8%	102	8%
55 - 59 anni	45	7%	50	8%	95	7%
60 - 64 anni	31	5%	39	6%	70	5%
65 - 69 anni	44	7%	40	6%	84	7%
70 e più	109	17%	165	25%	274	21%
TOTALE	630	100%	653	100%	1.283	100

Residenti per fasce di età al 2018



Istogramma residenti per fasce di età (2018)

11.2 Patrimonio edilizio esistente

Il patrimonio edilizio esistente è stato oggetto di una indagine diretta che ha consentito di raccogliere informazioni in merito alle caratteristiche strutturali e architettoniche delle unità edilizie, al loro utilizzo e stato di conservazione.

Il complesso dei dati raccolti ha consentito di definire un quadro sufficientemente chiaro della situazione attuale individuando peculiarità e caratteri principali della struttura edilizia del paese. I risultati di tale lavoro sono stati evidenziati nelle tabelle seguenti.

Sono presenti a Ollolai complessivamente 718 edifici, dei quali solo 601 utilizzati. Di questi ultimi 586 sono adibiti a edilizia residenziale, 15 sono invece destinati a uso produttivo, commerciale o altro. Dei 586 edifici adibiti a edilizia residenziale 394 edifici sono stati costruiti in muratura portante, 2 in cemento armato e 190 utilizzando altri materiali, quali acciaio, legno o altro. Degli edifici costruiti a scopo residenziale 226 sono in ottimo stato, 235 sono in buono stato, 106 sono in uno stato mediocre e 19 in uno stato pessimo.

Date	<i>ante 1919</i>	<i>1919-45</i>	<i>1946-60</i>	<i>1961-70</i>	<i>1971-80</i>	<i>1981-90</i>	<i>1991-00</i>	<i>2001-05</i>	<i>post 2005</i>
Edifici	54	80	117	113	88	85	31	9	9

Edifici per epoca di costruzione (Fonte: italia.indettaglio.it)

Numero di piani	<i>Uno</i>	<i>Due</i>	<i>Tre</i>	<i>Quattro o più</i>
Edifici	54	80	117	113

Edifici per numero di piani (Fonte: italia.indettaglio.it)

Dall'indagine emerge che il tessuto edilizio presenta caratteri diversi nelle varie parti del paese sia in relazione agli aspetti tipologici e costruttivi che alla densità edificatoria, stato di conservazione e utilizzo.

Pur essendo ormai significativa la presenza dell'edificazione più recente il paese è ancora molto caratterizzato nel suo aspetto generale dal vecchio patrimonio edilizio. Non vi sono particolari emergenze architettoniche ma le vecchie tipologie residenziali meritano attenzione per il loro valore storico e alcuni pregevoli particolari costruttivi e decorativi che li caratterizzano, in particolare quelle ricomprese nel perimetro del centro matrice, già oggetto di Piano Particolareggiato.

Le costruzioni sono per lo più su due o tre piani fuori terra. La destinazione è quasi esclusivamente residenziale o mista. Solo pochi edifici sono utilizzati esclusivamente per attività artigianali, commerciali o per servizi. Nel complesso lo stato di conservazione degli edifici occupati è sufficiente mentre risulta mediocre, con alcune situazioni di degrado, quello di una parte dei fabbricati disabitati. L'inadeguatezza al moderno

standard abitativo, ma soprattutto le migliori condizioni di accessibilità veicolare e di dotazione di servizi ha spinto alla edificazione edilizia in nuovi quartieri ma da alcuni anni vi è nel paese vi è un'attenzione verso i temi della rigenerazione/riqualificazione. A tal proposito si rimanda alle iniziative delle "case a un euro" promosse dall'Amministrazione Comunale.

11.3 PUC e politiche urbanistiche: come contrastare lo spopolamento

Il Comune di Ollolai, analogamente ad altri territori della Sardegna centrale, sta attraversando una fase di regressione demografica, dovuta principalmente alla difficoltà di trovare posti di lavoro. Si assiste parallelamente ad un progressivo assottigliamento del numero medio di componenti per famiglia, che tenderanno nel tempo ad aumentare (crescono le famiglie formate da uno o due componenti), pur mantenendo un trend demografico stabile.

In generale, nell'ultimo decennio il fenomeno dello spopolamento dei comuni dell'entroterra sardo ha assunto grande rilevanza, spingendo molti amministratori comunali e rappresentanti delle istituzioni locali a promuovere iniziative e politiche volte ad invertire il fenomeno dello spopolamento e del conseguente abbandono del territorio. In questo contesto, è stato promosso il convegno organizzato dall'Associazione degli ex Parlamentari della Repubblica, tenutosi a Ollolai il 6 ottobre 2016. Il tema dell'incontro è stato lo spopolamento delle zone interne e marginali della Sardegna, a conclusione del quale è stato redatto un documento "La carta di Ollolai" che pone nero su bianco alcune azioni, di livello locale, regionale e statale, che possono contrastare il fenomeno dello spopolamento delle aree interne della Sardegna. In sostanza una codificazione delle numerose proposte venute fuori dal dibattito.

	<p>ASSOCIAZIONE EX PARLAMENTARI DELLA REPUBBLICA</p>
<p>Le aree interne e montane italiane si vanno spopolando. Si tratta di un fenomeno di primaria grandezza, destinato a produrre uno sconvolgimento epocale dei territori e ad alterare l'identità stessa del nostro Paese. In Sardegna è maturata negli anni recenti la consapevolezza delle drammatiche conseguenze economiche, sociali e culturali che deriverebbero dall'abbandono definitivo della gran parte del territorio interno. Ne è riprova la cresciuta attenzione degli amministratori locali nel promuovere iniziative di contrasto di tale tendenza ed è in crescita il numero dei giovani "resistenti", impegnati a organizzare nuove iniziative produttive o a innovare quelle tradizionali con l'obiettivo di creare auto-occupazione e reddito. La sfida tuttavia sarà impari se la politica e gli attori sociali e culturali non si impegneranno a fondo per un progetto duraturo, mirato, condiviso e dotato di congrue risorse: "un Piano di Rinascita per le aree interne e marginali" dell'Isola?</p>	<p>La Carta di Ollolai Atti del Convegno <i>Lo spopolamento delle aree interne della Sardegna</i> Ollolai Orto botanico 6 ottobre 2017</p>
<p><i>La Carta di Ollolai</i> Interventi di Gianfranco Ganau – Giorgio Carta – Giacomo Marni – Silvano Tagliagambe – Cristiano Erriu – Antonello Cabras – Giuseppe Pulina – Massimo Mucchetti – Efisio Arbau – Emiliano Deiana – Andrea Soddu – Enrico Pusceddu – Mansueto Siuni – Pietrino Soddu – Angelo Rojch – Pietro Ciarlo – Michele Carrus – Pietro Maurandi – Roberto Bornioli – Benedetto Barranu – Michele Cossa – Bachisio Porru – Chicco Frongia – Mirko Murgia – Giorgio Delpiano – Mario Pinna – Antonello Falomi.</p>	<p>a cura di Giorgio Carta - Pietro Ciarlo Pietro Maurandi - Mario Pinna</p>
<p>La Carta di Ollolai Atti del Convegno <i>Lo spopolamento delle aree interne della Sardegna</i></p>	

LA CARTA DI OLLOLAI, Atti del Convegno "Lo spopolamento delle aree interne della Sardegna (Ollolai, 6 ottobre 2017)"

All'interno di questa iniziativa, l'amministrazione comunale di Ollolai ha assunto un ruolo fondamentale, non solo in quanto sede del convegno ma, anche, come parte attiva al dibattito, promotrice di una serie di iniziative locali volte a contrastare il fenomeno dello spopolamento dei comuni dell'entroterra sardo.

Secondo l'amministrazione comunale di Ollolai, uno dei temi dal quale è necessario ripartire è la **qualità della vita**, attraverso un'offerta di servizi migliore sia in termini di quantità ma, soprattutto, in termini di qualità.

Nel territorio comunale di Ollolai, infatti, è possibile trovare servizi sociali superiori a molte realtà europee, e non manca l'offerta di servizi scolastici, sportivi e culturali, spesso anche superiore a quella di molte grandi città italiane.



3 parole d'ordine: cultura, tradizione, divertimento
150 giorni di autentico piacere 5 mesi di pura Barbagia 3 stagioni a casa di Ospitone
3 keywords: culture, tradition, fun. 150 days of authentic pleasure. 5 months of pure Barbagia 3 seasons at Ospitone's home

#OLL2019



Calendario delle manifestazioni in programma a Ollolai da giugno 2019 a novembre 2019



Alcune iniziative di inclusione sociale e intrattenimento promosse dal comune di Ollolai

Ripopolare i piccoli centri storici significa anche rilanciare l'economia attraverso la valorizzazione dei prodotti locali e le sue vocazioni.

In quest'ottica, sempre su iniziativa dell'amministrazione comunale di Ollolai nasce il progetto del **Distretto del Fiore Sardo**, promosso dall'Unione dei Comuni, al quale potranno aderire pastori, gli organismi pubblici e privati, gli operatori economici della filiera ed i Comuni a forte valenza pastorale e nello specifico quelli in cui si produce il Fiore sardo.

Il turismo, tra i settori economici che più di ogni altro possono concorrere al rilancio dell'economia locale di questi luoghi, necessita di iniziative di sostegno che rendano maggiormente appetibile una località rispetto alle altre. In tal senso, l'amministrazione di Ollolai ha sottoscritto una **convenzione con la Grimaldi navigazione** per garantire sconti sui trasporti marittimi ai turisti che decidono di soggiornare a Ollolai.

Invertire il fenomeno dello spopolamento non significa solamente creare le condizioni affinché le persone decidano di stabilirsi in un contesto urbano depresso ma, soprattutto, creare le condizioni affinché venga invertito il saldo naturale negativo, in cui il tasso di natalità risulta inferiore al tasso della mortalità

Per contrastare il calo delle nascite e favorire la crescita della popolazione, l'amministrazione di Ollolai ha introdotto un **bonus bebè triennale** per le coppie che decidono di procreare.

Tra tutte le iniziative avviate e promosse dall'amministrazione comunale allo scopo di invertire il fenomeno dello spopolamento dei comuni dell'entroterra sardo, spicca l'iniziativa delle **case a un euro** inserita nella Legge Regionale n. 8/2015, articolo 40 comma 9.



Avviso pubblico per l'assegnazione di immobili inutilizzati o sottoutilizzati per finalità turistico-ricettive o abitative. anno 2016

L'iniziativa, attivata dal comune di Ollolai nel 2016, consiste nel vendere immobili in disuso e abbandonati, a prezzo simbolico, a coloro che si impegnano a ristrutturarli.

Il risultato nel breve periodo è l'aumento del lavoro per piccoli artigiani, imprese edili, etc., mentre, a lungo termine, l'obiettivo dell'amministrazione è quello di avviare un progetto di turismo residenziale per far sì che le case ad un euro siano la molla per attrarre turisti che decidono di fare base a Ollolai per visitare la Sardegna.

11.4 Nuovo PUC vs PDF vigente: riduzione del 90% del consumo di suolo e del volume edificabile

Le numerose iniziative intraprese dall'amministrazione comunale di Ollolai, alcune delle quali descritte sinteticamente nel paragrafo precedente, sono state avviate allo scopo di creare le condizioni affinché l'attuale trend demografico che vede la popolazione di Ollolai in calo, possa subire un'inversione di tendenza.

Nel medio e lungo periodo, le soluzioni messe in atto dall'amministrazione comunale per contrastare il fenomeno dello spopolamento potranno rilanciare l'immagine del paese e della sua comunità, arricchendo il tessuto sociale di nuove persone e nuove famiglie, cittadini stabili di Ollolai.

A partire da questo scenario, il nuovo PUC propone un'estesa riqualificazione della città consolidata, ricucendo i limiti tra città e campagna e intervenendo negli spazi interstiziali del tessuto urbanistico per ospitare nuove famiglie nei lotti interclusi, qualificando le aree urbane anche sotto il profilo dei servizi e delle opere di urbanizzazione.

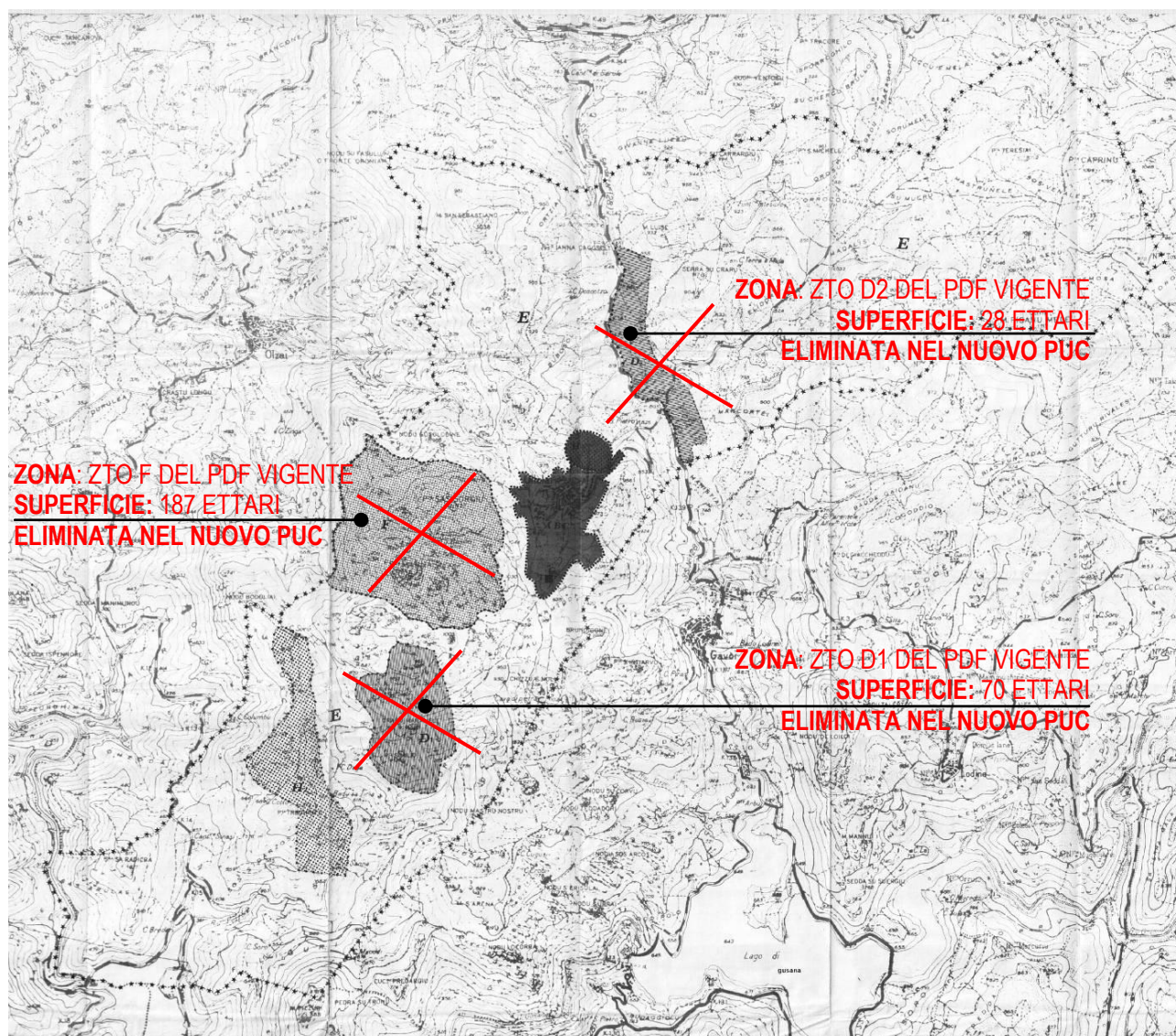
Nuovo PUC vs PDF vigente: riduzione del 90% della volumetria edificabile

Il nuovo Piano urbanistico provvede ad una forte riduzione del carico urbanistico, mantenendo un equilibrato rapporto tra vuoti e pieni e restituendo un'idea di città sostenibile ed in piena sintonia con l'ambiente. Se si confronta il dimensionamento con il vecchio Programma di Fabbricazione, si ha che il nuovo PUC riduce il 90% della volumetria teorica residua del PDF vigente. Ciò significa che a partire da un dimensionamento residuo del PDF vigente di oltre 1,7 milioni metri cubi, il nuovo PUC ne conferma solo 148mila, dei quali circa 40mila riguardano la residenzialità e sono destinati alle famiglie di Ollolai.

		PDF 1978	PUC 2019	DIFFERENZA PUC - PDF
TIPO DI ZONA	Denominazione	Volume teorico realizzabile residuo (in migliaia di mc)	Volume reale realizzabile confermato dal PDF (in migliaia di mc)	Nuovo volume (in migliaia di mc)
A	centro storico (vedi PPCM)	-	-	0
B	di completamento residenziale	150	8	-142
C	di espansione residenziale	90	32	-58
D	produttiva	750	107	-643
F	turistica	748	0	-748
TOTALE	Volume totale in migliaia di mc	1.738	148	-1.590

Confronto tra la volumetria residua prevista tra PDF vigente (1978) e quella confermata dal PUC (2018)

Nell'immagine seguente si riporta un estratto dello zoning del PDF vigente relativo all'intero territorio comunale, indicando in particolare le vastissime zone produttive (D1 e D2) e turistica (F) eliminate dal nuovo PUC.



Estratto elaborato 21. Programma di Fabbricazione vigente. Zonizzazione intero territorio comunale

Nuovo PUC vs PDF vigente: riduzione del 90% del consumo di suolo

La salvaguardia delle zone agricole e del verde urbano è uno dei temi principali del PUC, che propone una consistente riduzione del consumo di suolo. Il nuovo PUC prevede l'eliminazione di 332 ettari di aree edificabili previste dal PDF vigente, corrispondenti ad una riduzione del 90% della superficie interessata da consumo di suolo.

		PDF 1978	PUC 2019	DIFFERENZA PUC - PDF
TIPO DI ZONA	Denominazione	Superficie esistente+progetto (ettari)	Superficie esistente+progetto (ettari)	Superficie (ettari)
A	centro storico	5	5	0
B	di completamento residenziale	26	16	-10
C	di espansione residenziale	30	18	-12
D	produttiva	128	5	-123
F	turistica	187	0	-187
TOTALE	Superficie totale in ettari	375	43	-332

Confronto tra la superficie urbanizzata/urbanizzabile prevista tra PDF vigente (1978) e quella confermata dal PUC (2019)

Nell'immagine riportata di seguito si confronta il perimetro delle zone edificabili del PDF vigente (perimetro rosso) e quello delle zone urbanizzate/urbanizzabili del nuovo PUC. La differenza è sostanziale e riguarda vaste aree poste ai margini del paese che sono riclassificate in zona agricola o in zona di salvaguardia del verde urbano.



Confronto tra il perimetro delle zone edificabili del PDF vigente (1978) e il perimetro delle zone confermate dal PUC (2019)

Dimensionamento residenziale del nuovo PUC

Come anticipato in precedenza, il nuovo PUC riduce la volumetria edificabile confermando solo il 10% della capacità edificatoria prevista dal PDF vigente.

La volumetria residenziale realizzabile con il PUC è pari a circa 45mila metri cubi, dei quali il 64% riguarda la città consolidata ed il rimanente 36% interessa macrolotti e/o aree di espansione incastrate all'interno del paese. Nella città consolidata il PUC prevede interventi di riqualificazione/rigenerazione nelle zone A, B e C1 (29mila metri cubi), in particolare consentendo l'inserimento di nuovi lotti nelle aree interstiziali già urbanizzate, delineando pertanto una forma compiuta città costruita. Le aree di espansione (16mila metri cubi) sono aree di più ampio respiro, funzionali a garantire il completamento della città costruita e il miglioramento della dotazione di servizi e di opere di urbanizzazione, rispondendo alla futura domanda sociale che potrà interessare il territorio di Ollolai, anche alla luce delle politiche urbanistiche attivate dal Comune.

		A	B	C = B / A	D
TIPO DI ZONA	Numero sottozona	Superficie (ettari)	Volume esistente (mc)	Indice territoriale esistente (mc/mq)	Volume reale aggiuntivo da realizzare nei lotti (mc)
A	31	5	191.183	3,9	4.585
B1	17	5	124.540	2,4	2.175
B2	27	11	225.948	2,1	6.169
C1	28	14	137.509	1,0	16.036
C2	4	3	1.032	-	16.049
TOTALE	107	38	680.211		45.014

Dimensionamento residenziale nuovo PUC per zone territoriali omogenee

11.5 Dimensionamento standard

Secondo i criteri stabiliti dall'articolo 2 del Decreto Floris, il Comune di Ollolai appartiene alla IV classe (Comuni fino a 2.000 abitanti). Per i Comuni della III e IV classe devono essere garantiti spazi pubblici per verde, servizi e parcheggi nella misura minima di 12 mq ad abitante (articolo 6 del Decreto Floris). Pertanto il parametro assunto come riferimento per il dimensionamento degli standards è pari a 12 mq/ab.

Stato attuale: standard / abitanti esistenti

Gli abitanti residenti al 1 gennaio 2018 sono pari a 1.283 e le aree a servizi realizzate ammontano a 99mila mq. Se si incrociano questi dati si ha una dotazione reale di standard per abitante pari a circa 77 mq/abitante, ben superiore allo standard minimo del Decreto Floris (12 mq/abitante).

Assetto futuro: standard / abitanti teorici

Se si confrontano i dati con gli abitanti teorici e quindi con i volumi residenziali previsti dal PUC si ottiene quanto segue. La nuova volumetria residenziale prevista dal PUC nelle zone A, B e C ammonta a 45.000 mc. Agli abitanti esistenti (1.283 abitanti al 01/01/2018) si sommano gli abitanti teorici da insediare aggiuntivi previsti dal PUC ($45.000 \text{ mc} / 100 \text{ mc/ab} = 450 \text{ ab. teorici}$), ottenendo 1.733 abitanti teorici.

	A	B	E = D / 100
TIPO DI ZONA	Volume esistente (mc)	Volume reale aggiuntivo da realizzare nei lotti (mc)	Abitanti teorici aggiuntivi
A	191.183	4.585	46
B1	124.540	2.175	22
B2	225.948	6.169	62
C1	137.509	16.036	160
C2	1.032	16.049	160
TOTALE	680.211	45.014	450

Dimensionamento residenziale nuovo PUC e calcolo abitanti teorici aggiuntivi

Tali abitanti teorici esprimono una domanda minima di aree per servizi di 20.796 mq (= 1.733 ab. x 12

mq/ab), ampiamente soddisfatta dalla dotazione di aree per servizi, pari a 118mila mq (= 99mila mq esistenti + 16mila mq di progetto PUC + 3mila mq di progetto derivanti dai SUA residenziali).

Lo standard per abitante teorico corrisponde pertanto a 68 mq/ab (= 118.000 mq / 1.733 ab.), anch'esso ampiamente superiore allo standard minimo di 12 mq/ab del Floris.

	A	B	C	D=A+B+C
TIPO DI ZONA	standard realizzati (mq)	standard aggiungivi PUC (mq)	stima standard aggiuntivi SUA (mq)	standard TOTALI (mq)
S1 (istruzione)	7.132	0		
S2 (int. comune)	54.714	0		
S3 (verde)	36.455	15.545	2.875	
S4 (parcheggi)	1.185	290		
TOTALE	99.485	15.835	2.875	118.195

Dimensionamento standard nuovo PUC

11.6 Verifica soddisfacimento standard urbanistici per le ZTO A e B

Il presente paragrafo verifica il soddisfacimento degli standard urbanistici per le zone territoriali omogenee A e B rispetto agli abitanti potenzialmente insediabili nelle suddette zone, ai sensi degli articoli 6 e 7 del Decreto Floris. Per effettuare questa verifica si utilizzano esclusivamente gli standard urbanistici presenti nel centro urbano di Ollolai.

Volume aggiuntivo previsto dal nuovo PUC (ZTO A e B)

La volumetria aggiuntiva (metri cubi di progetto) prevista dal nuovo PUC nelle ZTO A e B è come di seguito articolata.

Volume aggiuntivo (mc) ZTO A = 4.500 mc

Volume aggiuntivo (mc) ZTO B1 = 2.000 mc

Volume aggiuntivo (mc) ZTO B2 = 6.000 mc

VOLUME TOTALE ZTO A+B = 12.500 mc

Abitanti insediabili previsti dal nuovo PUC (ZTO A e B)

Gli abitanti complessivamente insediabili nelle ZTO A e B sono calcolati come segue.

Partendo dal dato degli abitanti residenti totali, si assume che in centro storico (ZTO A) e nella città consolidata (ZTO B) vi sia un numero di abitanti pari al 80% del totale (= 1.026 abitanti esistenti nelle zone A e B), mentre il rimanente 20% è allocato nelle zone C.

Agli abitanti esistenti si sommano quelli insediabili nelle ZTO A e B (vedi tabella seguente) e si ottiene un totale di 1.156 abitanti (= 1.026 abitanti esistenti + 130 abitanti teorici aggiuntivi).

Calcolo dotazioni minime previste dal Decreto Floris (articolo 6)

Considerando il dato relativo agli abitanti complessivamente insediabili con il nuovo PUC nelle ZTO A e B, la dotazione minima di aree a standard (istruzione, attrezzature di interesse comune, verde, parcheggi) risulta pari a:

$$1.026 \text{ ab} \times 12 \text{ mq/ab.} = 12.312 \text{ mq}$$

Calcolo offerta di standards prevista dal nuovo PUC

La previsione di Piano è invece pari a 25.914 mq, come evidenziato nelle tabelle di seguito riportate, con una dotazione pari a:

$$25.914 \text{ mq} / 1.026 \text{ ab.} = 25 \text{ mq/ab}$$

anch'essa superiore rispetto alla dotazione minima prevista dal Decreto Floris (12 mq/ab.).

Di seguito si riporta l'elenco delle sottozone S ricomprese nelle zone residenziali di tipo "A" e "B", finalizzate alla verifica del dimensionamento degli standard urbanistici nella città consolidata (ZTO A+B).

		A	B	C	D
TIPO DI SOTTOZONA	AREA n.	Superficie (mq)	Tipo	Superficie realizzata (mq)	Superficie non realizzata (mq)
S1	1	3.369	scuola	3.369	-
S1	2	2.467	scuola	2.467	-
S1	3	1.296	scuola	1.296	-
TOTALE	3	7.132		7.132	0

Sottozone S1 ricomprese nelle zone A e B

		A	B	C	D
TIPO DI SOTTOZONA	AREA n.	Superficie (mq)	Tipo	Superficie realizzata (mq)	Superficie non realizzata (mq)
S2	centro matrice	4.983		4.983	-
S2	4	526	piazza	526	-
S2	5	589	municipio	589	-
S2	6	129	sorgente	129	-
S2	9	688	antenne	688	-
S2	10	1.398	osservatorio astro.	1.398	-
TOTALE		8.313		8.313	0

Sottozone S2 ricomprese nelle zone A e B

		A	B	C	D
TIPO DI SOTTOZONA	AREA n.	Superficie (mq)	Tipo	Superficie realizzata (mq)	Superficie non realizzata (mq)
S3	centro matrice	575		575	-
S3	1	3.305	palestra	3.305	-
S3	2	2.715	campo sportivo	2.715	-
S3	3	951		-	951
S3	4	172	piazza	172	-
S3	5	1.503	campo sportivo	1.503	-
S3	8	340	piazza	340	-
TOTALE		9.560		8.609	951

Sottozone S3 ricomprese nelle zone A e B

		A	B	C	D
TIPO DI SOTTOZONA	AREA n.	Superficie (mq)	Tipo	Superficie realizzata (mq)	Superficie non realizzata (mq)
S4	centro matrice	438		438	-
S4	1	290		-	290
S4	2	89	parcheggio	89	-
S4	3	92	parcheggio	92	-
TOTALE		909		619	290

Sottozone S4 ricomprese nelle zone A e B

12 LO ZONING DEL PUC

Gli obiettivi e le linee guida definite dall'Amministrazione Comunale per il nuovo Piano urbanistico di Ollolai trovano la loro principale espressione nelle tavole di zonizzazione, elaborate alla scala 1:10 000 (1 tavola) per l'intero territorio comunale, e alla scala 1:2 000 (1 tavola) per il centro urbano di Ollolai.

STRUMENTI DI ATTUAZIONE		ZONE D. INSEDIAMENTI PRODUTTIVI	
Art. 12	Piano Particolareggiato del centro di antica e prima formazione	Art. 15	Sottozona D - industriale, artigianale e commerciale
Art. 6	Obbligo di Strumento Urbanistico Attuativo (SUA)	ZONE E. USI AGRICOLI	
Z.T.O. A - INSEDIAMENTI STORICI		Art. 16	Sottozona E2 - di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva
Art. 12	Sottozona A1 centro storico con impianto urbanistico conservato	Art. 16	Sottozona E5 - marginale per l'attività agricola
Art. 12	Sottozona A2 centro storico con impianto urbanistico alterato e/o non riconoscibile	ZONE H. SALVAGUARDIA	
Z.T.O. B - TESSUTI URBANI CONSOLIDATI		Art. 17	Sottozona H1 - di salvaguardia ambientale e paesaggistica
Art. 13	Sottozona B1 - di completamento consolidata	Art. 17	Sottozona H2 - di verde urbano
Art. 13	Sottozona B2 - di completamento parzialmente consolidata	Art. 23	Vincolo paesaggistico D.Lgs 42/2004 - Corso d'acqua o Lago di Cucchinadorza
ZONE C. ESPANSIONI URBANE		ZONE S. STANDARD URBANISTICI	
Art. 14	Sottozona C1 - di completamento residenziale esistente	Art. 18	Sottozona S1 - aree per l'istruzione
Art. 14	Sottozona C2 - di espansione residenziale in programma	Art. 18	Sottozona S2 - aree per attrezzature di interesse comune
BENI STORICO CULTURALI		Art. 18	Sottozona S3 - aree per spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e lo sport
Art. 21	Bene paesaggistico	Art. 18	Sottozona S4 - aree per parcheggi
Art. 21	Perimetro di tutela condizionata	PERICOLOSITÀ GEOLOGICA	
PERICOLOSITÀ IDRAULICA		Art. 22	Pericolosità geologica molto elevata (Hg4) - Art. 31 NTA PAI
Art. 22	Pericolosità idraulica molto elevata (Hi4) - Artt. 27 e 27bis NTA PAI	Art. 22	Pericolosità geologica elevata (Hg3) - Art. 32 NTA PAI
Art. 22	Pericolosità idraulica elevata (Hi3) - Art. 28 NTA PAI	Art. 22	Pericolosità geologica media (Hg2) - Art. 33 NTA PAI
Art. 22	Pericolosità idraulica media (Hi2) - Art. 29 NTA PAI		
Art. 22	Fascia di pericolosità idraulica di prima salvaguardia (Art. 30ter NTA PAI)		
Art. 22	Corso d'acqua o canale		
Art. 22	Canale tombato		
Art. 22	Lago di Cucchinadorza		
Art. 22	Fascia di tutela canale tombato (25 ml) - Art. 8, commi 8 e 9 NTA PAI		
Art. 24	Area di rispetto cimiteriale		

Estratto legenda tavole "Usi e modalità" scala 1:2.000

12.1 Zone "A" insediamenti storici

La zona "A" comprende le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico riconducibile al nucleo antico formatosi tra la fine dell'Ottocento e i primi del Novecento, e si articola prevalentemente lungo le direttrici di via Satta e via d'Arborea. Gli isolati hanno una forma rettangolare, con il lato lungo che si attesta sulla viabilità pubblica. La zona "A" è articolata in due sottozone:

- sottozona A1 "centro storico con impianto urbanistico conservato", comprendente le parti del territorio caratterizzate da tessuti urbani con rilevanti tracce dell'originario impianto urbanistico, ricomprese nel perimetro del Centro di antica e prima formazione, approvato con atto ricognitivo del Comune di cui alla DCC n. 28 del 12/05/2008 e con presa d'atto dell'ufficio regionale competente di cui alla Determinazione RAS n. 3111/DG del 13/12/2010;
- sottozona A2 "centro storico con impianto urbanistico alterato e/o non riconoscibile", comprendente le parti del territorio alterate e/o non riconoscibili nell'impianto urbanistico-edilizio che, pur non ricomprese nel perimetro del Centro di antica e prima formazione, sono comunque classificate come ZTO A dal vecchio Programma di Fabbricazione.



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA
Direzione Generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

ALLEGATO B

Art. 52 del P.P.R. – AREE CARATTERIZZATE DA INSEDIAMENTI STORICI - Allegato alla determinazione n. 3111/D.G. del 13/12/2010
Centro di antica e prima formazione del P.P.R. – verifica del perimetro del centro di antica e prima formazione a scala comunale – perimetro del centro storico nello strumento urbanistico vigente

<p>CARTOGRAFIA STORICA</p>	<p>PIANO PARTICOLAREGGIATO</p>	<p>STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE – PDF del 1976</p>	<p>Nel PDF del comune di Ollolai è presente la zona A. Il Comune di Ollolai è dotato di Piano Particolareggiato, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n°56 del 11/01/2001</p>
		<p> Perimetro da PPR</p> <p> Perimetro di cui all'art. 52, comma 2 delle NTA, verificato congiuntamente con il comune.</p>	<p>Il comune ha approvato l'atto ricognitivo del perimetro del centro di antica e prima formazione verificato in sede di copianificazione con l'Ufficio del Piano della RAS, con Deliberazione del Consiglio Comunale n°24 del 13/05/2008</p> <p>Il Direttore Generale della Pianificazione Urbanistica F.to Ing. Marco Melis</p>

OLLOLAI

Atto cognitivo della nuova delimitazione del centro di antica e prima formazione (Det. RAS n. 3111/DG del 13/12/2010)

Di seguito si riportano gli obiettivi del Piano Particolareggiato che il PUC recepisce all'interno della cartografia demandando alla specifica disciplina urbanistica particolareggiata:

- conservare e valorizzare sia l'agglomerato insediativo storico, sia i singoli elementi costitutivi, e consentire una lettura integrata dei caratteri identificativi (nelle sue dimensioni identitaria, storica, culturale architettonica e paesaggistica) con le funzioni insediate e con quelle che potranno essere individuate all'interno di programmi integrati di valorizzazione e sviluppo;
- promuovere la conoscenza, la salvaguardia, la conservazione, la riqualificazione e la rivitalizzazione del centro matrice e di ogni struttura insediativa che costituisca eredità significativa di storia locale, incentivando il nuovo insediamento residenziale, il riuso e, compatibilmente con le caratteristiche intrinseche, l'adeguamento funzionale dell'edificato storico;
- salvaguardare le attività (e le funzioni) esistenti (culturali, di interesse generale e produttive) compatibili con la specificità della zona urbana e promuovere l'insediamento di nuove attività (culturali, ricettive, produttive, di servizi alla persona) nell'ottica del riuso e della rigenerazione dell'edificato storico.



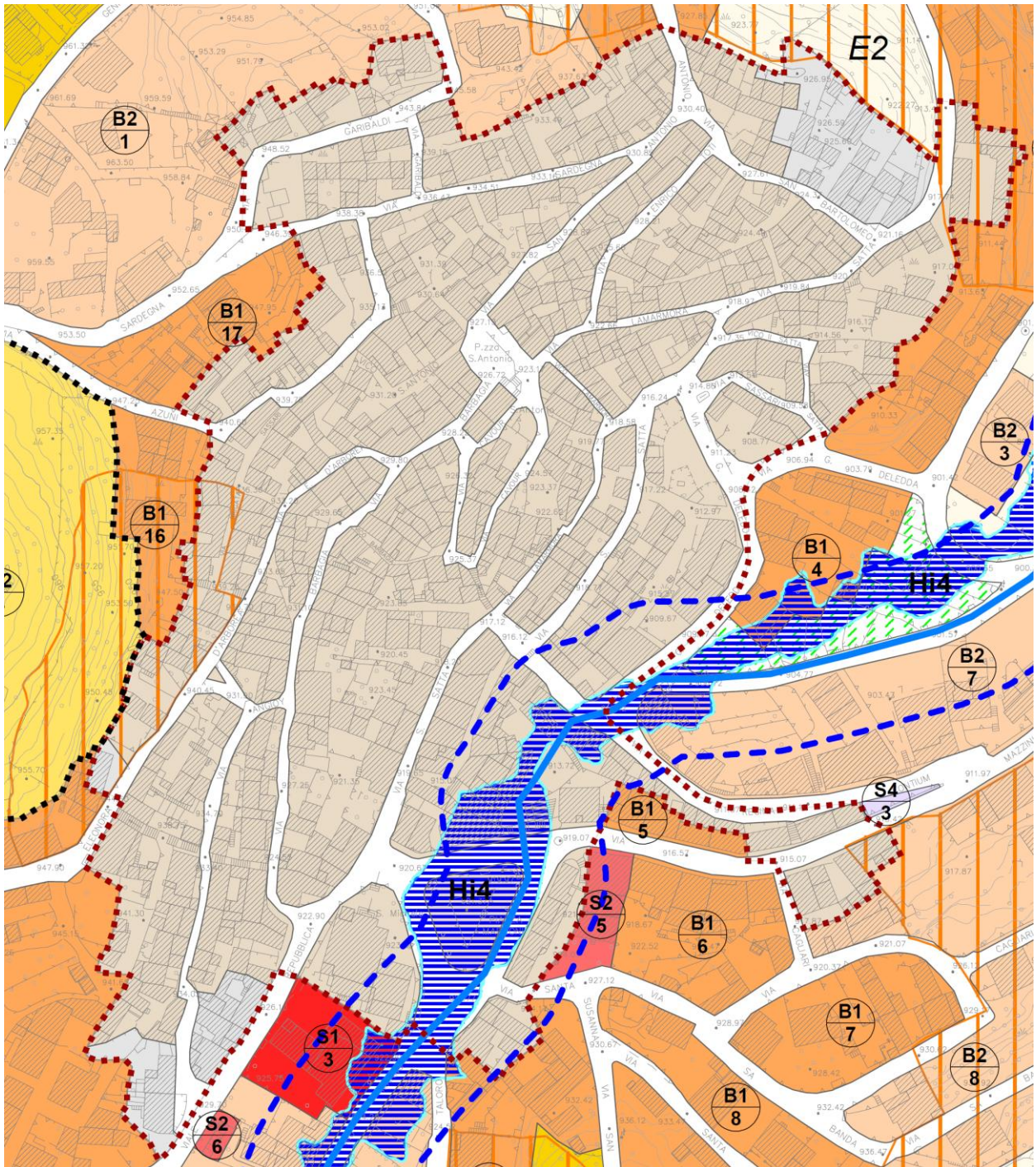
Una simulazione 3D della rigenerazione del centro storico di Ollolai. Piano Particolareggiato (2018)

Gli obiettivi specifici che il Piano Particolareggiato, all'interno delle strategie poste in essere per il raggiungimento degli obiettivi generali, vuole perseguire sono i seguenti:

- preservare gli elementi di pregio caratterizzanti il centro storico, le tipologie edilizie tradizionali nelle loro varie forme, i caratteri costruttivi e i materiali propri del luogo, prevedendo la progressiva eliminazione degli edifici incongrui e l'adeguamento di quelli esistenti (relativamente a forma, altezza, profili, etc.) al fine di armonizzare l'edificato con il contesto storico di riferimento.
- intervenire sugli edifici esistenti al fine di adeguare gli stessi agli standard minimi di abitabilità e a quelli caratterizzanti la specifica destinazione d'uso, alla luce delle normative vigenti nel settore energetico, nel rispetto della vigente normativa in materia di edilizia e urbanistica;
- ridefinire le funzioni del centro storico, alla luce delle attività e dei servizi presenti al suo interno e di quelli insediabili con particolare riferimento alle attività tradizionali;
- garantire la tutela delle porzioni di Centro Matrice ricadenti dal punto di vista urbanistico in zona A2, consentendo la rigenerazione e la valorizzazione dell'edificato storico.
- definire i sottoinsiemi urbani per i quali si possano applicare gli strumenti derivanti anche dalle recenti disposizioni legislative (LR 8/2015) che promuovono il recupero e la rigenerazione urbana.



Progetto "Borgo case 1 euro". Sperimentazione in un isolato di Via Satta. Piano Particolareggiato (2018)



Progetto. Estratto tavola Zone significative. ZONA "A"

12.2 Zone “B” tessuti urbani consolidati

Le zone B comprendono le porzioni di edificato urbano originate dall'ampliamento prevalentemente verso sud, sud-ovest ed est, in aggiunta al centro storico di Ollolai, del tessuto insediativo che assume la morfologia di città compatta, fondata su alcuni assi ordinatori (Via Taloro / Via G. Mazzini e l'ex SP 29) che si sviluppano a partire dal centro matrice.



Vista panoramica dei tessuti urbani consolidati, cresciuti in aggiunta al centro storico

Si tratta delle parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, come definite dal Decreto Floris, situate al contorno del centro di antica formazione, aventi carattere urbano e realizzate generalmente tra i primi del Novecento e la fine degli anni Cinquanta/Sessanta, caratterizzate da un'organizzazione dell'edificato di particolare complessità morfologica e tipologica. I tessuti sono dotati delle principali opere di urbanizzazione e sono articolati da una mixité di funzioni, in prevalenza residenziali.



Zone "B" tessuti urbani consolidati

L'obiettivo prioritario del nuovo Piano urbanistico è la rigenerazione della città consolidata, lavorando sugli spazi interstiziali, ridefinendo i bordi urbani e, infine, riqualificando le aree degradate e/o abbandonate.

Le zone B hanno una superficie complessiva di circa 16 ettari, un volume esistente di circa 350mila mc e un indice esistente di 2,2 mc/mq.

		A	B	C = B / A	D	E = D / 100
TIPO DI ZONA	Numero sottozona	Superficie (ettari)	Volume esistente (mc)	Indice territoriale esistente (mc/mq)	Volume reale aggiuntivo da realizzare nei lotti (mc)	Abitanti teorici aggiuntivi
B1	17	5	124.540	2,4	2.175	22
B2	27	11	225.948	2,1	6.169	62
TOTALE	44	16	350.488		8.344	83

In funzione della consistenza e delle caratteristiche, le zone B sono suddivise nelle seguenti sottozone:

- sottozona B1 di completamento consolidate;
- sottozona B2 di completamento parzialmente consolidate.

Secondo quanto previsto dalla circolare n. 1 del 10 maggio 1984, contenente le istruzioni per l'applicazione delle disposizioni contenute nel Decreto Floris, il requisito necessario per classificare un'area come zona di completamento (Comuni di III e IV classe) è stato individuato nella verifica che la volumetria esistente non risulti inferiore al 10% della cubatura massima realizzabile in base all'indice di 5,0 mc/mc, ossia possono essere classificate di completamento quelle superfici in cui risulti edificato un volume corrispondente all'indice fondiario di 0,50 mc/mq (vedi punto 2 della circolare regionale n. 1 del 10/05/1984). Tale verifica è stata eseguita per ogni singola sottozona: il volume esistente risulta sempre superiore all'indice di 0,5 mc/mq, corrispondente al 10% della cubatura massima realizzabile (5,0 mc/mq) per i Comuni di III e IV classe, tra i quali rientra il Comune di Ollolai.

Estratto articolo 3 del Decreto Floris: zone B di completamento residenziale

ZONE B - Completamento residenziale.

Le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A.

Si considerano parzialmente edificate le zone in cui la volumetria degli edifici esistenti non sia inferiore al 10% di quella complessivamente realizzabile, nei Comuni di III e di IV classe, ed al 20% negli altri Comuni.

Estratto circolare n. 1 del 10 maggio 1984: requisiti zone di completamento

2. REQUISITI ZONE DI COMPLETAMENTO (ART. 3)

Il requisito per classificare un'area in zona di completamento residenziale è stato individuato nella parziale edificazione di una volumetria non inferiore al 10 o al 20% (secondo la classe del Comune) di quella complessivamente realizzabile.

Per la verifica della sussistenza di detto requisito si ritiene che non possa essere presa in considerazione la volumetria prevista dallo strumento urbanistico, non solo perché trattasi di un dato estremamente variabile (l'indice di fabbricabilità delle zone B varia da un Comune all'altro e all'interno dello stesso Comune può essere articolato in diverse sottozone), ma soprattutto perché, fissando appositamente un basso indice di edificabilità in una data sottozona, può far diventare di completamento anche una superficie con edificazione prettamente agricola.

Dovrà pertanto aversi riguardo alla volumetria ammessa in zona B dalla normativa di carattere generale e cioè all'indice massimo di fabbricabilità prescritto dal decreto in esame in $7 \text{ m}^3/\text{m}^2$ per i Comuni della I e della II classe ed in $5 \text{ mc}/\text{mq}$ per quelli della III e IV classe.

Saranno, pertanto, edificabili come zona di completamento quelle superfici in cui la volumetria esistente, ovviamente di tipo residenziale, non sia inferiore nei Comuni di III e IV classe al 10% della cubatura realizzabile in base all'indice di $5 \text{ m}^3/\text{m}^2$, e nei Comuni di I e II classe al 20% della cubatura realizzabile in base all'indice di $7 \text{ m}^3/\text{m}^2$, ovvero possono essere classificate di completamento quelle superfici in cui risulti edificato per i Comuni di I e II classe un volume corrispondente all'indice fondiario di $1,40 \text{ m}^3/\text{m}^2$ e per i Comuni di III e IV classe un volume corrispondente all'indice fondiario di $0,50 \text{ m}^3/\text{m}^2$.

Sottozone B1 di completamento consolidate

Le sottozone B1 comprendono le parti del territorio compiutamente edificate e definite sotto il profilo urbanistico, contigue al Centro di antica e prima formazione e riconoscibili nelle espansioni fino agli anni Cinquanta del PPR. A fronte di un indice fondiario esistente di $2,4 \text{ mc}/\text{mq}$, l'indice di progetto previsto dal PUC è di $2,5 \text{ mc}/\text{mq}$. In alcuni casi, ove l'indice esistente risulta superiore a $2,5 \text{ mc}/\text{mq}$, il Piano prevede il mantenimento della volumetria attuale. Negli altri casi, il Piano prevede un limitato ampliamento degli edifici esistenti, consentendo l'inserimento di nuova residenza nei residui lotti liberi.

		A	B	C = B / A	D
TIPO DI SOTTOZONA	AREA n.	Superficie (mq)	Volume esistente (mc)	Indice fondiario esistente (mc/mq)	Indice fondiario di progetto (mc/mq)
B1	1	1.998	4.758	2,4	2,5
B1	2	823	1.244	1,5	2,5
B1	3	7.497	11.143	1,5	2,5
B1	4	1.921	5.476	2,9	pari a esistente
B1	5	463	4.320	9,3	pari a esistente
B1	6	2.087	6.633	3,2	pari a esistente
B1	7	2.075	3.491	1,7	2,5

		A	B	C = B / A	D
TIPO DI SOTTOZONA	AREA n.	Superficie (mq)	Volume esistente (mc)	Indice fondiario esistente (mc/mq)	Indice fondiario di progetto (mc/mq)
B1	8	1.950	5.818	3,0	pari a esistente
B1	9	2.981	4.010	1,3	2,5
B1	10	3.088	9.182	3,0	pari a esistente
B1	11	9.026	22.495	2,5	2,5
B1	12	3.652	10.134	2,8	pari a esistente
B1	13	3.213	9.806	3,1	pari a esistente
B1	14	4.139	11.443	2,8	pari a esistente
B1	15	2.587	9.063	3,5	pari a esistente
B1	16	1.523	2.898	1,9	2,5
B1	17	1.811	2.626	1,4	2,5
TOTALE	17	50.834	124.540	2,4	

Sottozone B2 parzialmente consolidate

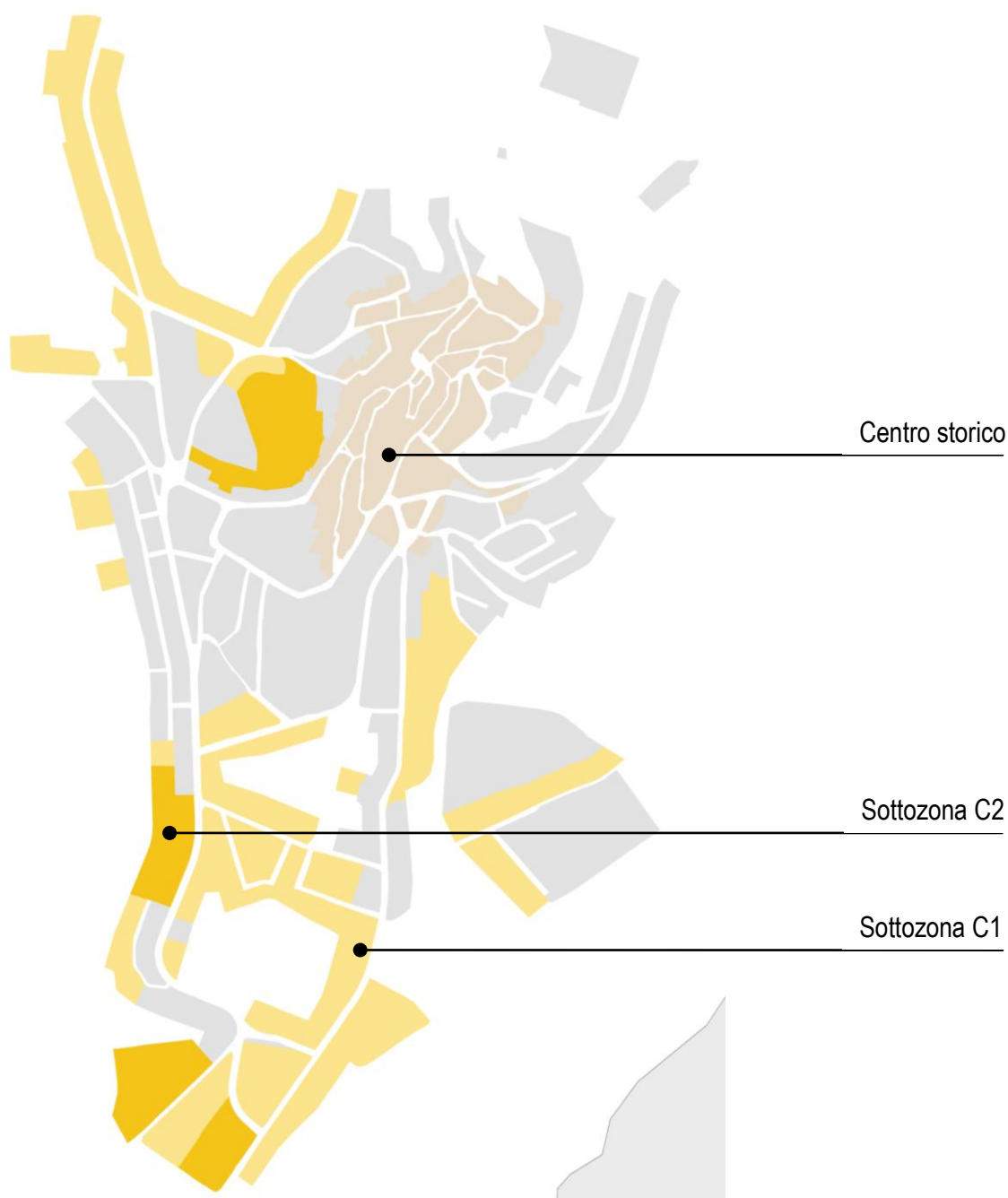
Le sottozone B2 comprendono le parti del territorio parzialmente edificate, sviluppatasi a partire dalla seconda metà del Novecento a ridosso delle sottozone B1. Sono situate prevalentemente lungo le principali direttrici (ex SP 29 e Via Taloro / G. Mazzini) e comprendono il 64% delle zone B. Si tratta di parti di città consolidata con una densità media lievemente più bassa delle sottozone B1 (l'indice medio esistente è pari a 2,1 mc/mq, contro i 2,4 mc/mq delle sottozone B1). In alcuni casi, il Piano conferma gli indici esistenti, mentre, in altri, li aumenta portandoli a 2,00 mc/mq.

		A	B	C = B / A	D
TIPO DI SOTTOZONA	AREA n.	Superficie (mq)	Volume esistente (mc)	Indice fondiario esistente (mc/mq)	Indice fondiario di progetto (mc/mq)
B2	1	9.157	9.402	1,0	2,0
B2	2	5.177	7.204	1,4	2,0
B2	3	995	2.011	2,0	pari a esistente
B2	4	3.626	12.195	3,4	pari a esistente
B2	5	1.003	2.591	2,6	pari a esistente
B2	6	8.559	17.182	2,0	pari a esistente
B2	7	5.847	20.473	3,5	pari a esistente
B2	8	5.892	9.871	1,7	2,0
B2	9	13.230	25.046	1,9	2,0
B2	10	6.468	17.985	2,8	pari a esistente
B2	11	5.377	11.278	2,1	pari a esistente
B2	12	3.688	9.825	2,7	pari a esistente

		A	B	C = B / A	D
TIPO DI SOTTOZONA	AREA n.	Superficie (mq)	Volume esistente (mc)	Indice fondiario esistente (mc/mq)	Indice fondiario di progetto (mc/mq)
B2	13	1.417	3.053	2,2	pari a esistente
B2	14	637	1.659	2,6	pari a esistente
B2	15	1.932	3.807	2,0	2,0
B2	16	4.695	6.537	1,4	2,0
B2	17	2.264	6.516	2,9	pari a esistente
B2	18	1.670	3.372	2,0	pari a esistente
B2	19	3.057	8.334	2,7	pari a esistente
B2	20	3.935	11.190	2,8	pari a esistente
B2	21	4.898	7.556	1,5	2,0
B2	22	879	3.604	4,1	pari a esistente
B2	23	1.008	4.491	4,5	pari a esistente
B2	24	4.735	10.477	2,2	pari a esistente
B2	25	606	1.569	2,6	pari a esistente
B2	26	1.047	2.939	2,8	pari a esistente
B2	27	3.969	5.782	1,5	2,0
TOTALE	27	105.769	225.948	2,1	

12.3 Zone “C” espansioni urbane

Le zone “C” comprendono le porzioni di territorio di recente espansione e destinate a nuovi complessi insediativi di tipo residenziale, come definite dal Decreto Floris. In particolare, sono rappresentate dalle porzioni di edificato sviluppatasi a partire dagli Anni Sessanta e Settanta, immediatamente a Nord e a Sud del centro urbano di Ollolai. Si tratta dei tessuti urbanistici sviluppati generalmente in contiguità alla città compatta (zone B) e riconoscibili nelle cosiddette “espansioni recenti” del PPR.



Zone “C” espansioni recenti

La superficie complessiva è di 18 ettari, la volumetria esistente è pari a 138mila mc e quella aggiuntiva prevista dal PUC è di 32mila mc.

		A	B	C = B / A	D	E = D / 100
TIPO DI ZONA	Numero sottozone	Superficie (ettari)	Volume esistente (mc)	Indice territoriale esistente (mc/mq)	Volume reale aggiuntivo da realizzare nei lotti (mc)	Abitanti teorici aggiuntivi
C1	28	14	137.509	1,0	16.036	160
C2	4	3	1.032	-	16.049	160
TOTALE	32	18	138.540		32.085	321

Le ZTO C sono suddivise nelle seguenti sottozone:

- sottozone C1 di completamento residenziale esistenti;
- sottozone C2 di espansione residenziale in programma.

Sottozone C1 di completamento residenziale esistenti

Le sottozone C1 comprendono le parti del territorio poste ai margini del centro urbano, rispettivamente a sud, est e ovest, ed interessano una superficie di 14 ettari. Il volume esistente è pari a circa 138mila metri cubi e quello aggiuntivo è di 16mila metri cubi.

Obiettivo del piano urbanistico è il completamento e la saturazione degli indici, mediante la costruzione nei lotti ancora liberi, l'ampliamento e la ristrutturazione dei singoli edifici esistenti, l'ampliamento e la ristrutturazione dei singoli edifici esistenti. In tali aree, dotate delle principali opere di urbanizzazione primaria, l'attuazione avviene mediante intervento diretto secondo indici di progetto variabili in genere tra 1,0 e 1,5 mc/mq, in analogia ai parametri delle lottizzazioni convenzionate.

		A	B	C = B / A	D
TIPO DI SOTTOZONA	AREA n.	Superficie (mq)	Volume esistente (mc)	Indice fondiario esistente (mc/mq)	indice fondiario di progetto (mc/mq)
C1	1	11.576	5.736	0,5	1,0
C1	2	6.584	6.344	1,0	1,5
C1	3	3.855	5.246	1,4	1,5
C1	4	781	2.129	2,7	pari a esistente
C1	5	3.484	4.444	1,3	1,5

		A	B	C = B / A	D
TIPO DI SOTTOZONA	AREA n.	Superficie (mq)	Volume esistente (mc)	Indice fondiario esistente (mc/mq)	indice fondiario di progetto (mc/mq)
C1	6	6.286	12.138	1,9	pari a esistente
C1	7	1.655	7	0,0	1,0
C1	8	4.870	5.293	1,1	1,5
C1	9	3.139	8.926	2,8	pari a esistente
C1	10	1.054	931	0,9	1,0
C1	11	2.907	2.625	0,9	1,0
C1	12	11.637	9.759	0,8	1,0
C1	13	929	0	0,0	1,0
C1	14	11.859	14.824	1,3	1,5
C1	15	5.586	8.493	1,5	pari a esistente
C1	16	5.675	4.114	0,7	1,0
C1	17	3.255	2.487	0,8	1,0
C1	18	831	1.728	2,1	pari a esistente
C1	19	1.102	793	0,7	1,0
C1	20	2.050	1.193	0,6	1,0
C1	21	1.087	1.580	1,5	1,5
C1	22	3.728	2.410	0,6	1,0
C1	23	3.029	1.647	0,5	1,0
C1	24	1.806	1.304	0,7	1,0
C1	25	1.550	0	0,0	1,0
C1	26	18.948	18.289	1,0	1,5
C1	27	11.341	8.528	0,8	1,0
C1	28	10.400	6.540	0,6	0,75
TOTALE	28	141.007	137.509	1,0	

Sottozone C2 di espansione residenziale in programma

Le sottozone C2 comprendono le aree di espansione in programma che in linea generale il PUC conferma dal PDF vigente. Si tratta delle parti del territorio inedificate destinate a nuovi complessi insediativi caratterizzati dalla compresenza di destinazioni residenziali e di funzioni ad essa complementari (es. terziario diffuso). Si tratta delle zone più importanti per dimensioni e caratteristiche, da attuarsi mediante piani di lottizzazione convenzionata, con la previsione degli spazi pubblici (verde e parcheggi), degli accessi e dei percorsi in coerenza con il contesto urbanistico.

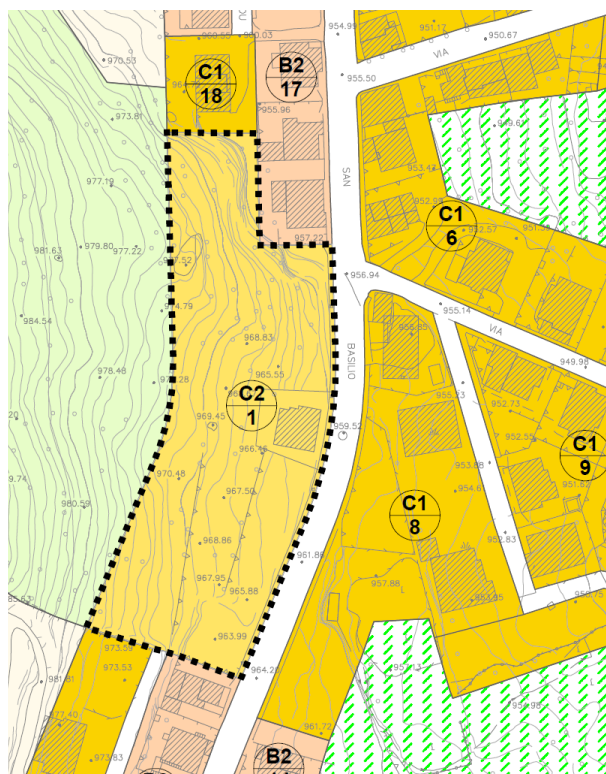
La superficie complessiva delle sottozone C2 è pari a 3,5 ettari, alle quali il PUC applica un indice territoriale di progetto di 0,7 mc/mq. La volumetria residenziale teorica è di circa 24mila metri cubi.

		A	B	C	D = A x C
TIPO DI SOTTOZONA	AREA n.	Superficie (mq)	Volume esistente (mc)	indice territoriale di progetto (mc/mq)	Volume teorico (mc)
C2	1	7.456	942	0,7	5.219
C2	2	8.537	90	0,7	5.976
C2	3	5.068	0	0,7	3.548
C2	4	13.165	0	0,7	9.216
TOTALE	4	34.227	1.032		23.959

Di seguito si riporta una breve descrizione delle 4 sottozone residenziali.

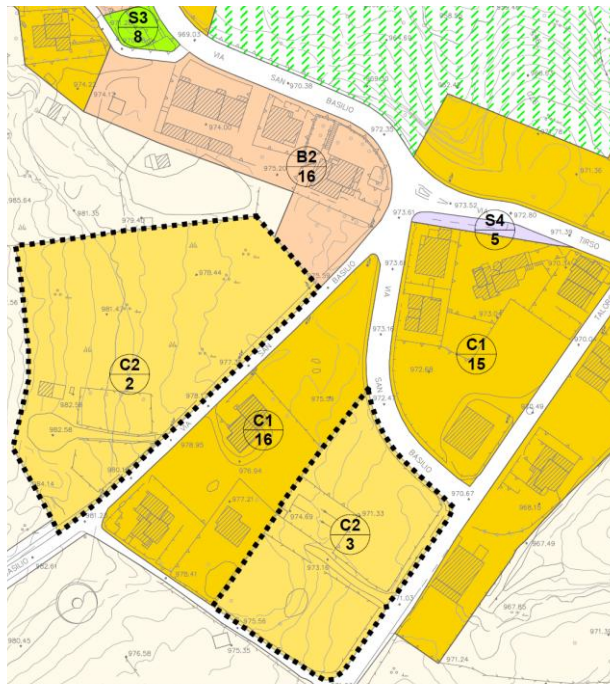
Sottozona C2/1 – Via San Basilio

L'area è ubicata nella porzione sud-occidentale del centro di Ollolai, ed è compresa all'interno del tessuto edificato dell'ex SP 29. Comprende parte della sottozona C_(b) del PDF vigente, il cui perimetro è stato ridotto attestandolo sul limite delle zone territoriali omogenee adiacenti



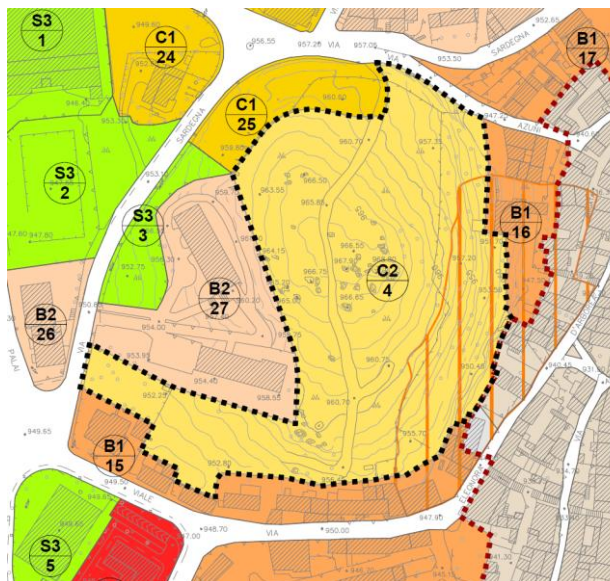
Sottozona C2/2 e C2/3 – Strada per San Basilio ed ex SP29

Le aree sono ubicate nella porzione meridionale del centro di Ollolai, incastrate all'interno del tessuto edificato posto tra l'ex SP 29 e la strada per San Basilio. Comprendono parte delle sottozone C_(c) e C_(d) del PDF vigente, il cui perimetro è stato ridotto attestandolo sul limite della viabilità esistente a sud.



Sottozona C2/4 – Via San Basilio

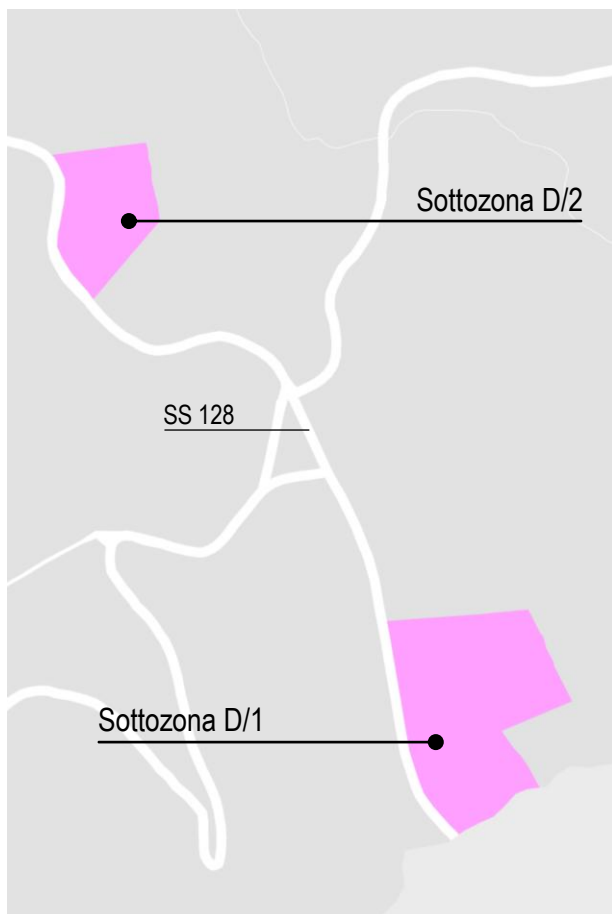
L'area è adiacente al centro storico, ed è racchiusa tra Via Sardegna e Via D'Arborea. Comprende parte di zona B ed S del PDF vigente e risulta inserita in un ambito intercluso nel centro urbano.



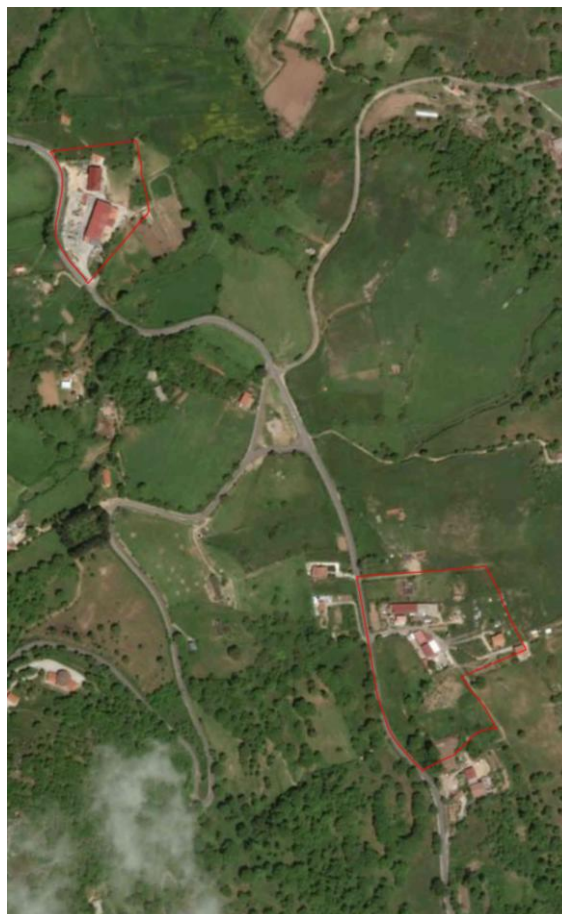
12.4 Zone “D” insediamenti produttivi

Le zone “D” comprendono le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali, artigianali e commerciali, come definiti dall’Art. 3 del D.A. EE.LL.F.U. n. 2266/U del 20/12/1983, situate lungo la strada statale n. 128 “Centrale Sarda”, in località “Conchio” (D/1) e “Maramele” (D/2), e riconosciute dal PPR come “insediamenti produttivi a carattere industriale, artigianale e commerciale”.

La superficie complessiva è di circa 5 ettari, la superficie coperta esistente di 4.500 metri quadrati e quella aggiuntiva di 22mila metri quadrati. Rispetto al PDF vigente, che prevede una superficie produttiva di 128 ettari, il PUC la riduce di oltre il 90% limitandola al riconoscimento dei capannoni esistenti (5 ettari).



Zone “D” insediamenti produttivi



Estratto ortofoto zone “D”

12.5 Zone “E” agricole ed “H” di salvaguardia

Il progetto di zonizzazione delle aree agricole ed ambientali del territorio comunale è stato delineato attraverso l'approccio dell'overlay mapping, ossia la sovrapposizione di strati informativi tematici di sintesi. Questi derivano sia dalla analisi della pianificazione vigente (Piano Paesaggistico Regionale) che dalla rielaborazione delle analisi costituenti il “riordino delle conoscenze” previste dal PPR e facenti parte degli elaborati agronomici. Tale approccio, in linea con quanto riportato nelle “Linee guida per l'adeguamento dei piani urbanistici comunali al PPR e al PAI – dai tematismi del PPR alle zonizzazioni urbanistiche” del Piano Paesaggistico, consente la revisione della vecchia zonizzazione sulla base della sintesi dei valori e delle potenzialità reali del territorio, in coerenza con la pianificazione sovraordinata e alla luce delle nuove esigenze in termini di sviluppo sostenibile e valorizzazione delle risorse ambientali.

Da ciò deriva la scelta del Piano di suddividere il territorio aperto in due famiglie: le zone agricole (zone “E”) e le zone di salvaguardia (zone “H”). L'obiettivo prioritario del PUC per il territorio agricolo è, da un lato, la tutela delle parti a maggiore vocazione agricola, salvaguardando l'integrità dell'azienda agricola e rurale e, dall'altro, la salvaguardia delle aree boscate e di quelle di interesse ambientale.

Zone “E” usi agricoli

Le zone “E” rappresentano le parti del territorio destinate ad usi agricoli e quelle con edifici, attrezzature ed impianti connessi al settore agro-silvo-pastorale e a quello della pesca, e alla valorizzazione dei loro prodotti, come definite dall'articolo 3 del Decreto Floris. L'articolo 2 delle direttive per le zone agricole (DPGR 228/1994) le definisce come le aree destinate all'agricoltura, alla pastorizia, alla zootecnia, all'itticoltura, alle attività di conservazione e di trasformazione dei prodotti aziendali, all'agriturismo, alla silvicoltura e alla coltivazione industriale del legno.

Per queste zone, il Piano è orientato alla traduzione di obiettivi volti alla tutela dello spazio agricolo e alla sua valorizzazione in chiave ambientale e del turismo sostenibile:

- incoraggiare la permanenza, nelle zone classificate agricole, della popolazione rurale in condizioni civili ed adeguate alle esigenze sociali attuali;
- valorizzare la vocazione agro-turistica delle zone agricole garantendo, al contempo, la tutela del suolo e delle emergenze ambientali di pregio;
- porre in atto misure di tutela del suolo e delle aree particolarmente esposte a rischi di natura idrogeologica o pedologica;

- preservare la destinazione agricola dei fondi;
- orientare ad un corretto uso delle risorse ambientali, produttive e culturali presenti nell'agro;
- favorire il recupero funzionale ed estetico del patrimonio edilizio extraurbano esistente, sia per l'utilizzo aziendale che per quello abitativo, e in particolare favorire la riqualificazione e il riutilizzo del patrimonio edilizio esistente abbandonato o degradato;
- arginare la diffusione dell'insediamento nell'agro, limitando l'edificazione ai soli casi dei fabbricati a stretto servizio dell'azienda agraria, limitare l'ulteriore formazione di nuclei insediativi, recuperare e ristrutturare gli edifici di valore tradizionale, conservare e ripristinare gli elementi paesaggistici del contorno (siepi, muretti a secco, etc.) al fine di conservare e/o ripristinare l'equilibrio fra insediamenti e territorio.

Sottozone E2 di primaria importanza per la funzione agricola produttiva

Le sottozone E2 comprendono le parti del territorio di primaria importanza per la funzione agricola produttiva anche in funzione di supporto alle attività zootecniche tradizionali in aree a bassa marginalità. Il lotto minimo per la residenza connessa alla conduzione del fondo è di 3 ettari, con indice pari a 0,03 mc/mq.

Sottozone E5 marginali per l'attività agricola

Le sottozone E5 comprendono le parti del territorio marginali per attività agricola, nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale. Si tratta, in linea generale, delle aree boscate e di quelle di particolare interesse naturalistico. In questo caso, il lotto minimo per la residenza connessa alla conduzione del fondo è di 5 ettari, con indice pari a 0,01 mc/mq.

Zone "H" di salvaguardia

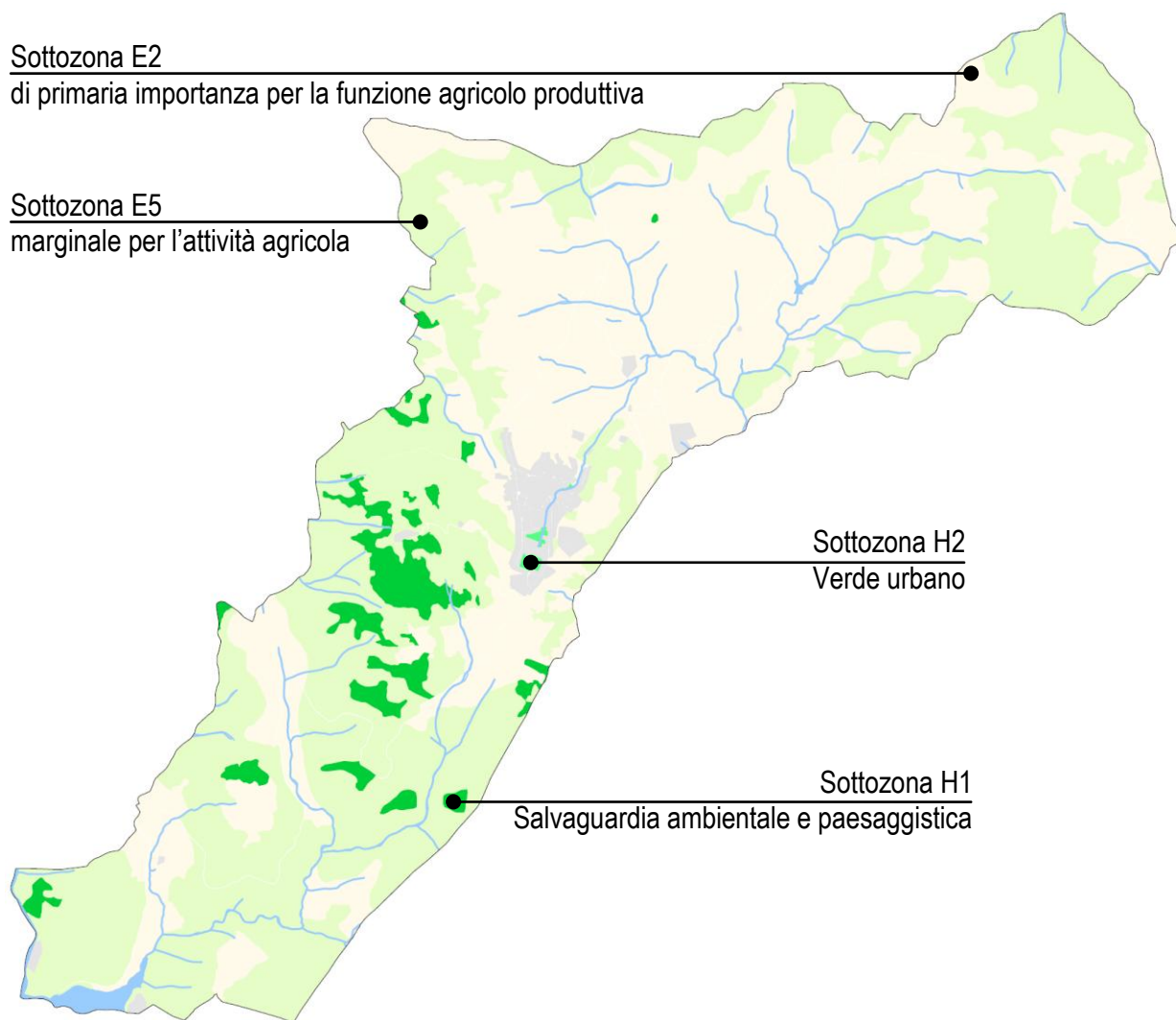
Le zone "H" interessano le parti di territorio che rivestono un particolare pregio naturalistico, geomorfologico, archeologico, paesaggistico o di particolare interesse per la collettività. Gli interventi di tutela e valorizzazione previsti dal PUC sono finalizzati a:

- garantire la salvaguardia paesaggistica e ambientale degli ambiti rupicoli;
- prevenire eventuali situazioni di pericolosità;
- costruire un duraturo equilibrio tra l'attività antropica e il sistema ambientale;
- migliorare la funzionalità ecosistemica;

- attivare opportuni sistemi di monitoraggio volti a verificare la salvaguardia della biodiversità.

In relazione alle loro caratteristiche, sono suddivise nelle seguenti sottozone:

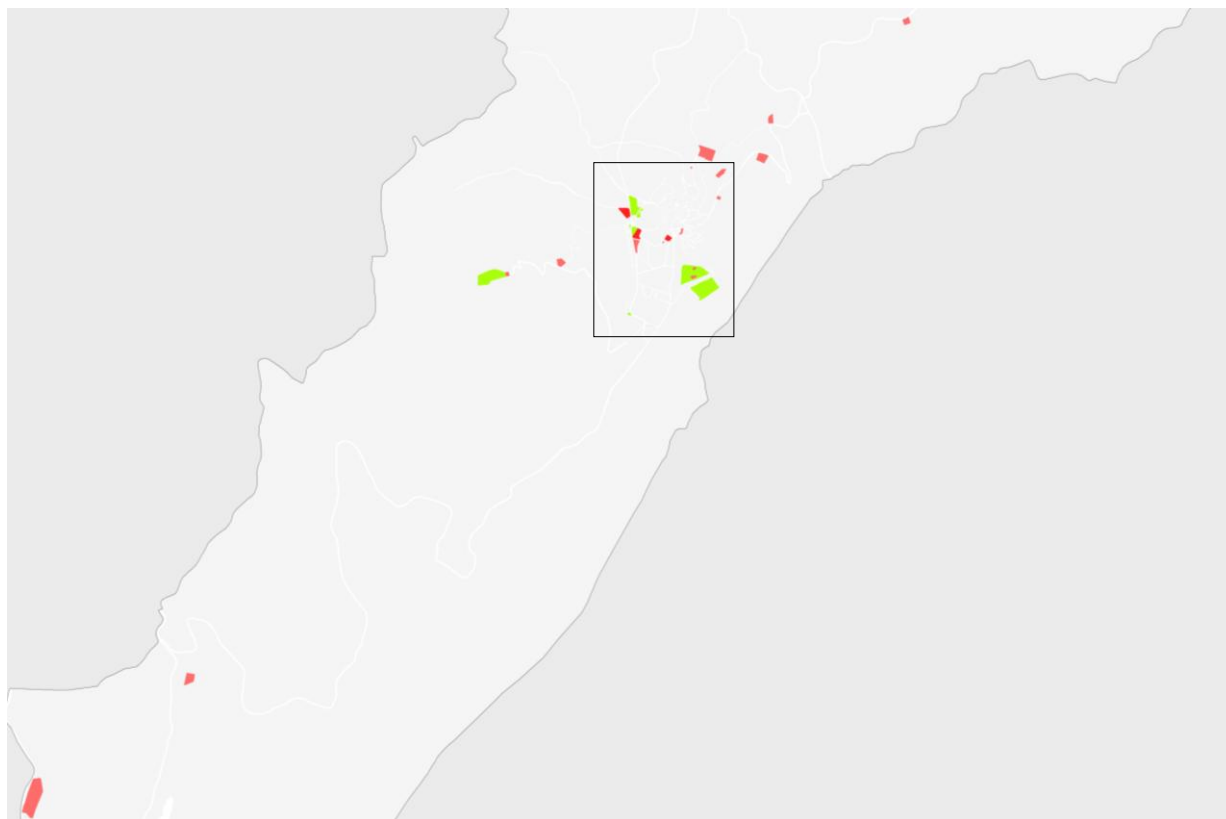
- sottozona H1 di salvaguardia ambientale e paesaggistica, corrispondenti agli ambienti rupicoli;
- sottozona H2 di verde urbano, comprendenti i parchi, giardini o aree verdi intercluse di particolare valore naturale e paesaggistico o per le quali esiste l'esigenza alla conservazione dello stato di fatto;
- altre aree di rispetto (stradale, beni storico culturali, pericolosità idraulica e da frana, cimiteriale).



Zone "E" usi agricoli e "H" di salvaguardia

12.6 Zone “S” standard urbanistici

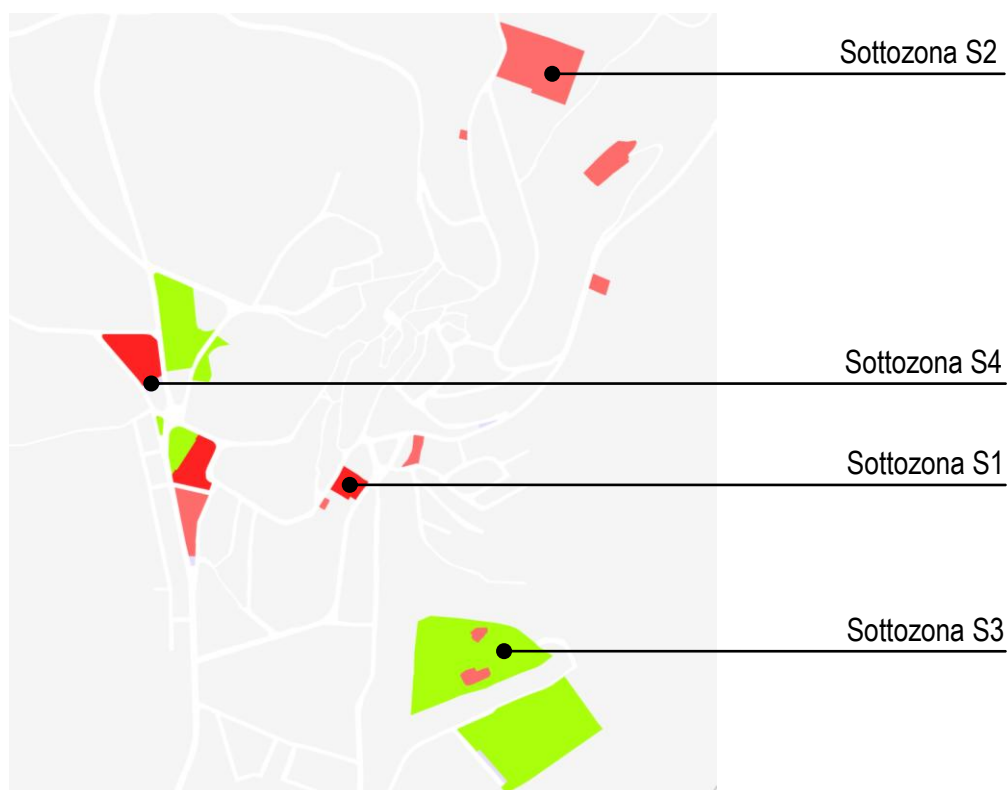
Le zone S comprendono le parti del territorio destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, e costituiscono la dotazione minima di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde e parcheggio.



Zone “S” standard urbanistici

Le zone S sono suddivise nelle seguenti sottozone:

- S1 aree per l’istruzione: rappresentano le aree destinate all’istruzione primaria e relative attrezzature connesse. Hanno una superficie complessiva di circa 7mila mq;
- S2 aree per attrezzature di interesse comune: comprendono le parti del territorio destinate a servizi di interesse collettivo quali attrezzature religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative e per pubblici servizi. La superficie totale è di 54mila mq;
- S3 aree attrezzate a parco, gioco e sport: corrispondono agli ambiti destinati a parchi attrezzati ed aree attrezzate per il gioco e lo sport. Le aree verdi esistenti corrispondono a circa 36mila mq, mentre quelle non realizzate ammontano a circa 16mila mq;
- S4 aree per parcheggio: interessano le parti del territorio destinate a parcheggi (1.500 mq).



Zone "S" standard urbanistici. Centro urbano di Ollolai

Come ampiamente descritto nel paragrafo dedicato al dimensionamento residenziale, ed in particolare alla contabilità degli standard urbanistici, emerge che il Comune di Ollolai ha una dotazione di standard (esistente e prevista) ben superiore alla media provinciale e ai parametri minimi stabiliti dal decreto Floris. Il territorio comunale conta complessivamente ben 118mila metri quadrati di aree a servizi, dei quali quasi 100mila metri quadrati appartengono già al patrimonio comunale e la porzione rimanente è quella prevista dal PUC o dall'attuazione dei Piani attuativi (19mila metri quadrati).

	A	B	C	D=A+B+C
TIPO DI ZONA	standard realizzati (mq)	standard aggiuntivi PUC (mq)	stima standard aggiuntivi SUA (mq)	standard TOTALI (mq)
S1 (istruzione)	7.132	0	2.875	
S2 (int. comune)	54.714	0		
S3 (verde)	36.455	15.545		
S4 (parcheggi)	1.185	290		
TOTALE	99.485	15.835	2.875	118.195

13 ADEGUAMENTO DEL PUC AL PAI

Come previsto nell'ambito della procedura di adeguamento del PUC al Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico (PAI) e al Piano Paesaggistico Regionale (PPR), nel presente paragrafo si analizzano le eventuali interferenze tra le previsioni urbanistiche del nuovo PUC di Ollolai ed il PAI, stabilendo, a seguito della sovrapposizione dei due piani, se vi sia compatibilità idraulica, geologica e geotecnica tra le previsioni d'uso del territorio così come rappresentate nel PUC e la perimetrazione della pericolosità idraulica Hi e da frana Hg (e relative norme di disciplina d'uso del territorio) vigente nel territorio comunale oggetto di studio.

13.1 Gli indirizzi del PAI

L'articolo 8, comma 2 delle Norme di Attuazione del PAI (aggiornamento 2018) recita:

“Indipendentemente dall'esistenza di aree perimetrate dal PAI e tenuto conto delle prescrizioni contenute nei piani urbanistici provinciali e nel piano paesaggistico regionale relativamente a difesa del suolo, assetto idrogeologico, riduzione della pericolosità e del rischio idrogeologico, i Comuni, con le procedure delle varianti al PAI, assumono e valutano le indicazioni di appositi studi comunali di assetto idrogeologico concernenti la pericolosità e il rischio idraulico, in riferimento ai soli elementi idrici appartenenti al reticolo idrografico regionale, e la pericolosità e il rischio da frana, riferiti a tutto il territorio comunale o a rilevanti parti di esso, anche in coordinamento con gli altri Comuni confinanti. Gli studi comunali di assetto idrogeologico considerano, inoltre, il fenomeno delle inondazioni costiere, definiscono gli interventi di mitigazione e contengono anche le valutazioni afferenti agli studi dei bacini urbani di cui al comma 5 bis seguente”.

Il comma 2 bis del medesimo articolo aggiunge:

“Gli studi comunali di assetto idrogeologico sono redatti, in ogni caso, in sede di adozione di nuovi strumenti urbanistici e di varianti generali agli strumenti urbanistici vigenti. Le conseguenti valutazioni, poste a corredo degli atti di piano costituiscono presupposto per le verifiche di coerenza di cui all'articolo 31, comma 5 della legge regionale 22.4.2002, n. 7 (legge finanziaria 2002). Il presente comma trova applicazione anche nel caso di variazioni agli strumenti urbanistici conseguenti all'approvazione di progetti ai sensi del DPR 18.4.1994, n. 383, “Regolamento recante disciplina dei procedimenti di localizzazione delle opere di interesse statale”.

Ai commi 3, 4 e 5 l'articolo 8 riporta:

Comma 3:

“Gli studi di cui ai commi 2bis e 2ter analizzano le possibili alterazioni dei regimi idraulici e della stabilità dei versanti collegate alle nuove previsioni di uso del territorio, con particolare riguardo ai progetti di insediamenti residenziali, produttivi, di servizi, di infrastrutture.”

Comma 4:

“Le prescrizioni urbanistiche ed edilizie a corredo degli atti di pianificazione di cui ai commi 2bis e 2ter:

- a. contengono norme ed interventi per adeguarsi alle disposizioni delineate nel presente Titolo II;*
- b. dettano prescrizioni in ordine alla sicurezza idrogeologica delle attività e degli insediamenti programmati applicando, specificando ed adattando le disposizioni del PAI secondo le situazioni di pericolo esistenti nel rispettivo territorio;*
- c. garantiscono il mantenimento o il miglioramento della permeabilità dei suoli esistente adottando eventuali misure ed interventi compensativi, nel rispetto anche delle previsioni del successivo articolo 47 delle presenti norme;*
- d. prevedono che le aree prive di insediamenti siano gradualmente dotate di adeguati sistemi di drenaggio lento delle acque meteoriche.”*

Comma 5:

“In applicazione dell’articolo 26, comma 3 delle presenti norme, negli atti di adeguamento dei piani urbanistici comunali al PAI sono delimitate puntualmente almeno alla scala 1:2.000 le aree a significativa pericolosità idraulica o geomorfologica non direttamente perimetrare dal PAI.”

13.2 Studio comunale di assetto idrogeologico (parte frane)

Obiettivo dello studio comunale di assetto idrogeologico (parte frane) è quello di approfondire, mediante opportune osservazioni e analisi di dettaglio, tutti quei fenomeni di natura geomorfologica, potenziali o in atto, che possano incidere sulla sicurezza del territorio o della popolazione, in ambito urbano e in agro di Ollolai. Infatti, nel PAI vigente gran parte del territorio comunale di Ollolai risulta area non perimetrata, ovvero area non studiata, seppure siano presenti vaste zone che necessitano, come effettivamente emerso con il presente studio, di particolare attenzione in relazione alla pericolosità da frana.

In ragione della finalità prima e della natura dello studio, volto ad individuare e zonizzare la pericolosità da frana Hg e il rischio di frana Rg, i rilievi e le osservazioni del caso sono stati condotti alle scale del PUC, ossia in scala 1:2.000 in ambito urbano ed in scala 1:10.000 nel territorio comunale.

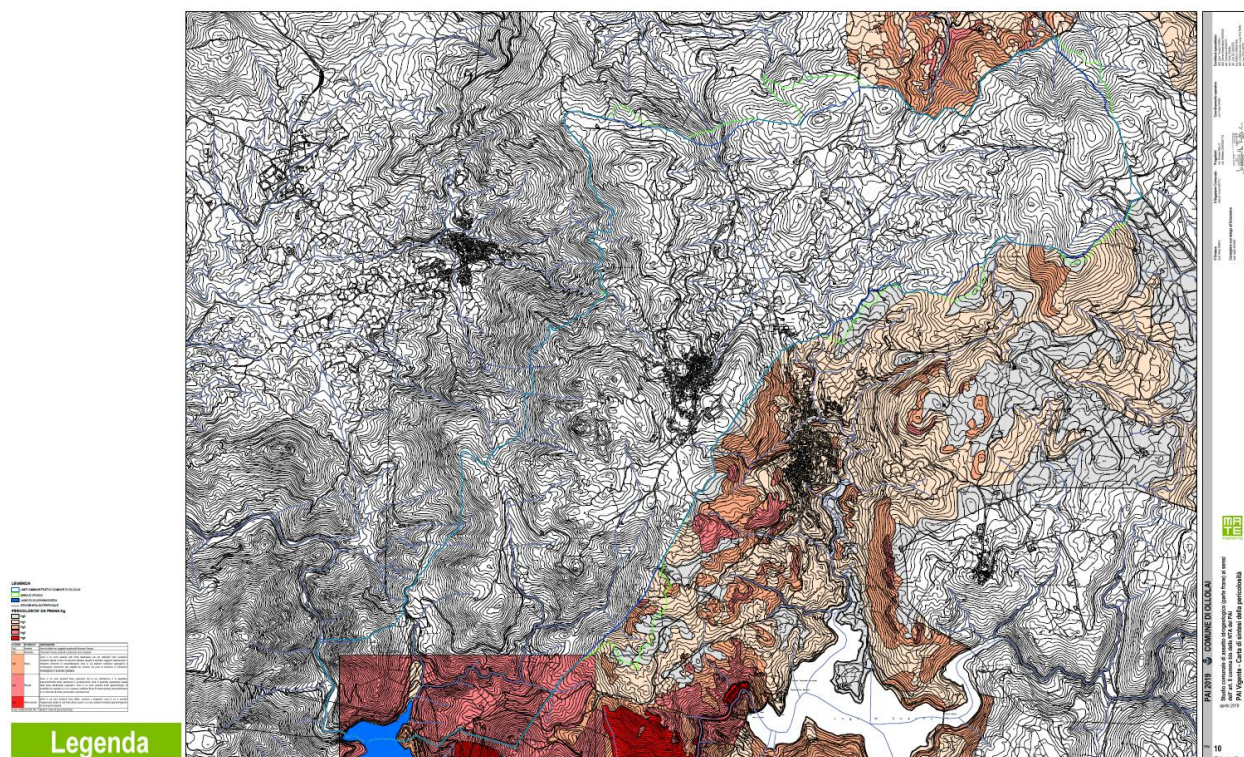
Di seguito si riporta l'elenco delle Tavole allegate allo Studio Comunale di Assetto Idrogeologico – Parte Frane:

1. Carta litologica	scala 1:10.000
2. Carta dell'uso del suolo	scala 1:10.000
3. Carta della pendenza dei versanti	scala 1:10.000
4. Carta della instabilità potenziale dei versanti	scala 1:10.000
5. Carta geomorfologica e dei fenomeni franosi	scala 1:10.000
6. Carta di sintesi della pericolosità da frana Hg – Territorio comunale	scala 1:10.000
7. Carta di sintesi della pericolosità da frana Hg – Ambito urbano	scala 1:2.000
8. Carta degli elementi a rischio E	scala 1:10.000
9. Carta del rischio di frana Rg	scala 1:10.000
10. PAI Vigente - Carta di sintesi della pericolosità da frana Hg	scala 1:10.000
11. Inquadramento territoriale	scala 1:10.000

Le attività di rilievo e studio condotte hanno consentito di:

- aggiornare le perimetrazioni della Pericolosità (Hg), degli Elementi a Rischio (E) e del Rischio (Rg) geomorfologico vigenti in conseguenza delle risultanze dello studio di dettaglio effettuato sul territorio in esame e di eventuali interventi di mitigazione già realizzati e collaudati;
- riportare alla scala grafica dello strumento urbanistico, previa analisi e revisione critica, le perimetrazioni del vigente PAI;

- definire gli interventi necessari alla mitigazione del rischio (schede informative per gli interventi connessi ai fenomeni franosi);
- indagare le aree di significativa pericolosità geomorfologica non direttamente perimetrate dal vigente PAI, con riferimento in particolare alle aree a franosità diffusa.



Estratto tavola PAI Vigente - Carta di sintesi della pericolosità da frana Hg (studio comunale – parte frane)

13.3 Studio comunale di assetto idrogeologico (parte idraulica)

Lo Studio comunale di assetto idrogeologico (parte idraulica), finalizzato all'aggiornamento della pianificazione di settore a scala di dettaglio (scala 1:10.000 per le aree extraurbane e 1: 2.000 per l'area urbana), si pone come obiettivo di:

- individuare le aree a pericolosità idraulica di una porzione del territorio comunale di Ollolai per meglio programmare futuri interventi di mitigazione delle condizioni di pericolosità idraulica e analizzare le possibili alterazioni dei regimi idraulici collegate alle nuove previsioni di uso del territorio;
- studiare le aree a significativa pericolosità idraulica non direttamente perimetrate dal vigente PAI;
- riportare alla scala grafica dello strumento di pianificazione urbanistica le perimetrazioni desunte dallo studio comunale.
- procedere eventualmente alla modifica dei perimetri o delle classi di pericolosità di singole aree di pericolosità idrogeologica del PAI proponendo una variante al PAI.

All'interno della relazione vengono espone e commentate le metodologie utilizzate per la determinazione delle aree di allagamento, studiando con particolare attenzione il reticolo idrografico che grava sul centro abitato e le aste prossime a edifici sparsi, infrastrutture viarie principali e secondarie, attraversamenti e opere idrauliche trasversali e longitudinali.

Il processo analitico che ha portato alla determinazione delle aree di allagamento è stato sviluppato in accordo con quanto stabilito dalle Linee guida predisposte dalla Regione Sardegna a supporto delle attività di adeguamento degli strumenti urbanistici al PAI o Varianti al PAI. A dette aree si applicheranno i vincoli imposti per le aree a pericolosità idraulica molto elevata, elevata, media e moderata di cui agli articoli 27, 28, 29 e 30 delle norme di attuazione del PAI.

Nelle aree perimetrate dal PAI come aree di pericolosità idraulica di qualunque classe gli strumenti di pianificazione regolano e istituiscono, ciascuno secondo la propria competenza, fasce di tutela dei corpi idrici superficiali:

- lungo il corso dei fiumi, dei torrenti non arginati, degli stagni e delle aree lagunari per una profondità di cinquanta metri dalle rive o, se esistente, dal limite esterno dell'area golenale;
- lungo il corso dei canali artificiali e dei torrenti arginati, per una profondità di venticinque metri dagli argini;

- lungo i corsi d'acqua all'interno dei centri edificati, per una profondità di dieci metri dagli argini dei corsi d'acqua o per una profondità di venticinque metri in mancanza di argini.

L'articolo 8, comma 9, nelle fasce di tutela dei corpi idrici superficiali sopra definite, vieta:

- nuovi depuratori delle acque e impianti di smaltimento di rifiuti di qualunque tipo;
- tutte le nuove edificazioni;
- ogni nuova copertura di corsi d'acqua affluenti non richiesta da esigenze di protezione civile;
- tutti i tagli di vegetazione riparia naturale ad eccezione di quelli richiesti da una corretta manutenzione idraulica;
- ogni opera suscettibile di trasformare lo stato dei luoghi ad eccezione degli interventi per eliminare o ridurre i rischi idraulici indicati dal PAI o dal programma triennale di intervento e ad eccezione degli interventi per la salvaguardia dell'incolumità pubblica.

Ad integrazione di quanto riportato al comma 8, si precisa che nei canali artificiali e nei fiumi e torrenti non arginati, anche se oggetto di interventi di sistemazione della sezione, e nei tratti degli stessi soggetti a tombatura, la fascia di tutela deve intendersi pari a 50 metri. Inoltre, relativamente ai canali artificiali ed ai fiumi e torrenti non arginati, anche se oggetto di interventi di sistemazione della sezione, e nei tratti degli stessi soggetti a tombatura, all'interno dei centri edificati la fascia di tutela deve intendersi pari a 25 metri.

Le fasce di tutela dei corpi idrici superficiali individuate ai sensi dei commi succitati integrano e non sostituiscono le fasce fluviali di inedificabilità di cui all'articolo 10 bis della legge della Regione Sardegna 22.12.1989, n. 45, come aggiunto dall'articolo 2 della legge regionale 7.5.1993, n. 23.

13.4 Verifica della compatibilità PUC/PAI

Le aree di pericolosità idraulica e geologica individuate attraverso lo studio comunale di assetto idrogeologico e la relativa disciplina definita dal PAI sono state recepite nello zoning del PUC e nella normativa di piano che, a seguito di un'attenta e accurata verifica delle previsioni urbanistiche in funzione delle condizioni di dissesto idrogeologico presenti o potenziali evidenziate, ha introdotto nella disciplina urbanistica del territorio (articolo 25 delle norme tecniche di attuazione del PUC) le limitazioni d'uso previste dal PAI per gli ambiti a diversa pericolosità idraulica o da frana.

Sono state prodotte le tavole (scala urbana e territoriale) di sovrapposizione tra lo zoning del PUC e le pericolosità geologiche e idrauliche evidenziate nello studio comunale di assetto idrogeologico, che dovrà essere approvato dall'ADIS. Di seguito si riportano gli elaborati prodotti nel PUC ai fini della verifica di compatibilità delle previsioni urbanistiche.

B. PERICOLOSITÀ IDRAULICHE E GEOLOGICHE (PAI). COMPATIBILITÀ PUC/PAI

15. Tav. 3.1	Sovrapposizione tra pericolosità idraulica e zoning PUC. Ambito extraurbano	scala 1:10.000
16. Tav. 3.2	Sovrapposizione tra pericolosità idraulica e zoning PUC. Ambito urbano	scala 1:2.000
17. Tav. 4.1	Sovrapposizione tra pericolosità geologica e zoning PUC. Ambito extraurbano	scala 1:10.000
18. Tav. 4.2	Sovrapposizione tra pericolosità geologica e zoning PUC. Ambito urbano	scala 1:2.000

Di seguito si riporta lo specifico articolo 22 delle norme tecniche di attuazione, che riprende i contenuti del PAI declinando le pericolosità idrauliche Hi e geologiche Hg e la relativa disciplina correlata.

ART. 22 – AREE DI PERICOLOSITÀ IDRAULICA E DA FRANA

STRUMENTI E LEGISLAZIONE DI RIFERIMENTO

- Legge Regionale 22 dicembre 1989, n. 45 "Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale"
- Legge 18 maggio 1989, n. 183 "Norme per il riassetto organizzativo e funzionale della difesa del suolo"
- Piano Paesaggistico Regionale, approvazione con D.G.R. n. 36/7 del 5 settembre 2006
- Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI), approvazione con decreto del Presidente della Regione Sardegna n. 67 del 10/07/2006 e successive modifiche e integrazioni
- Piano Stralcio delle Fasce Fluviali (PSFF), approvato in via definitiva, per l'intero territorio regionale, con Delibera n. 2 del 17/12/2015 del Comitato Istituzionale dell'Autorità di bacino della Regione Sardegna
- Piano di Gestione del Rischio Alluvioni della Sardegna (PGRA), approvato con la Deliberazione del Comitato Istituzionale n. 2 del 15/03/2016

INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA

- Tav. 3.1	Sovrapposizione tra pericolosità idraulica e zoning PUC. Ambito extraurbano	scala 1:10.000
- Tav. 3.2	Sovrapposizione tra pericolosità idraulica e zoning PUC. Ambito urbano	scala 1:2.000
- Tav. 4.1	Sovrapposizione tra pericolosità geologica e zoning PUC. Ambito extraurbano	scala 1:10.000
- Tav. 4.2	Sovrapposizione tra pericolosità geologica e zoning PUC. Ambito urbano	scala 1:2.000

DEFINIZIONE

1. Il PUC individua e classifica le aree soggette a dissesto idrogeologico così come individuate dai vigenti PAI (PAI regionale, PSFF e Studio Comunale di Assetto Idrogeologico ai sensi dell'Art. 8 Comma 2 delle NTA del PAI), distinguendole in aree di pericolosità idraulica (Hi) e da frana (Hg).

MODALITÀ DI INTERVENTO

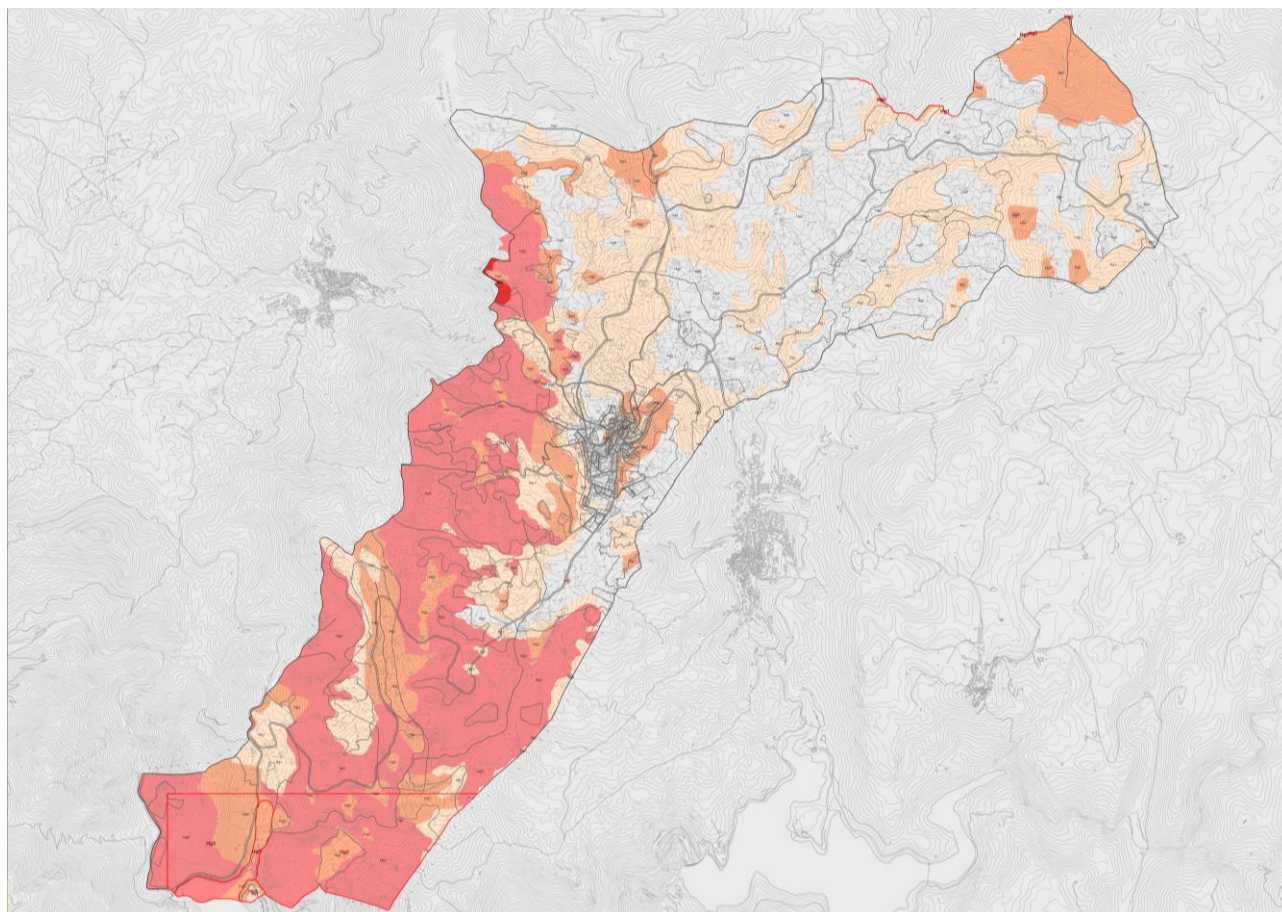
2. Le aree di pericolosità idrogeologica di cui al presente Articolo sono come di seguito classificate e disciplinate:
 - a) aree classificate a pericolosità idraulica (Hi):
 - Hi4: aree di pericolosità idraulica molto elevata (Artt. 23, 24, 27 e 27bis delle Norme di Attuazione del PAI);
 - Hi3: aree di pericolosità idraulica elevata (Artt. 23, 24 e 28 delle Norme di Attuazione del PAI);
 - Hi2: aree di pericolosità idraulica media (Artt. 23, 24 e 29 delle Norme di Attuazione del PAI);
 - Hi1: aree di pericolosità idraulica moderata (Artt. 23, 24 e 30 delle Norme di Attuazione del PAI);
 - b) aree classificate a pericolosità da frana (Hg):
 - Hg4: aree di pericolosità da frana molto elevata (Artt. 23, 25 e 31 delle Norme di Attuazione del PAI);
 - Hg3: aree di pericolosità da frana elevata (Artt. 23, 25 e 32 delle Norme di Attuazione del PAI);
 - Hg2: aree di pericolosità da frana media (Artt. 23, 25 e 33 delle Norme di Attuazione del PAI);
 - Hg1: aree di pericolosità da frana moderata (Artt. 23, 25 e 34 delle Norme di Attuazione del PAI).
3. Oltre a quanto prescritto dal precedente comma 2 del presente Articolo, nelle aree classificate a pericolosità idraulica moderata (Hi1):
 - sono vietati i piani interrati e/o seminterrati;
 - il calpestio del piano terra va realizzato ad una quota minima di + 50 cm rispetto al punto più elevato della strada prospiciente il lotto oppure, in mancanza di questa, rispetto al piano campagna medio circostante.
4. Ai sensi dell'Art. 23, comma 4 delle Norme di Attuazione del PAI, nelle aree a pericolosità idrogeologica, per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'Art. 3, lett. a), b), c) e d) del DPR 380/2001, con esclusione degli interventi di demolizione e ricostruzione.
5. In sede di redazione di SUA o di loro varianti, le trasformazioni dell'uso del suolo dovranno rispettare il principio dell'invarianza idraulica ai sensi dell'Art. 47 delle Norme di Attuazione del PAI, in base al quale le portate di deflusso meteorico scaricate dalle aree urbanizzate nei ricettori naturali o artificiali di valle non sono maggiori di quelle preesistenti all'urbanizzazione.
6. Per gli elementi appartenenti al reticolo idrografico regionale, nelle aree perimetrare dal PAI come aree di pericolosità idraulica di qualunque classe valgono le seguenti fasce di tutela dei corpi idrici superficiali:
 - lungo i corsi d'acqua non arginati e nei tratti soggetti a tombatura, degli stagni per una profondità di 50 ml dalle linee di sponda o, se esistente, dal limite esterno dell'area golenale;
 - lungo il corso dei canali artificiali e dei torrenti arginati, per una profondità di 25 ml dagli argini;
 - lungo i corsi d'acqua all'interno del centro edificato, per una profondità di 10 ml dagli argini dei corsi d'acqua o per una profondità di 25 ml in mancanza di argini e in caso di canali tombati.

13.5 Compatibilità geologica delle previsioni del PUC

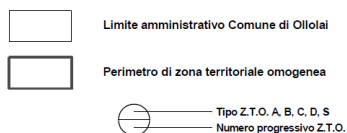
Nel territorio comunale di Ollolai domina la classe di pericolosità Hg0 (“Aree studiate non soggette a fenomeni franosi in atto o potenziali”) per la porzione di territorio a nord-est, mentre domina la classe Hg3 (“Pericolosità geologica elevata”) per la porzione di territorio a sud-ovest. Inoltre, si riscontra la presenza di alcune aree Hg1 (“Pericolosità moderata da frana) in corrispondenza dei rilievi collinari ubicati a nord del centro abitato di Ollolai e a nord-est. Alcune ristrette aree con pericolosità molto elevata da frana (Hg4) si riscontrano a nord-ovest ai confini con il comune di Olzai.

Ai fini della possibile esistenza di interferenze tra zone con pericolosità da frana Hg e previsioni d’uso del territorio con questa non compatibili, si è proceduto con la sovrapposizione in ambiente GIS dello zoning del PUC e della zonizzazione della pericolosità da frana Hg risultante dallo studio geologico comunale, ottenendo i seguenti elaborati cartografici di sintesi:

- Tav. 4.1 Sovrapposizione tra pericolosità geologica e zoning PUC. Ambito extraurbano scala 1:10.000;
- Tav. 4.2 Sovrapposizione tra pericolosità geologica e zoning PUC. Ambito urbano scala 1:2.000.



Estratto tavola sovrapposizione tra pericolosità geologica e zoning PUC. Ambito extraurbano



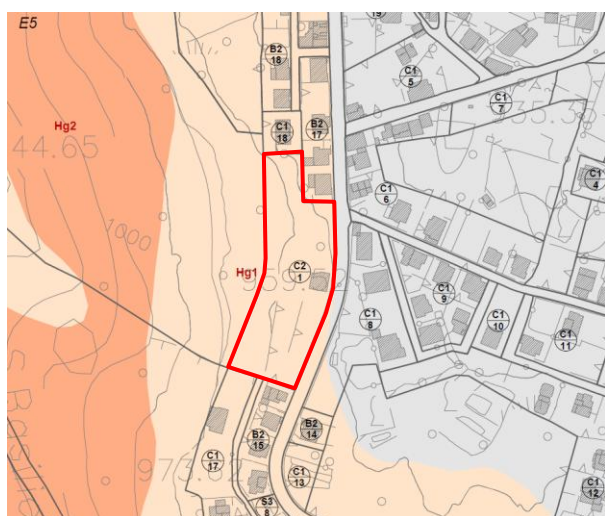
STUDIO COMUNALE DI ASSETTO IDROGEOLOGICO (DCC n. 8 del 14/06/2019)

Hg4	Pericolosità geologica molto elevata (Hg4)
Hg3	Pericolosità geologica elevata (Hg3)
Hg2	Pericolosità geologica media (Hg2)
Hg1	Pericolosità geologica moderata (Hg1)
Hg0	Area studiata non soggetta a fenomeni franosi in atto o potenziali

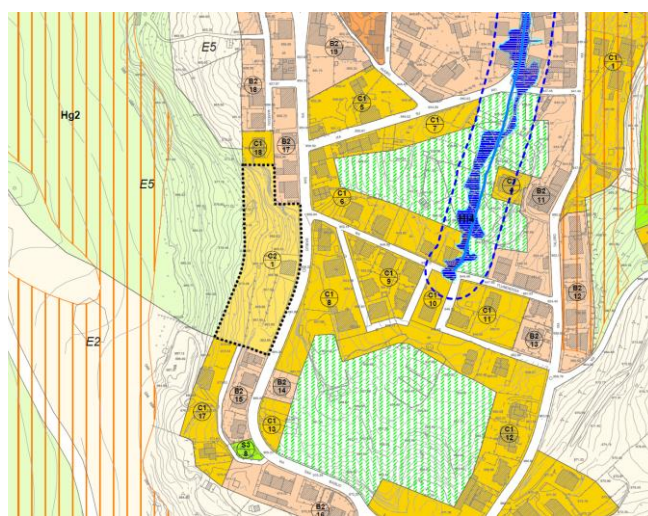
Estratto legenda tavola sovrapposizione tra pericolosità geologica e zoning PUC. Ambito urbano

Dalle verifiche effettuate tra lo zoning del PUC di Ollolai e la zonizzazione della pericolosità da frana Hg risultante dallo studio di compatibilità geologico-geotecnica, non si segnalano importanti criticità. Tuttavia, si riportano le interferenze geologiche (ancorchè moderate) con la zonizzazione urbanistica, ove l'intervento urbanistico dovrà essere sottoposto ad adeguate misure di compensazione e/o mitigazione del rischio.

La ZTO C2/1 ricade completamente in area a pericolosità geologica moderata Hg1.

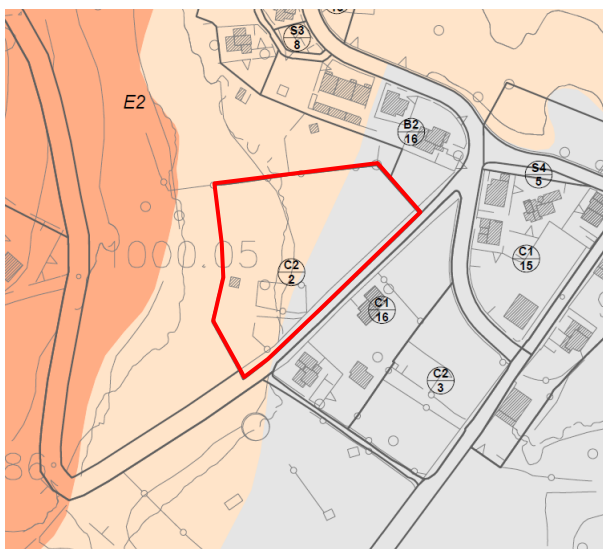


Estratto ZTO C2/1. Pericolosità geologica e zoning

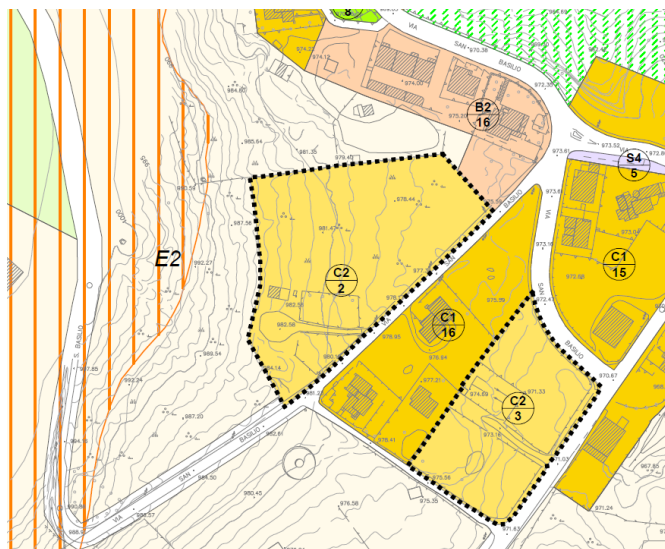


Estratto ZTO C2/1. Zoning urbanistico

La porzione ovest dell'area della ZTO C2/2 ricade in area a pericolosità geologica moderata Hg1.

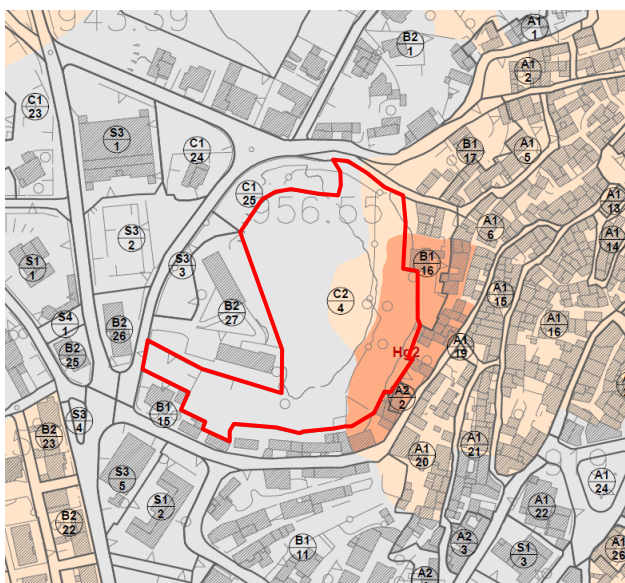


Estratto ZTO C2/2. Pericolosità geologica e zoning

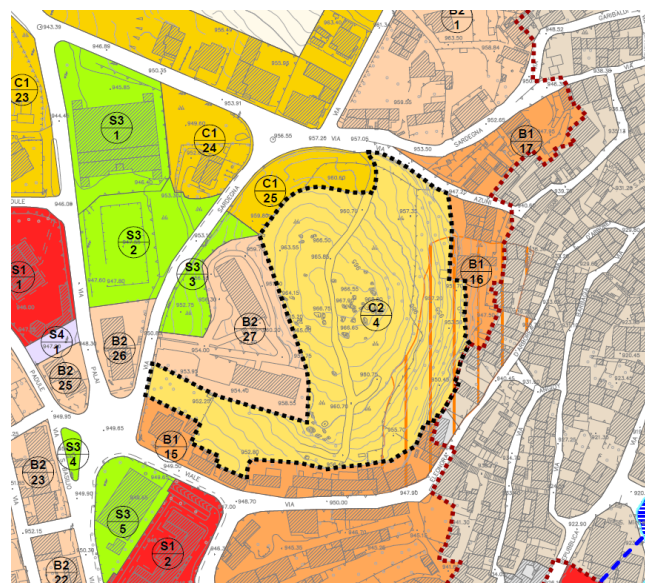


Estratto ZTO C2/2. Zoning urbanistico

La porzione est dell'area della ZTO C2/4 ricade in area a pericolosità geologica moderata Hg1 e in area a pericolosità geologica media Hg2.

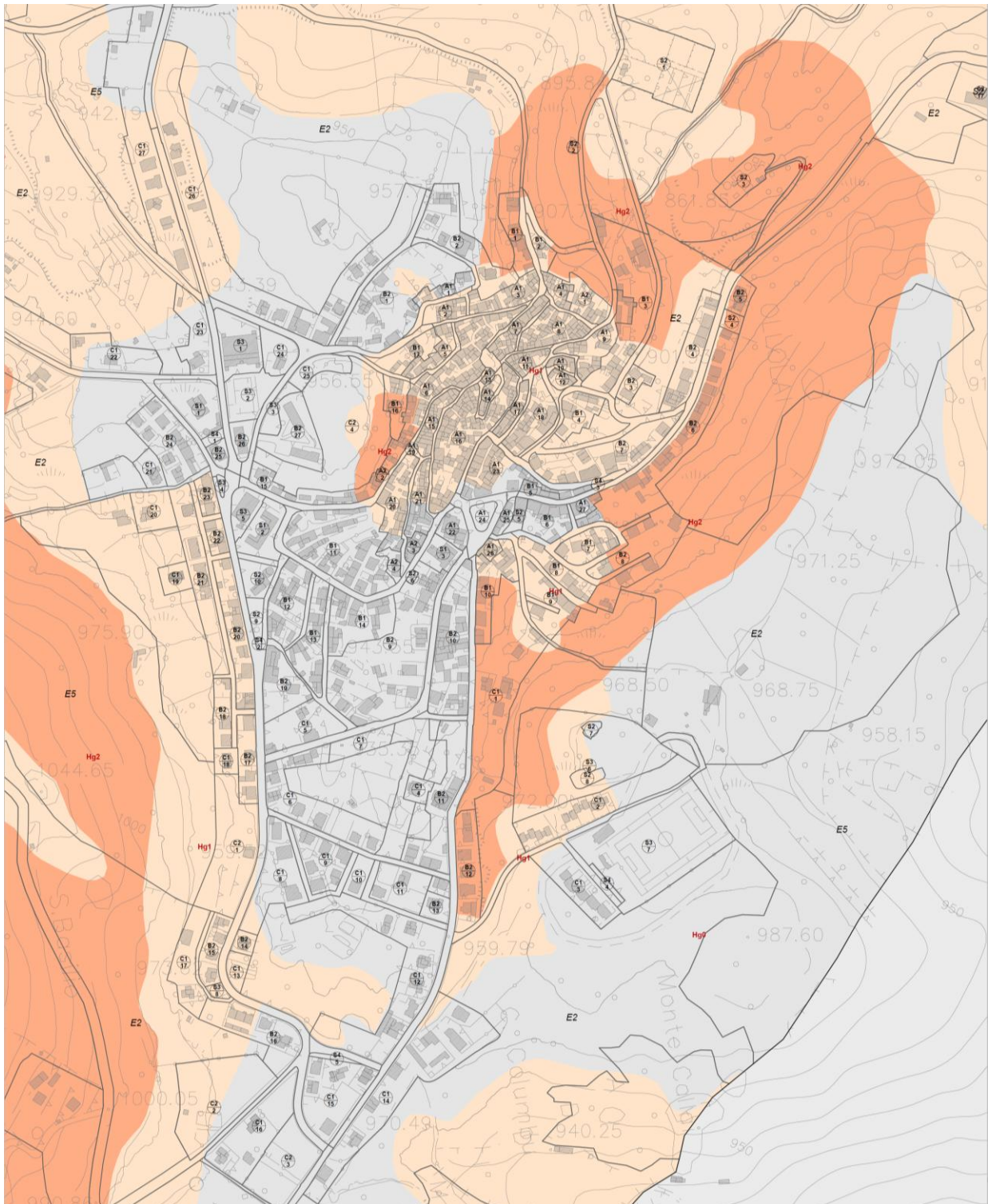


Estratto ZTO C2/4. Pericolosità geologica e zoning



Estratto ZTO C2/4. Zoning urbanistico

Relativamente all'area urbana, da un'analisi della tavola di sovrapposizione tra la pericolosità geologica e lo zoning del PUC si evince che la porzione nord-est dell'ambito urbano di Ollolai, nella quale ritroviamo principalmente le zone omogenee ZTO A e ZTO B, ricade in area a pericolosità geologica moderata Hg1. La porzione di territorio esterna al centro urbano, posta ad est e nord-est, ricade in area a pericolosità geologica media Hg2, mentre la parte ad ovest ricade in area a pericolosità geologica moderata Hg1.



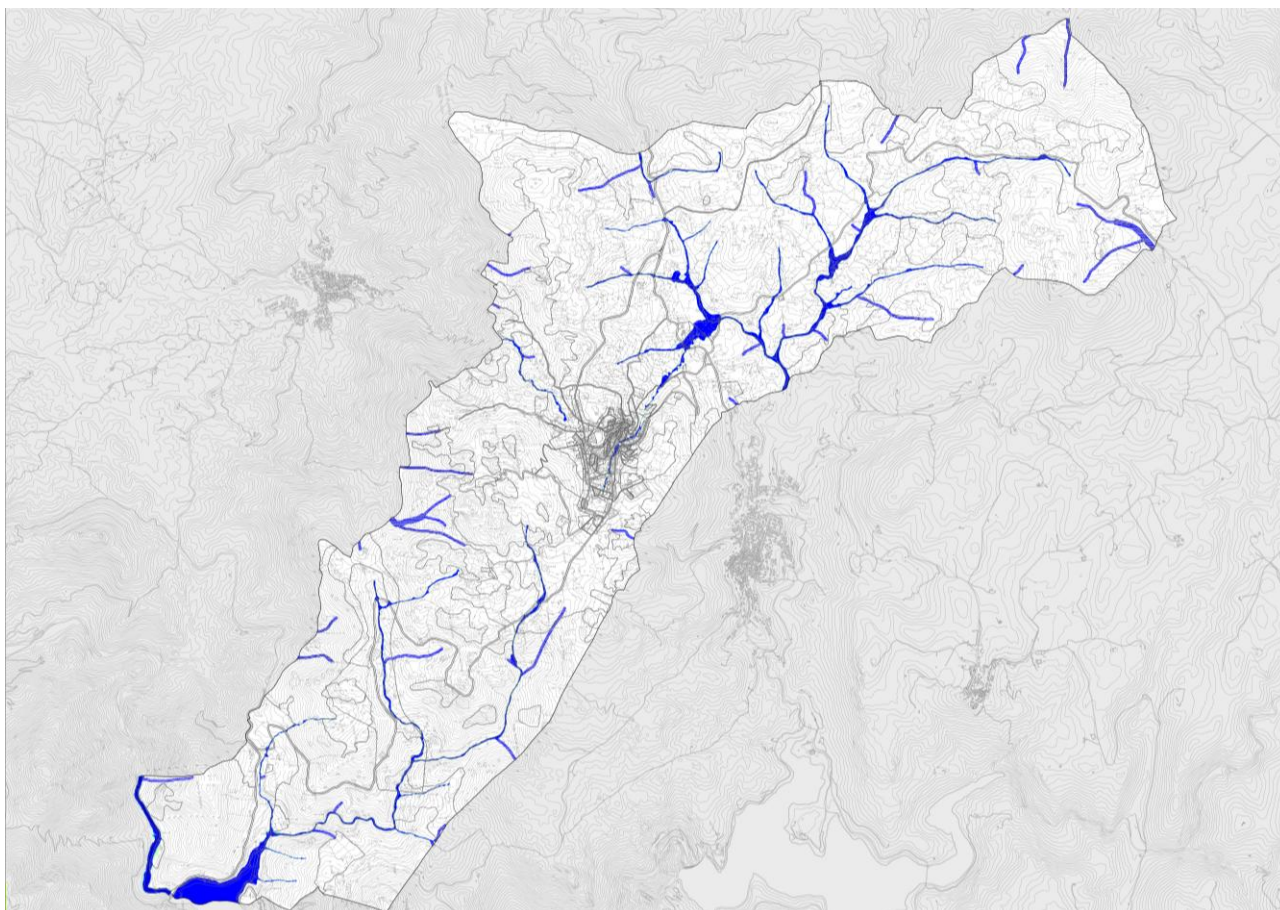
Estratto tavola sovrapposizione tra pericolosità geologica e zoning PUC. Ambito urbano

13.6 Compatibilità idraulica delle previsioni del PUC



Lo studio comunale e le analisi condotte per la parte idraulica hanno permesso di ottenere una valutazione complessiva sull'assetto idraulico del territorio comunale di Ollolai. In particolare, si osserva come il territorio comunale presenti aree a pericolosità idraulica non trascurabili in numerosi tratti lungo tutti i corsi d'acqua analizzati, le quali però riguardano essenzialmente aree agricole o qualche fabbricato isolato.

Ai fini della possibile esistenza di interferenze tra zone con pericolosità idraulica Hi e previsioni d'uso del territorio con questa non compatibili, si è proceduto con la sovrapposizione in ambiente GIS dello zoning del PUC e della zonizzazione della pericolosità idraulica Hi risultante dallo studio comunale, ottenendo i seguenti elaborati cartografici di sintesi:






- Tav.3.1 Sovrapposizione tra pericolosità idraulica e zoning PUC. Ambito extraurbano scala 1:10.000;
- Tav. 3.2 Sovrapposizione tra pericolosità idraulica e zoning PUC. Ambito urbano scala 1:2.000.



Estratto tavola sovrapposizione tra pericolosità idraulica e zoning PUC. Ambito extraurbano

-  Limite amministrativo Comune di Ollolai
-  Perimetro di zona territoriale omogenea

STUDIO COMUNALE DI ASSETTO IDROGEOLOGICO (DCC n. 8 del 14/06/2019)

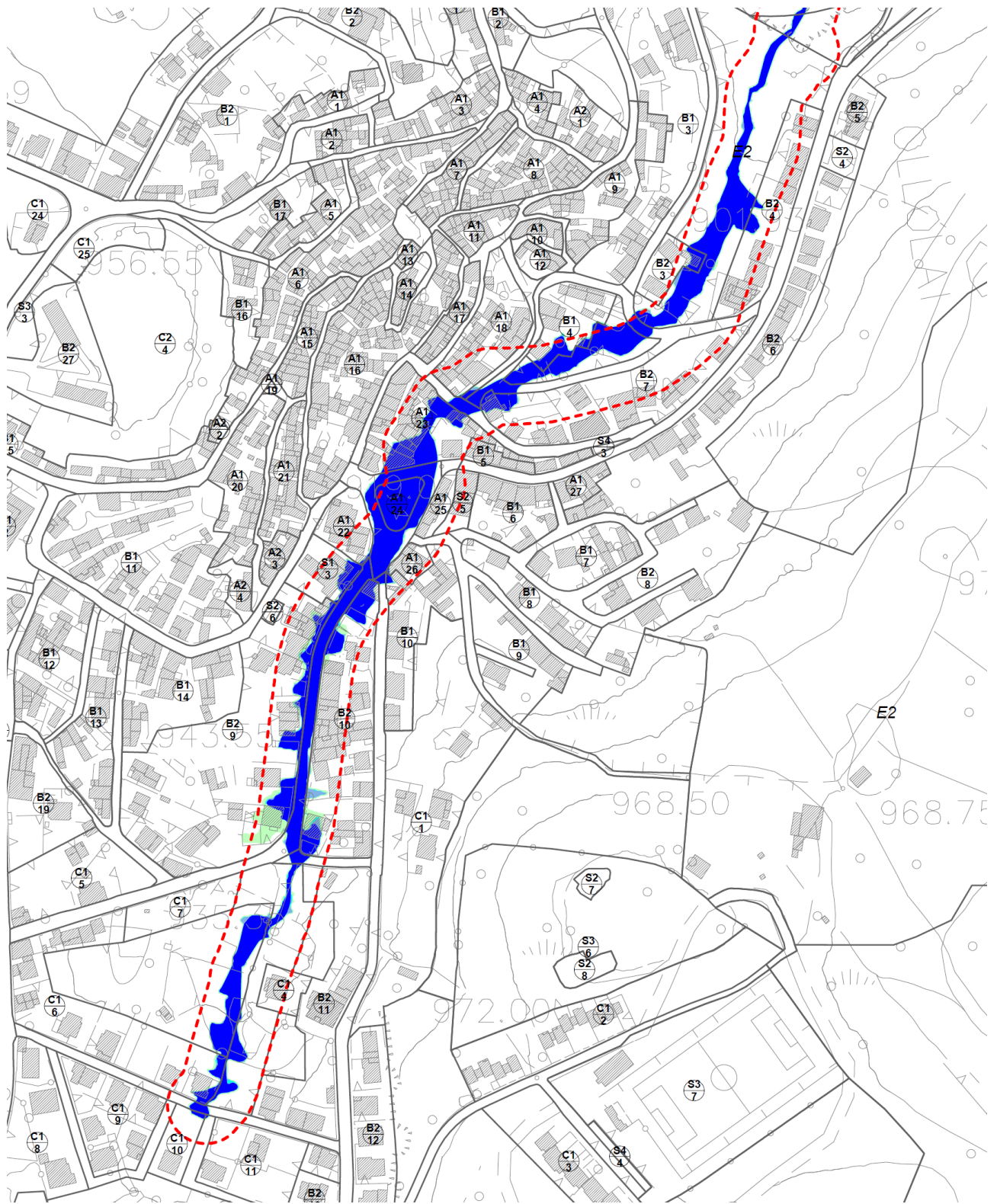
-  Pericolosità idraulica molto elevata (HI4)
-  Pericolosità idraulica elevata (HI3)
-  Pericolosità idraulica media (HI2)
-  Pericolosità idraulica moderata (HI1)
-  Fascia di pericolosità idraulica di prima salvaguardia (Art. 30ter NTA PAI)

Estratto legenda tavola sovrapposizione tra pericolosità idraulica e zoning PUC. Ambito urbano



Vista 3D del centro urbano e della caratterizzazione del compluvio

In linea generale, la maggior parte delle aree di pericolosità idraulica ricade in zona agricola, pertanto non si ravvisano criticità idrauliche in tal senso. Tuttavia, rispetto alle trasformazioni urbanistiche previste dal PUC, si segnala la presenza di un'area a pericolosità idraulica molto elevata Hi4 in corrispondenza del centro abitato di Ollolai. Tale pericolosità deriva dal canale tombato che taglia il centro urbano in direzione N/S.



Estratto tavola sovrapposizione tra pericolosità idraulica e zoning PUC. Ambito urbano

14 GLI INDIRIZZI PER IL PAESAGGIO

14.1 Gli ambiti di paesaggio locale

Il presupposto dell'adeguamento del PUC al PPR è costituito dalla lettura e interpretazione del paesaggio attraverso le sue componenti ed il sistema nel suo complesso, al fine di giungere alla progettazione del paesaggio futuro. Dall'analisi complessiva del territorio comunale e di quelli contermini, sono stati prodotti i seguenti elaborati:

- la "Carta degli ambiti di paesaggio locale", che riporta a scala territoriale la suddivisione del territorio in ambiti di paesaggio locale;
- le "Schede ambiti di paesaggio locale. Obiettivi e linee guida", che definiscono, in modo esplicito, gli obiettivi di pianificazione paesaggistica che il Piano intende perseguire.

La definizione degli ambiti di paesaggio consente di predisporre gli indirizzi per una pianificazione orientata alla valorizzazione del paesaggio e alla sua integrazione nelle politiche di sviluppo economico locale.

La struttura del paesaggio di Ollolai

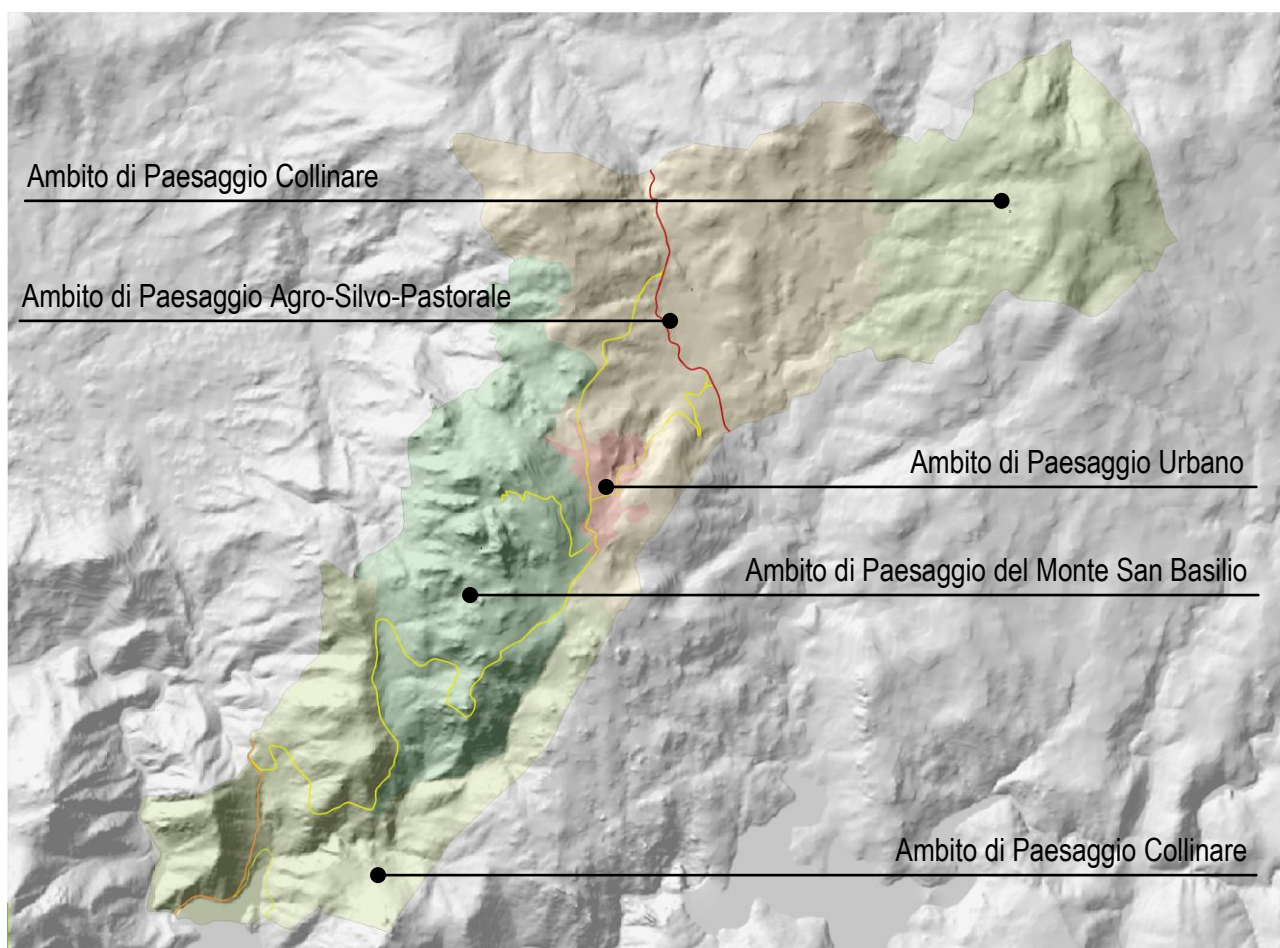
Antica sede di curatoria e centro principale dell'omonima Barbagia, il suo territorio si estende su una superficie di 2.734 ettari e ospita circa 1.300 abitanti.

Ollolai si presenta all'occhio nudo come un paesaggio di paesaggi: dalla morfologia del costruito, che la qualifica come uno dei borghi più belli d'Italia, al sistema degli spazi aperti, riconoscibili nello stretto legame tra il verde della macchia mediterranea e l'acqua delle sorgenti, in primis la cosiddetta "Regina delle Fonti". La dimensione ambientale e paesaggistica è quella che connota maggiormente il Comune di Ollolai e il suo contesto territoriale, caratterizzato nella porzione centro-occidentale dal Monte San Basilio, a sud dal sistema collinare che digrada dolcemente verso il lago di Chucchinadorza, a est dal sistema insediativo del centro urbano di Ollolai e, infine, a nord dalla piana agricola lungo la SS128. Il sistema degli spazi aperti è quello che connota maggiormente le morfologie e il paesaggio di Ollolai, articolato da aspri rilievi, piccoli colli e diverse vallate, solcate da vari corsi d'acqua di esigua portata che caratterizzano la porzione pianeggiante e collinare e dal lago di Chucchinadorza, restituendo un'immagine suggestiva del paesaggio, grazie alle particolari condizioni orografiche che hanno tenuto lontana ogni forma di antropizzazione.

Definizione degli ambiti di paesaggio locale

La conoscenza del territorio maturata nella fase di elaborazione del PUC ha permesso di individuare nel territorio comunale quattro ambiti di paesaggio locale omogenei per aspetti morfologici e funzionali:

- Ambito di Paesaggio Urbano, comprendente il tessuto urbano di Ollolai;
- Ambito di Paesaggio Agro-Silvo-Pastorale, che si estende a Nord-Est del centro abitato di Ollolai ed è caratterizzato da un territorio prevalentemente pianeggiante intervallato da piccoli promontori collinari che assumono carattere predominante in prossimità dei rilievi circostanti;
- Ambito di Paesaggio Collinare, che è costituito da due ambiti separati tra loro e ubicati, rispettivamente, a Sud nei pressi del lago Chucchinadorza e a Nord-Est al confine con il comune di Mamoiada. Il territorio, prevalentemente collinare, è intervallato da rilievi montuosi che possono raggiungere e superare i 900 metri di quota;
- Ambito di Paesaggio del Monte San Basilio, si trova ad Ovest del centro urbano di Ollolai e si estende su tutta l'area montuosa dalla quale si erge il Monte San Basilio e la vetta denominata Sa Punta Manna.



Estratto carta degli ambiti di paesaggio locale

Gli ambiti di Paesaggio Locale. Obiettivi e linee guida

Dopo aver definito il sistema degli Ambiti di Paesaggio Locale, è necessario individuare una serie di obiettivi e linee guida in coerenza con le caratteristiche, le peculiarità e le vocazioni di ogni singolo ambito. Per ogni ambito di paesaggio locale sono state evidenziate le componenti strutturali, ovvero elementi di paesaggio che qualificano l'ambito e che ne facilitano la lettura e la comprensione. Si tratta molto spesso di elementi che il PPR include tra i beni paesaggistici e componenti di paesaggio:

- Beni paesaggistici (nuraghe, domus, chiese e villaggi);
- Infrastrutture viarie (strade locali, strade di impianto, e strade di impianto a valenza paesaggistica e panoramica di fruizione turistica), ovvero tutte le strade che hanno orientato lo sviluppo insediativo nel territorio;
- Corsi d'acqua vincolati.

La scheda di ogni ambito si compone di due parti: la prima offre un inquadramento dell'ambito all'interno del territorio comunale, una sua breve descrizione e le componenti che lo strutturano mentre, nella seconda parte, vengono indicati obiettivi e linee guida correlati da una serie di immagini.

Scheda Ambito di Paesaggio Urbano

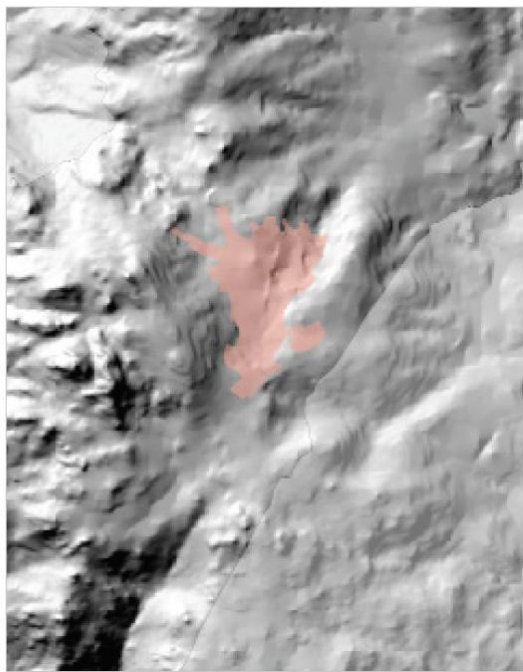


Piano Urbanistico Comunale (PUC). Schede ambiti di paesaggio locale. Obiettivi e linee guida.

Comune di Ollolai (NU)

AMBITO DI PAESAGGIO URBANO

Ambito di paesaggio su base DTM



Inquadramento territoriale

L'ambito urbano è ubicato nella porzione centrale del territorio comunale di Ollolai, a ridosso dei pendii che ne hanno condizionato lo sviluppo del sistema insediativo.

Ambito di paesaggio n.

01

Descrizione ambito e caratteristiche

L'ambito di paesaggio urbano di Ollolai, si struttura su due direttrici stradali classificate nel PPR come strade locali. Si tratta rispettivamente delle attuali Via San Basilio e Via Rio Mannu/Via Taloro/Via G. Mazzini. Nel nucleo antico è localizzata la più famosa e abbondante fonte di Ollolai, quella di Giunonia, conosciuta come "Sa Ontana Mannu", mentre, ai di fuori del centro abitato, troviamo fontane di minore portata come ad esempio la fontana de Su Sapunadorju. Inoltre, vale la pena di menzionare la presenza della Chiesa di San Michele Arcangelo, inserita tra i beni paesaggistici.

Componenti strutturali

- Strada locali (Via San Basilio e Via Rio Mannu/Via Taloro/Via G. Mazzini)
- Chiesa di San Michele Arcangelo
- Morfologia (curve di livello)
- Le fontane (Sa Ontana Mannu e Su Sapunadorju)

Schema ambiti di paesaggio



Schema componenti strutturali



Piano Urbanistico Comunale (PUC). Schede ambiti di paesaggio locale. Obiettivi e linee guida.

Comune di Ollolai (NU)

AMBITO DI PAESAGGIO URBANO

Estratto ambito di paesaggio su base ORTOFOTO



Strada locale

Bene paesaggistico

Chiesa di San Michele Arcangelo



Su Ontana Mannu - Regina Fontium



Sa Sapunadorju - Sa Ontanedda



Ambito di paesaggio n.

01

Obiettivi

- 1) Qualità del paesaggio urbano
 - Salvaguardia e valorizzazione degli aspetti di pianificazione, con particolare attenzione al mantenimento di aperture visuali ampie e profonde, contrastando i fenomeni di frammentazione del territorio.
 - Utilizzare i nuovi interventi per migliorare complessivamente la qualità ambientale e paesaggistica del contesto costruito in cui si inseriscono, nella prospettiva di massimizzare la sostenibilità degli insediamenti anche preesistenti e di ridurre l'impatto sull'ambiente.

Linee guida

- 1) Qualità del paesaggio urbano
 - Sostenere interventi volti a promuovere la mobilità lenta (percorsi ciclo/pedonali), così da creare i presupposti affinché il cittadino possa riscoprire angoli e scorci di città dimenticati.
 - Valorizzazione degli aspetti scenici delle risorse naturali e storico culturali e dei luoghi che ne consentono l'osservazione e la fruizione.
 - Salvaguardare la visibilità dei fuochi dai luoghi privilegiati di osservazione, evitando l'inserimento di ostacoli, eventualmente tramite l'identificazione di coni visivi da far oggetto di vincoli di visuale.
 - Adattare, nell'impiego dei materiali e delle tecniche costruttive, scelte coerenti con le caratteristiche del contesto, anche in riferimento alla sostenibilità del costo energetico in rapporto al ciclo di vita dell'edificio.

Scheda Ambito di Paesaggio Agro-Silvo-Pastorale



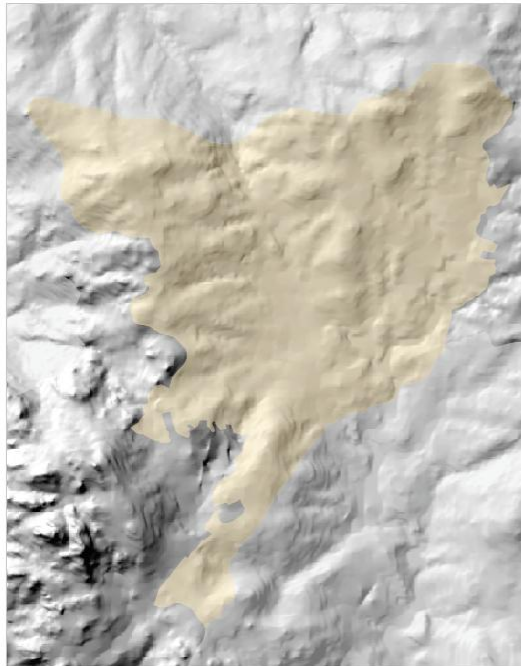
Piano Urbanistico Comunale (PUC). Schede ambiti di paesaggio locale. Obiettivi e linee guida.

Comune di Ollolai (NU)



AMBITO DI PAESAGGIO AGRO-SILVO-PASTORALE

Ambito di paesaggio su base DTM

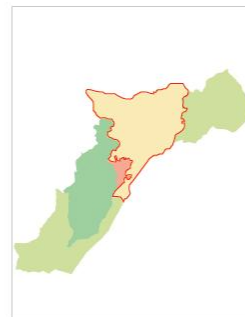


Ambito di paesaggio n.

0 2

Inquadramento territoriale

L'ambito Agro-Silvo-Pastorale si estende a Nord-Est del centro urbano di Ollolai.



Descrizione ambito e caratteristiche

L'ambito è attraversato da alcune direttrici principali che il PPR definisce come: strada di impianto a valenza paesaggistica di fruizione turistica (SS 128) e strade locali (Via G. Mazzini e Strada Comunale). Il territorio, prevalentemente pianeggiante, assume carattere collinare in prossimità dei rilievi circostanti. Il paesaggio si compone di piccoli e medi appezzamenti di terreno coltivato alternato ad una vegetazione spontanea. In questo contesto, la presenza antropica è limitata ad alcuni nuclei di case sparse, spesso legate alle attività agro-silvo-pastorali e/o di tipo ricettivo. Da menzionare la presenza di alcuni elementi di valore storico-culturale come la Chiesa di Santa Marta.

Componenti strutturali

- La strada di impianto a valenza paesaggistica di fruizione turistica (SS 128)
- Le strade locali (Via G. Mazzini e Strada Comunale)
- La Chiesa di Santa Marta

Schema componenti strutturali



Piano Urbanistico Comunale (PUC). Schede ambiti di paesaggio locale. Obiettivi e linee guida.

Comune di Ollolai (NU)



AMBITO DI PAESAGGIO AGRO-SILVO-PASTORALE

Estratto ambito di paesaggio su base ORTOFOTO



Ambito di paesaggio n.

0 2

Obiettivi

- 1) Tutela e valorizzazione del paesaggio
 - Tutela e valorizzazione degli aspetti scenici/percettivi del paesaggio
 - Controllo della dispersione insediativa e recupero dell'edilizia rurale sparsa
 - Valorizzazione del paesaggio rurale per un'integrazione tra produzione agricola e attività ricettive
 - Miglioramento dell'accessibilità e della fruibilità
 - Salvaguardare gli elementi di valore ambientale anche dove residuali, che compongono il paesaggio agrario (siepi composte, fasce erbose, fossi e scoline, colture arboree ed arbustive tradizionali)
 - Promozione del turismo enogastronomico attraverso la valorizzazione dei prodotti del territorio
- 2) Difesa del territorio
 - Presidio del territorio rurale
 - Difesa dagli incendi

Linee guida

- 1) Tutela e valorizzazione del paesaggio
 - Scorgere interventi edili, infrastrutturali e sistemazioni agrarie che compatiscano l'integrità dell'assetto dei sistemi geologico-geomorfologici ad elevata integrità e di alto valore ambientale
 - Promuovere attività di conoscenza e valorizzazione delle produzioni locali e dei "prodotti agroalimentari tradizionali", di trasformazione sul posto e di vendita diretta (filiera corta)
 - Migliorare le relazioni tra insediamento e paesaggio del territorio aperto, a partire dalla riqualificazione delle infrastrutture in primo luogo stradali, per potenziare la riconoscibilità dei luoghi e la fruizione diffusa del paesaggio
- 2) Difesa del territorio
 - Attuare interventi per il risparmio idrico e per preservare la risorsa acqua
 - Promuovere azioni di sensibilizzazione, divulgazione, informazione tra la popolazione in merito alle misure da mettere in atto al fine di preservare la vegetazione forestale e rurale dal pericolo di incendio

Chiesa di Santa Marta



Paesaggio Agro-Silvo-Pastorale



Paesaggio Agro-Silvo-Pastorale



Scheda Ambito di Paesaggio Collinare

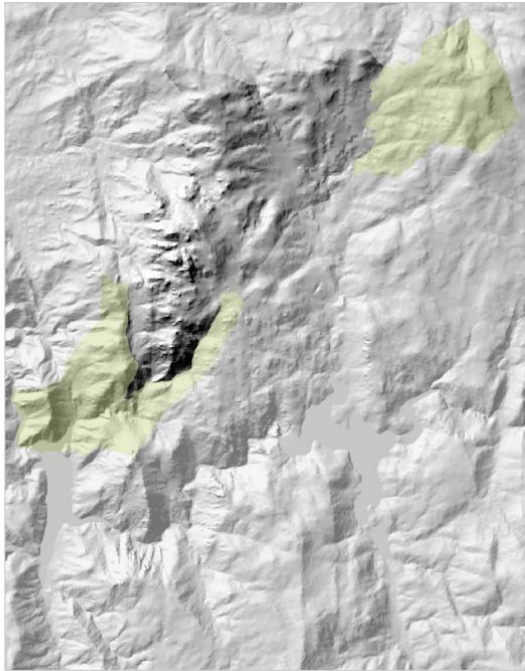


Piano Urbanistico Comunale (PUC), Schede ambiti di paesaggio locale. Obiettivi e linee guida.

Comune di Ollolai (NU)

AMBITO DI PAESAGGIO COLLINARE

Ambito di paesaggio su base DTM



Ambito di paesaggio n.

03

Inquadramento territoriale

L'ambito collinare è costituito da due aree separate tra loro e ubicate a Nord e a Sud nel territorio comunale di Ollolai.

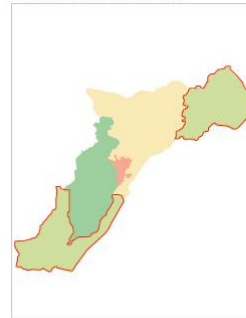
Descrizione ambito e caratteristiche

L'ambito è costituito da due aree separate tra loro e ubicate, rispettivamente, a Sud nei pressi del lago Chuchinadorza e a Nord-Est al confine con il comune di Mamoia. Il territorio, prevalentemente collinare, è intervallato da rilievi montuosi che possono raggiungere e superare i 900 m di quota. La porzione di ambito a Sud, in prossimità del Lago di Chuchinadorza, è attraversata da alcune direttrici principali che il PPR definisce come: strada di impianto (SP 4) e strade locali mentre, a Nord, sono presenti alcuni reperti di epoca nuragica.

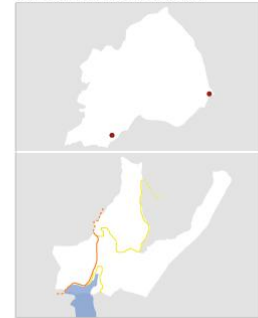
Componenti strutturali

- Strada di impianto (SP 4)
- Strada locale
- Lago di Chuchinadorza
- Nuraghe

Schema ambiti di paesaggio



Schema componenti strutturali



Piano Urbanistico Comunale (PUC), Schede ambiti di paesaggio locale. Obiettivi e linee guida.

Comune di Ollolai (NU)

AMBITO DI PAESAGGIO COLLINARE

Estratto ambito di paesaggio su base ORTOFOTO



Veduta del Lago Chuchinadorza



Paesaggio Collinare



Chiesa di Taloro



Ambito di paesaggio n.

03

Obiettivi

- 1) Tutela e valorizzazione del paesaggio
 - Salvaguardia delle visuali paesaggistiche verso il Lago Chuchinadorza
 - Riqualificazione del Villaggio Taloro
 - Conservazione delle caratteristiche ecologiche, di biodiversità, floristiche e vegetazionali, faunistiche e geomorfologiche
 - Tutela e valorizzazione degli elementi storico-culturali ed architettonici del territorio

- 2) Difesa del territorio
 - Difesa dagli incendi

Linee guida

- 1) Tutela e valorizzazione del paesaggio
 - Promuovere attività di fruizione turistica volte a far riscoprire il patrimonio storico-culturale e naturalistico ambientale di questo luogo, mediante la creazione di sentieri/percorsi che mettano in connessione tra loro i reperti archeologici presenti
 - Salvaguardare la visibilità del lago di Cucchinadorza dai luoghi privilegiati di osservazione, evitando l'interposizione di ostacoli, eventualmente tramite l'identificazione di con visivi da far oggetto di vincoli di visuale
 - Creare punti di sosta ed osservazione lungo la strada che costeggia il Lago Chuchinadorza
- 2) Difesa del territorio
 - Promuovere attività periodiche di monitoraggio delle zone a rischio incendio
 - Salvaguardare e valorizzazione del patrimonio agro-zoologico, promuovendo anche forme di ricerca finalizzate alla realizzazione di un sistema produttivo agro-ambientale a basso impatto

Scheda Ambito di Paesaggio di Monte San Basilio



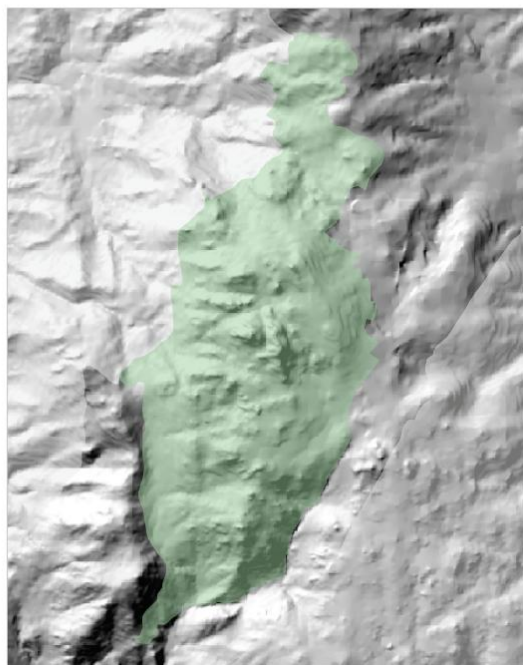
Piano Urbanistico Comunale (PUC), Schede ambiti di paesaggio locale. Obiettivi e linee guida.

Comune di Ollolai (NU)



AMBITO DI PAESAGGIO DI MONTE SAN BASILIO

Ambito di paesaggio su base DTM



Ambito di paesaggio n.

04

Inquadramento territoriale

L'ambito di Monte San Basilio si trova ad Ovest del centro urbano di Ollolai e si estende su tutta l'area montuosa data quale il monte San Basilio e la vetta denominata Su Punta Manna.

Descrizione ambito e caratteristiche

L'ambito, caratterizzato da rilievi montuosi che raggiungono, e spesso superano, i 1000 m di quota, si compone di boschi di latifoglie intervallati da aree con vegetazione rada. In questo paesaggio, si trovano alcuni elementi con valenza storico-archeologica come la Chiesa di San Basilio ed il Parco Archeologico di San Basilio, raggiungibili percorrendo la strada locale (Strada Comunale/Strada per San Basilio).

Componenti strutturali

- La strada locale (Strada Comunale e Strada per San Basilio)
- Il Monte San Basilio
- La vetta Su Punta Manna
- La Chiesa di San Basilio
- Il Parco Archeologico di San Basilio

Schema ambiti di paesaggio



Schema componenti strutturali



Piano Urbanistico Comunale (PUC), Schede ambiti di paesaggio locale. Obiettivi e linee guida.

Comune di Ollolai (NU)



AMBITO DI PAESAGGIO DI MONTE SAN BASILIO

Estratto ambito di paesaggio su base ORTOFOTO



Ambito di paesaggio n.

04

Obiettivi

- 1) Tutela e valorizzazione del paesaggio
 - Conservazione delle caratteristiche ecologiche, di biodiversità, floristiche e vegetazionali, faunistiche e geomorfologiche
 - Tutela e valorizzazione degli elementi storico-culturali ed architettonici del territorio
- 2) Difesa del territorio
 - Gestione equilibrata delle attività antropiche rispetto ai valori e alle emergenze dell'ambito
 - Gestione e prevenzione degli incendi

Linee guida

- 1) Tutela e valorizzazione del paesaggio
 - Promuovere attività di fruizione turistica volte a far riscoprire il patrimonio naturalistico ambientale di questo luogo, mediante la creazione di sentieri/percorsi.
 - Promuovere attività di fruizione turistica volte a far riscoprire il patrimonio storico culturale, nonché migliorare l'accessibilità al Parco Archeologico di San Basilio, mediante la creazione di sentieri/percorsi.
- 2) Difesa del territorio
 - Promuovere interventi di manutenzione e gestione dei boschi in ottica di diminuire il rischio incendi
 - Individuazione delle forme di incentivazione e incoraggiamento per il mantenimento delle attività tradizionali legate all'uso del territorio

Chiesa di San Basilio



Su Punta Manna

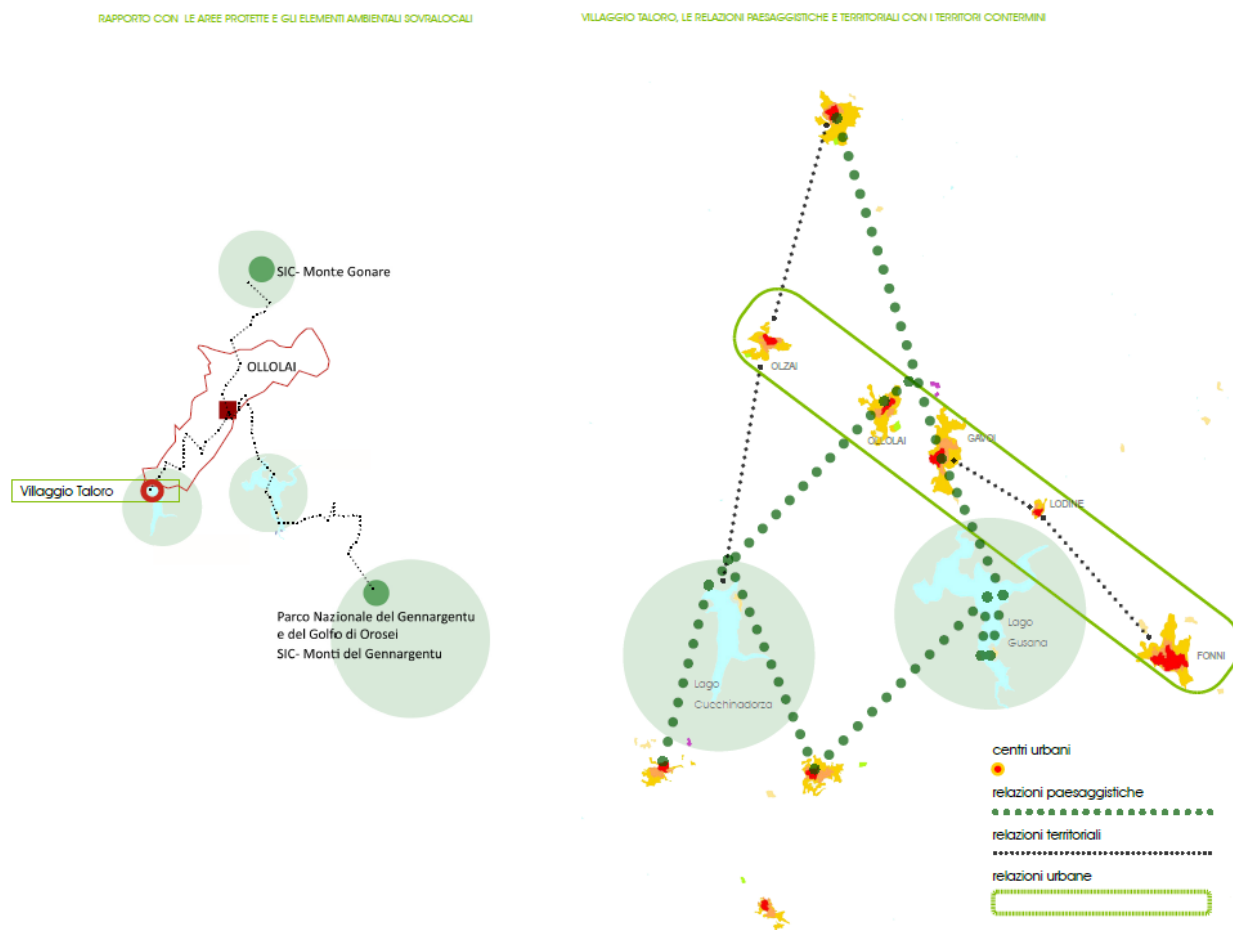


Scavi archeologici in località San Basilio



14.2 La riqualificazione paesaggistica del Villaggio Taloro

Il Villaggio di Taloro sorge nella porzione meridionale del territorio comunale di Ollolai, ai confini con i limiti amministrativi dei Comuni di Ovodda e Teti. L'agglomerato, abbandonato probabilmente tra metà e fine degli Anni Settanta, costituisce un'ulteriore realtà all'interno del territorio comunale di Ollolai che necessita di essere ripensata sotto il profilo delle funzioni, degli spazi pubblici e dei servizi per il territorio, restituendo un'immagine del borgo compatibile e coerente con il paesaggio e l'adiacente lago di Cucchinadorza. Per questa ragione, all'interno del PUC è stata predisposta una specifica schedatura denominata "Scheda riqualificazione Villaggio Taloro" all'interno della quale viene proposta la riconversione del Villaggio Taloro in chiave paesaggistica.



Schema delle relazioni paesaggistiche e territoriali con i territori contermini, le aree protette e gli elementi ambientali sovralocali

La storia del Villaggio Taloro

Il borgo di Taloro è un villaggio Enel nato negli anni Sessanta a servizio della centrale idroelettrica posta più a sud, in Comune di Ovodda, e oggi abbandonato. A partire dagli anni Sessanta questo piccolo nucleo dotato di scuola, cinema e una chiesa, ha ospitato le famiglie dei tecnici e dei funzionari che lavoravano alla costruzione della centrale idroelettrica Taloro, posta immediatamente più a sud, nel lago Cucchinadorza.

foto A

foto B

foto C

foto D (fuori comune)

foto E (fuori comune)

STATO DI FATTO

La porzione del villaggio di Taloro ricompresa nel Comune di Ollolai ha una superficie territoriale di 10.400 mq, sulla quale insistono 6 fabbricati per un volume esistente complessivo di circa 6.500 mc. L'indice territoriale esistente è di circa 0,6 mc/mq. L'edificio, situato su un piccolo promontorio che da sul lago, è adossato nella parte orientale dell'ambito di intervento, mentre la porzione ovest risulta caratterizzata da una pineta che scende repentinamente verso il Cucchinadorza.

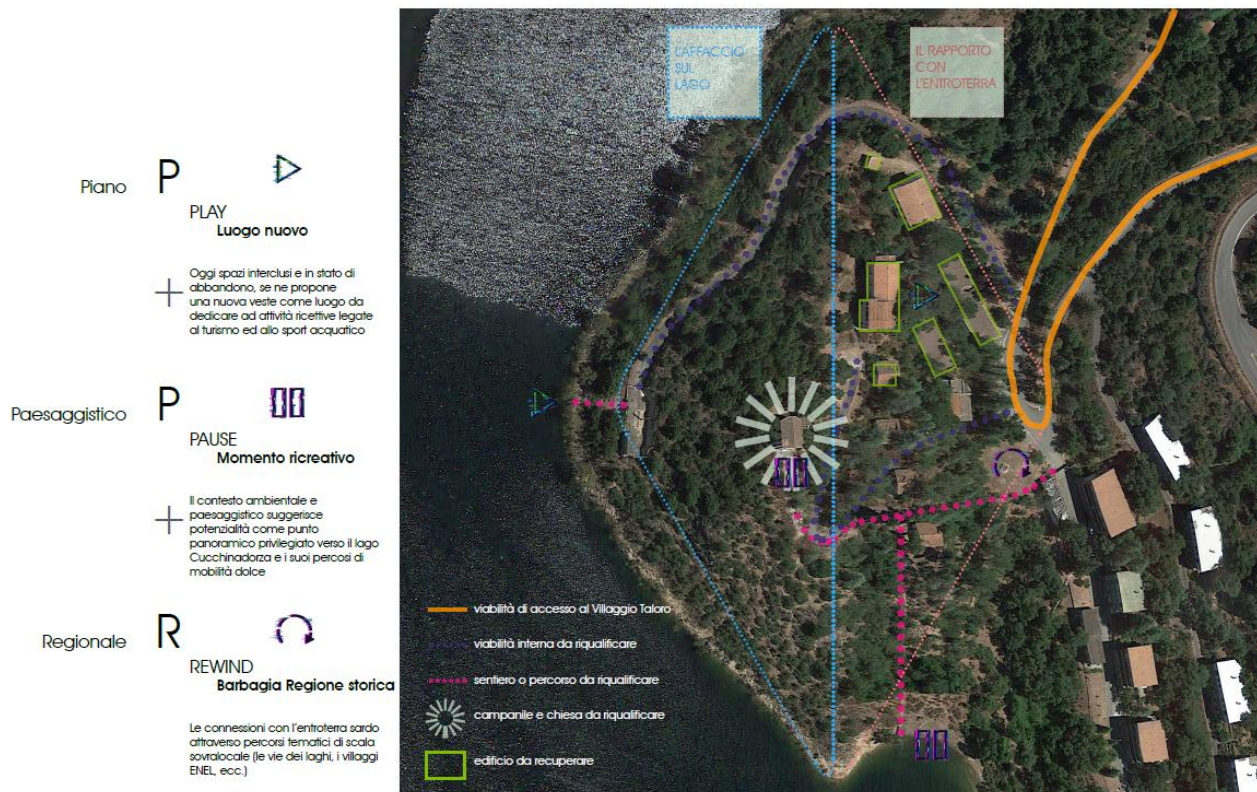
CONSISTENZE EDILIZIE

Superficie territoriale:	10.400 mq
Volume esistente:	6.540 mc, di cui:
	1.750 mc (edificio 01)
	1.500 mc (edificio 02)
	90 mc (edificio 03)
	2.240 mc (edificio 04)
	320 mc (edificio 05)
	640 mc (edificio 06)

Stato di fatto, inquadramento paesaggistico e viste panoramiche

Gli indirizzi per la riqualificazione del Villaggio Taloro

La proposta di riconversione del Villaggio di Taloro ha come obiettivo principale quello di valorizzare il paesaggio circostante attraverso l'operazione di riconversione di usi e funzioni dell'ex villaggio operaio.

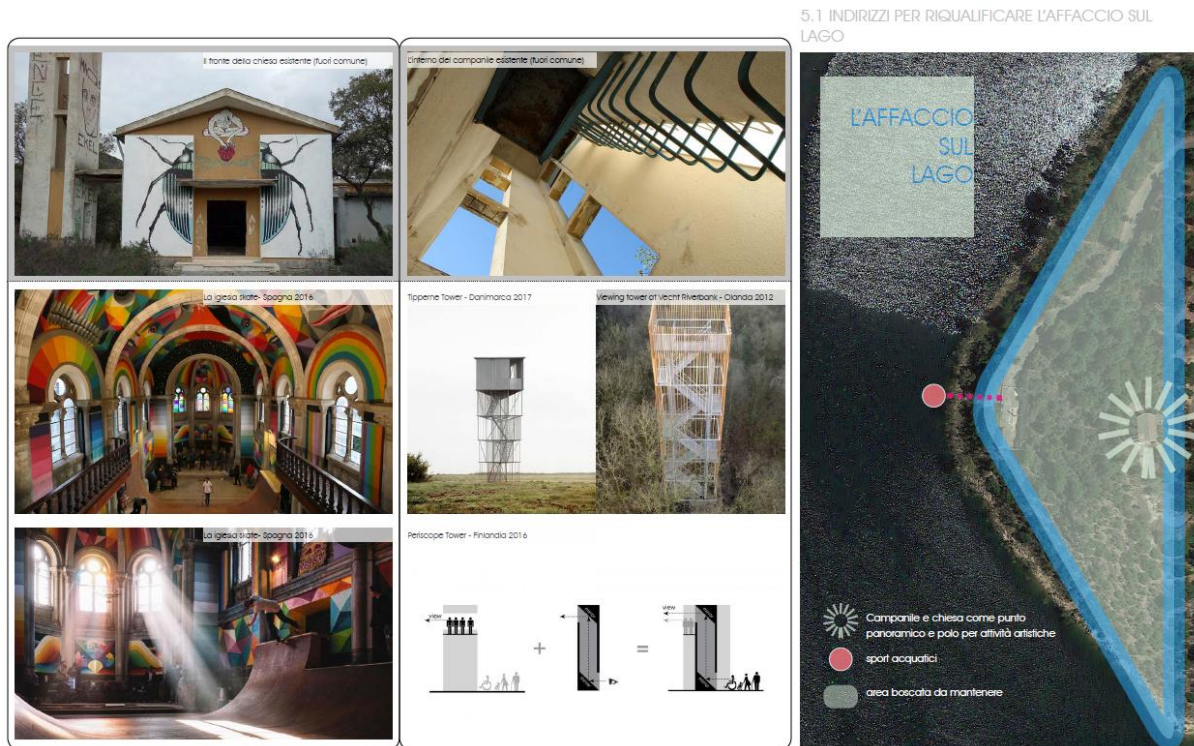


Schema degli indirizzi progettuali

L'intervento di riqualificazione del Villaggio di Taloro si articola su tre livelli:

- la creazione di un Luogo nuovo ("Play") da dedicare ad attività ricettive legate al turismo ed allo sport acquatico, riqualificando gli spazi interclusi ed in stato di abbandono;
- l'attivazione di un Momento ricreativo ("Pause"): il contesto paesaggistico suggerisce potenzialità come punto panoramico privilegiato verso il lago Cucchinadorza e la rete della mobilità dolce;
- la proposta di un progetto in sintonia con Barbagia Regione storica ("Rewind"): valorizzare l'ambito ad una scala territoriale mediante percorsi tematici di scala sovralocale (vie dei laghi, villaggi ENEL, etc.)

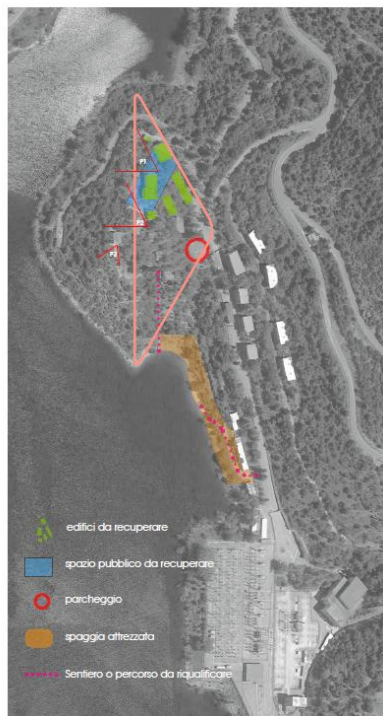
La riconversione dell'area dell'ex villaggio è anche l'occasione per creare un rapporto diretto con il contesto circostante che lo caratterizza. In tal senso, la proposta mira a valorizzare l'affaccio sul lago attraverso la fruizioni dell'area per la pratica di sport acquatici e punti di osservazioni dai quali godere del paesaggio circostante. Nel dettaglio, sono previsti interventi di riconversione del campanile e della chiesa (ancorchè ricadenti nel Comune di Ovodda) come punto panoramico il primo, e come polo per attività artistiche il secondo.



Buone pratiche di riconversione di edifici religiosi e schema degli interventi previsti per la valorizzazione dell'affaccio sul mare

Per quanto riguarda il rapporto con l'entroterra, sono previsti una serie di interventi atti a migliorare l'accessibilità come l'integrazione dei percorsi esistenti ed il miglioramento dell'affaccio al lago.

5.2 INDIRIZZI PER RECUPERARE L'ESISTENTE



5.3 INDIRIZZI PER IL PAESAGGIO



Schema degli interventi previsti per la valorizzazione del rapporto con l'entroterra

14.3 I beni storico culturali

Il patrimonio storico-culturale di Ollolai è caratterizzato principalmente da vincoli archeologici dovuti alla presenza di nuraghi e necropoli ed edifici religiosi di pregio localizzati soprattutto nei territori esterni al centro abitato. L'attività principale condotta nel PUC è stata articolata in tre momenti principali:

- la ricognizione dei dati d'archivio;
- la ricognizione bibliografica;
- la ricognizione in situ con prospezioni di tipo estensivo ed intensivo.

Questa ha consentito di individuare i beni storico culturali e le aree a rischio archeologico del territorio.

Si è provveduto, dunque, alla compilazione del Mosaico dei Beni Culturali, come richiesto dalla Regione Sardegna, alla redazione di schede informative relative a ciascun bene e di una dettagliata relazione metodologica e, infine, al recepimento di tali beni e relativi vincoli nella cartografia dello zoning del PUC.

I beni censiti

Complessivamente sono stati censiti i seguenti beni storico culturali, classificati e identificati come segue:

a) n. 5 beni paesaggistici del PPR (per i quali sono stati riportati anche i perimetri di tutela nel piano urbanistico: i perimetri di tutela integrale e condizionata):

- Chiesa di San Michele Arcangelo (COD. RAS 1539);
- Chiesa di San Basilio Magno (COD. RAS 1540);
- Chiesa di San Pietro (COD. RAS 1541);
- Nuraghe Torotha (COD. RAS 2542);
- Nuraghe Unerthe (COD. RAS 2543).



Chiesa di San Michele Arcangelo (COD. RAS 1539)



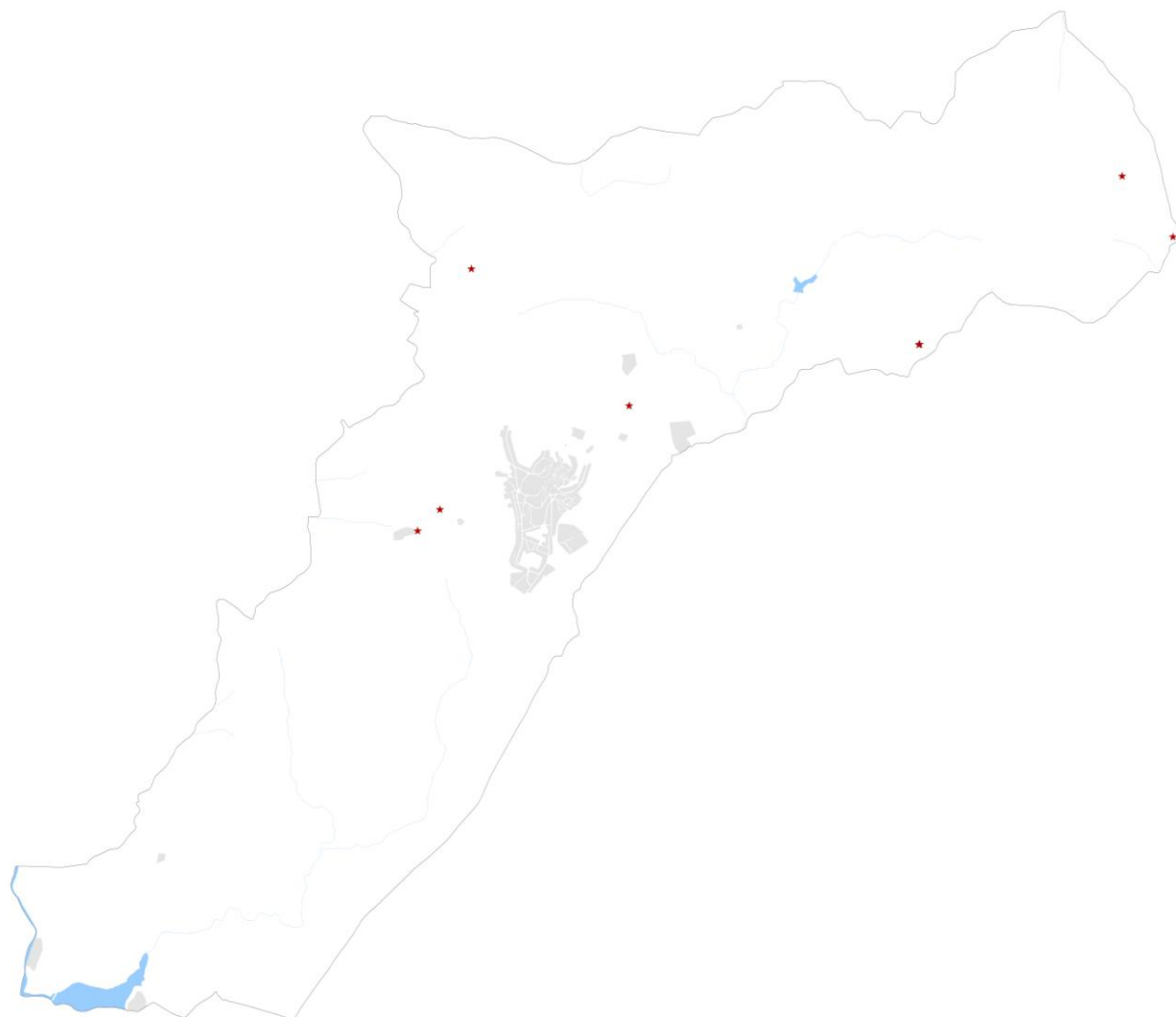
Chiesa di San Pietro (COD. RAS 1541)

b) n. 4 beni censiti dal PUC:

- Nuraghe Lugunoro;
- Sito Sa Honca Fraviahà;
- Sito San Sebastiano;
- Sito Monastero di San Basilio.



Sito Monastero di San Basilio



Beni paesaggistici censiti dal PPR e individuati ex novo dal PUC