

COMUNE DI OLIENA  
(Prov. di Nuoro)

PIANO URBANISTICO COMUNALE

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

## **1. ASPETTI GENERALI**

### **1.1 Premessa**

La presente relazione si propone di illustrare il lavoro svolto , di analizzare le finalità e le motivazioni urbanistiche delle scelte che hanno portato alla proposta del Piano Urbanistico Comunale del Comune di Oliena.

L'attività di pianificazione ha previsto due fasi di lavoro :

- la fase conoscitiva caratterizzata dalla ricerca, catalogazione ed analisi di tutti gli elementi conoscitivi relativi al territorio, al patrimonio edilizio, alle caratteristiche del sistema insediativo e degli aspetti demografici e socio – economici di Oliena. L'indagine ha preso in esame anche tutti gli aspetti ambientali, geomorfologici, agronomici e del patrimonio culturale ed archeologico. Questo lavoro preliminare è risultato essere fondamentale al fine di individuare in modo puntuale le problematiche alle quali il P.U.C. deve dare una adeguata risposta progettuale.
- La fase progettuale nella quale vengono indicate le proposte progettuali di governo del territorio comunale sia in relazione all'ambito urbano che rurale.

### **1.2 Il Gruppo di Lavoro**

Per l'elaborazione del Piano Urbanistico Comunale di Oliena è stato costituito per Delibera Comunale un "Ufficio di Piano" composto da professionisti, in parte esterni e in parte interni all'Amministrazione, con competenze interdisciplinari.

Il gruppo di lavoro è costituito da:

- arch. Franco Niffoi           Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Oliena
- arch. Elena Brotzu           Pianificatore esperto in Urbanistica
- dott. Antonello Manca      Geologo
- dott. Tonino Congiu       Agronomo
- ing. Alessandra Salis      Ingegnere ambientale
- geom. Gianluca Pala       Responsabile dell'Ufficio Urbanistica ed Edilizia privata

### 1.3 I Contenuti del P.U.C.

I contenuti del PUC trovano esatta individuazione nell'art. 19 della L.R. n°45 del 1989 avente titolo "Norme per l'uso e la tutela del territorio regionale". Nel rispetto di questa normativa e di altri provvedimenti legislativi, nazionali e regionali, relativi ad aspetti di settore specifici, il Piano è stato predisposto.

Il PUC è costituito nel suo complesso dagli elaborati di illustrazione, di analisi e di progetto di seguito elencati:

1) Relazione illustrativa	
2) Inquadramento territoriale	1:25.000
3) Indagine sul terr. comunale: Relazione Geomorfologica	
4) Indagine sul terr. comunale: Relazione Agropedologica	
5) Indagine sul terr. comunale: Carta Capacità dei suoli	1:25.000
6) Indagine sul terr. comunale: Carta Uso del suolo agrario	1:25.000
7) Indagine sul terr. comunale: Carta Geopedologica	1:25.000
8) Indagine sul terr. comunale: Carta Geomorfologia (8a – 8b)	1:25.000
9) Indagine sul terr. comunale: Carta Idrogeologica	1:25.000
10) Indagine sul terr. comunale: Carta geologica zona "Su Gologone"	1: 2.000
11) Indagine sul terr. comunale: Carta geologica zona "Melathu"	1: 2.000
12) Indagine ambito urbano: Carta geologica del Centro abitato e delle zone di espansione	1:2.000
13) Indagine sul terr. comunale: Il Patrimonio archeologico : localizzazione e stato di conservazione	1:25.000
14) Indagine sul terr. comunale: Il Patrimonio archeologico:fasce di rispetto	1:25.000
15) Indagine sul terr. comunale: La Pianificazione esistente; Il sistema della mobilità e del trasporto	
16) Indagine ambito urbano: La Pianificazione urbana esistente	1: 2.500
17) Indagine ambito urbano: Lo sviluppo storico dell'insediamento	1: 2.500
18) Indagine ambito urbano: La struttura dell'insediamento	1: 2.500
19) Indagine ambito urbano: Destinazioni d'uso degli edifici e degli spazi urbani	1:2.500
20) Indagine ambito urbano: Lo Stato di Conservazione degli edifici	1: 2.500
21) Indagine ambito urbano: Analisi tipologico – edilizia : altezza edifici	1: 2.500
22) Indagine ambito urbano: Analisi tipologico – edilizia : tipologia coperture	1: 2.500
23) Indagine ambito urbano: I Servizi, gli Spazi Pubblici e la viabilità urbana	1: 2.500
24) Il Progetto del PUC: la Zonizzazione del territorio Comunale	1:15.000
25) Il Progetto del PUC: La Zonizzazione del Centro Urbano	1: 2.500
26) Il Progetto del PUC: Viabilità e Servizi	1: 2.500
27) Il Progetto del PUC: Il Centro Storico	1: 1.000
28) Schemi di verifica delle zone B ( 28a - 28b - 28c )	1: 2.000
29) Le Infrastrutture Primarie urbane: La rete di distribuzione Idrica	1: 2.500
30) Le Infrastrutture Primarie urbane: Le Condotte fognarie	1: 2.500
31) Le Infrastrutture Primarie urbane: Reti elettriche e di illuminazione pubblica	1: 2.500
32) Norme tecniche di Attuazione	
33) Regolamento Edilizio	
32a)Allegati: Prescrizioni di carattere geologico - geotecniche	
24a) Il Progetto del PUC: Delimitazione Aree Pericolose - PAI	1:15.000
24b) Il Progetto del PUC: Delimitazione Aree a Rischio - PAI	1:15.000
25a) Il Progetto del PUC: Delimitazione Aree Pericolose – PAI	1: 2.500

## **2. IL TERRITORIO COMUNALE**

### **2.1 Inquadramento geografico**

Il territorio comunale di Oliena è situato nella Sardegna centrale, vicino alla costa orientale, in corrispondenza dei sistemi montuosi del Monte Corrasi e del Supramonte e si estende fino alle pendici orientali del Monte Ortobene, comprendendo la vallata attraversata dal fiume Cedrino, che si apre verso la piana di Galtellì e Orosei.

Dal punto di vista amministrativo fa parte della provincia di Nuoro ed è compreso nella Comunità Montana n° 9 del Nuorese.

La superficie complessiva dell'area comunale è di 163.37 Km<sup>2</sup>. E confina ad est con il comune di Dorgali, a sud con quello di Orgosolo e a nord con Nuoro.

L'abitato si trova in posizione periferica, verso sud, rispetto all'intero territorio comunale e giace ad una altezza di 379 m. s.l.m., ai piedi della falda occidentale del Monte Corrasi.

Il paese è attraversato al suo interno dal rio Golathi (su Rivu) e da altri torrenti di minore importanza. Gli insediamenti abitativi sono localizzati esclusivamente nel centro urbano.

Il territorio è collegato con l'esterno dalla SS129 (Orientale Sarda) che insieme alla provinciale per Nuoro funge da direttrice di collegamento con la viabilità di livello regionale. L'abitato è inoltre collegato direttamente con Dorgali e con Orgosolo attraverso due strade provinciali .

Il territorio risulta servito inoltre da una rete viaria secondaria comunale ed interpoderale prevalentemente di supporto alle attività agro – pastorali.

### **2.2 Cenni Storici**

La salubrità dei luoghi, la presenza di terreni coltivabili e di vaste estensioni di pascoli, l'abbondanza di acque sorgive e la presenza di boschi hanno favorito gli insediamenti umani ed il territorio risulta abitato già in epoca preistorica , come testimoniano i numerosi ritrovamenti risalenti al paleolitico superiore, e la presenza di monumenti risalenti all'età prenuragica, di cui il territorio è particolarmente ricco.

Le poche testimonianze di età punica e romana non risultano sufficienti a tracciare un organico profilo storico per cui si attendono nuove ricerche e campagne di censimento.

A partire dal medioevo il centro abitato di Oliena appartenne dapprima al Giudicato di Gallura , al Giudicato di Arborea e quindi al Marchesato di Quirra, fino alla soppressione del regime feudale.

La crisi demografica che portò all'estinzione di moltissimi centri abitati della Sardegna alla fine del 1300 non interessò l'abitato di Oliena, il quale senza interruzioni giunse ai giorni nostri occupando lo stesso sito.

Già alla metà dell'ottocento l'abitato di Oliena era compreso nella Provincia di Nuoro, dall'anno 1849 fino al 1860, anno della soppressione, rimanendo comunque nel circondario di Nuoro fino alla costituzione della nuova Provincia, nell'anno 1927, alla quale tutt'ora appartiene.

Il territorio ha sempre consentito una ricca varietà di colture, nella parte pianeggiante (oliveti, frutteti, vigneti, orti) e, nelle parti montane e pedemontane, di pascoli.

Si ritiene che il nome del paese derivi proprio dalla coltivazione dell'ulivo. Ebbero un grande ruolo nello sviluppo delle coltivazioni i Padri Gesuiti, che fin dai secoli scorsi qui si insediarono. Molto diffusa nel passato, ma ancor oggi, la produzione del miele, del vino e la lavorazione dei prodotti caseari.

Nel passato vi era anche la lavorazione delle pelli con concerie, situate lungo il rio Golathi, di cui oggi non resta alcuna testimonianza se non nella toponomastica.

### **2.3 Il Centro Abitato**

Il paese ha conservato fino al 1930 il suo impianto originario o per lo meno la struttura insediativa consolidata negli ultimi due secoli , come distinguibile nella cartografia ottocentesca.

La struttura urbana è caratterizzata da una disposizione a gradoni dell'edificato che segue la morfologia accidentata che determina forti pendenze.

L'elemento caratterizzante del sistema insediativo è la presenza del rio Golathi , chiamato dagli abitanti "su Rivu", che divide il paese, ma soprattutto il centro storico, in due rioni principali "Sa Banda Manna" , che costituisce la parte principale sulla sinistra, e sulla destra "Sa Banditta" , più piccola e caratterizzata da piccoli rioni tra cui Sa Tiria , costituita tra il '600 – 700 dagli abitanti di Locoe scacciati da Orgosolo.

L'insediamento è molto accentrato con rarissime presenze edilizie nel territorio circostante.

La struttura viaria interna è molto irregolare , costretta a seguire la morfologia accidentata del territorio . La viabilità principale, sia di distribuzione interna che di collegamento con l'esterno, è costituita da tre assi viari che vanno in direzione Nuoro, Orgosolo, Dorgali.

### Il Centro Storico

La parte più antica del centro abitato di Oliena è piuttosto estesa con una superficie, delimitata dal Piano di Fabbricazione, di quasi 27 ettari.

Il vecchio tessuto edilizio è molto vario e caratterizzato sia da tipologie semplici, di edilizia povera e minuta, che da costruzioni più complesse, a tipologia poco codificata, ricche di elementi architettonici e finiture di particolare interesse.

La conformazione morfologica caratterizzata da notevoli pendenze e parti in piano da luogo a forti dislivelli tra gli isolati. Questi presentano forme, densità edilizia ed estensioni differenti con una articolazione viaria fatta di strade strette, spesso ripide, con poche slarghi ma che consente, quasi sempre, l'attraversamento veicolare.

La crescita incontrollata delle aree di nuova espansione edilizia ha provocato dagli anni '50 in poi lo svuotamento del Centro storico con il conseguente degrado del patrimonio edilizio.

Le parti del tessuto edilizio più degradato sono spesso gli edifici di maggior pregio, interessati anche da vergognosi interventi di superfetazione, e quelli a tipologia più semplice di dimensioni ridotte.

L'edificazione compatta spesso lascia spazio anche a numerosi cortili e spazi verdi, incolti e ancora meno curati delle strutture edilizie, che danno a molte zone un aspetto ancora più desolato e di stato di abbandono.

In questi anni vi è stata però anche una consistente ed incontrollata attività di sostituzione che ha modificato in modo sostanziale le caratteristiche storiche, ambientali e tipologiche di questa parte dell'abitato. Questo tipo di interventi ha fatto scomparire parte della bella e peculiare nella sua semplicità architettura tradizionale olianese, compresi gli spazi comuni.

Nel fare comune, ma anche della Pubblica Amministrazione, vi è stato ben poco impegno nel cercare modi di recupero delle vecchie architetture compatibili con le nuove esigenze abitative.

L'analisi svolta sul patrimonio edilizio ha evidenziato la presenza in questa zona di un numero consistente di abitazioni non utilizzate. Di queste una parte viene occasionalmente occupata dai cittadini emigrati che rientrano per le vacanze estive o per alcuni periodi dell'anno.

E' risultata bassa comunque la percentuale di edifici completamente abbandonati, fatiscenti e non recuperabili. Infatti molte delle vecchie abitazioni seppur non più abitate vengono utilizzate come depositi o comunque periodicamente "visitate".

La destinazione d'uso degli edifici è prevalentemente residenziale con presenza, soprattutto lungo le vie principali di numerose attività commerciali e di locali pubblici (bar, tabacchini, ecc.). Pochi risultano i servizi pubblici localizzati entro la zona delimitata come Centro Storico, mentre è consistente, e caratterizzante, la presenza di numerose chiese, tutte antiche e da considerare una delle principali attrattive culturali del paese.

L'indagine sull'uso del patrimonio residenziale ha evidenziato un indice di affollamento medio di 320 mc. per abitante.

#### La Struttura Insediativa Moderna

Fino al 1930 l'evoluzione del tessuto edilizio si limita sostanzialmente alla saturazione di spazi liberi presenti all'interno del vecchio nucleo abitato .

Nel periodo a cavallo della seconda guerra mondiale comincia un processo di edificazione, di non grande entità, verso le aree prospicienti il Centro storico ma che si concentra soprattutto nel versante verso Orgosolo, a destra del rione Sa Tiria, nell'area che oggi è racchiusa dalle attuali viale Italia e via Mereu.

L'edificazione di quest'area verrà completata nei decenni successivi e rappresenta oggi la parte dell'abitato più densamente edificata. La zona è caratterizzata da tipologie prevalentemente in linea, a due o tre piani, disposte lungo una articolata e tortuosa maglia viaria.

Dagli anni '60 in poi c'è stato una notevole dilatazione degli interventi edificatori verso le direttrici viarie per Nuoro, Dorgali ed Orgosolo. Si diffonde un impianto edificatorio misto che passa gradualmente dalla tipologia in linea contigua, disposta principalmente lungo le vie principali, ad una costruzione isolata, singola o bifamiliare, nelle parti interne degli isolati . Questa tipologia sarà quella prevalente nell'espansione successiva degli interventi di lottizzazione (più o meno regolari) caratterizzati da una suddivisione ortogonale dei lotti e delle vie e dalla disposizione dell'edificio singolo al centro dell'area di pertinenza.

Il risultato di questa attività sarà un enorme consumo di suolo ed una edificazione molto estesa che dal nucleo antico arriva fino alla provinciale per Nuoro.

Ai limiti di questo asse viario si realizza nei primi anni '80 l'intervento di edilizia agevolata del Piano di Zona 167. A monte di questa zona si localizza la zona Artigianale.

L'edificazione si è, inoltre, spinta verso frange esterne, a carattere rurale, con interventi, spesso abusivi, che hanno determinato una pesante compromissione edificatoria delle aree agricole che circondano l'abitato.

Le costruzioni si sono spinte anche in aree molto accidentate o con problemi legati alla presenza di falde acquifere, e comunque in parti non adatte all'uso residenziale.

La crescita dell'abitato è risultata disordinata, con spazi eccessivamente dilatati, privi di servizi e luoghi di incontro, e con una insufficiente articolazione viaria che determina difficoltà nei collegamenti e nella connessione tra le varie parti del paese.

Infatti la rete stradale indifferenziata nelle attribuzioni funzionali, il cui tracciato è stato realizzato in tempi successivi all'edificazione e non l'ha preceduta, realizza un collegamento frammentato fra i comparti.

Gli ultimi interventi di espansione edilizia programmata hanno consolidata l'espansione verso la direttrice per Nuoro privilegiando sempre la tipologia isolata con disposizione del lotto a scacchiera.

In sintesi negli ultimi cinquant'anni a fronte di un andamento demografico, seppur positivo, limitato il paese si è esteso nell'edificato per una superficie cinque volte superiore a quella del vecchio nucleo.

## **2.4 Il Sistema Viario**

L'analisi del sistema della mobilità ha riguardato sia i collegamenti di livello territoriale che quelli di ambito urbano, rilevandone consistenza e manchevolezze.

Il sistema di collegamento di livello territoriale è costituito da diverse strade di livello provinciale e statale che vengono utilizzate sia per il collegamento con l'ambito extra comunale che, raccordato da una ulteriore maglia viaria di livello comunale, per gli spostamenti nelle aree agricole e turistiche interne al territorio comunale.

La provinciale per Nuoro collega il paese al capoluogo dal quale avviene il collegamento con la viabilità di interesse regionale SS131.



La parte nord del territorio comunale è attraversata dalla SS129 (Orientale Sarda) alla quale il paese è collegato, con vari punti di accesso, da diverse strade comunali tra cui le principali sono quella di Norgheri e quella di Sa Trave, utilizzata per i collegamenti con la bassa Baronia.

La provinciale n° 46 in direzione est collega direttamente Oliena con Dorgali e la zona costiera, mentre l'altro comune confinante Orgosolo è collegato sia ad ovest che a sud da due strade, sempre di livello provinciale.

Allo stato attuale, considerando il flusso modesto di spostamenti che interessa il paese, i collegamenti con le principali arterie di traffico regionale e provinciale appaiono nel complesso sufficienti sebbene un miglioramento del tracciato, con opere di rettifica ed allargamento della carreggiata, possono migliorare decisamente il loro utilizzo

Pone invece problemi, perché non concluso, lo snodo viario di ingresso al paese da Nuoro che funge anche da raccordo con la zona industriale e la tangenziale per Dorgali.

Tutto il territorio rurale è attraversato da una fitta viabilità comunale e vicinale, per lo più in buone condizioni, molto utilizzata, sia per i collegamenti alle proprietà agricole che per la visita dei beni archeologici ed ambientali, a testimonianza del forte legame presente tra gli abitanti e la campagna.

La maglia viaria urbana principale è costituita da assi di collegamento che si dirigono verso i centri abitati vicini di Nuoro, Dorgali ed Orgosolo. Da questi assi si diparte la viabilità di distribuzione urbana che disimpegna i vari quartieri e le unità abitative.

Nella parte del vecchio nucleo storico la rete viaria si caratterizza per l'andamento tortuoso, la strettezza della carreggiata ed, in alcuni casi, da eccessiva pendenza soprattutto nella direttrice sud – nord. Soltanto le vie che in un certo qual modo seguono l'andamento delle curve di livello parallelamente al Monte Corراسi presentano un tracciato accettabile e consentono il transito veicolare con una certa regolarità.

I quartieri di recente edificazione sono in parte dotati di una rete viaria accettabile e ben articolata ma in molte situazioni, soprattutto nelle zone edificate al di fuori di un preciso schema di sviluppo, il sistema viario risulta approssimativo, privo di opere di finimento, con tracciati a volte tortuosi e con pendenze eccessive in quanto l'edificazione ha preceduto le infrastrutture e quindi il tracciamento delle vie è stato condizionato dalla

situazione preesistente. Questa situazione ha anche condizionato in negativo il reperimento di spazi per parcheggi e servizi.

Nelle aree più esterne dell'edificato mancano i raccordi, le connessioni viarie che consentano di ben collegare ed integrare i diversi quartieri con le altre parti del paese. Vi è una diffusa presenza di vie cieche che solo in poche situazioni sono giustificabili.

## **2.5 Aspetti geologici, idrogeologici ed ambientali**

Il territorio comunale comprende da un punto di vista geologico terreni appartenenti a tutte le ere, dal paleozoico al quaternario. E' caratterizzato in gran parte da una accentuata acclività con altimetrie comprese tra mt. 86 s.l.m. e mt.1.468, con suoli di natura granitica in corrispondenza delle valli e di natura calcarea in corrispondenza del monte Corراسi.

La parte montana è situata a sud – est del territorio comunale ( al confine con i comuni di Orgosolo e Dorgali) ed è caratterizzata da numerose cime: Corراسi (1463), Ortu Camminu (1331), Sos Nidos (1348), Caranbidda (1327), Cusidore (1147), Preda Mugro (1138). Questa zona è caratterizzata da boschi di lecci, roverella e macchia mediterranea, e da massicci calcarei ricchi di grotte, anfratti, pareti rocciose di particolare valore naturalistico, paesaggistico ed escursionistico tali da costituire una delle principali attrattive del territorio.

La parte interna della catena montuosa è formata da un sistema carsico costituito da grotte e gallerie lunghe decine di chilometri di notevole interesse speleologico.

Le caratteristiche geomorfologiche favoriscono la presenza di acque sorgive anche di notevole importanza ed utilizzate fin dal passato per scopi agricoli e per approvvigionamento idrico, anche dei paesi vicini.

Nel complesso calcareo del Corراسi ha sede un bacino idrogeologico carsico di elevata entità che alimenta numerosi torrenti, tra cui il più importante è il rio Golathi , che attraversano anche l'abitato.

Di particolare importanza è la sorgente “Su Gologone”, situata nella zona pedemontana verso le valli centrali del territorio comunale, considerata la maggiore risorgenza carsica, per portata (300 l/sec), della Sardegna e diventata Monumento naturale con il D.A. RAS n° 845 del 1995. Questa alimenta perennemente il fiume Cedrino che attraversa la parte centrale del territorio comunale scorrendo in direzione ovest – est.

Il Cedrino ha generato una ampia pianura alluvionale e raccoglie le acque di molti affluenti tra cui il rio Su Grumene, il rio de Sa Oche ed il rio Frattale.

Una delle altre emergenze ambientali presenti nel territorio comunale è il piccolo tavolato basaltico del Gollei delimitato dalla strada provinciale Nuoro – Dorgali , dal Cedrino e dal rio Frattale al confine con il comune di Dorgali con il quale si divide amministrativamente.

Originatosi da colate laviche si innalza da 100 – 120 mt. S.l.m. fino a 200mt. ed è ricco di gole, bastioni lavici tra cui la più conosciuta e la valle del Lanaittu. Vi sono anche antichi insediamenti preistorici che ne fanno una area di particolare attrazione turistica. Il Cedrino vi ha inciso una lunga gola per aprirsi la via al mare.

In generale il territorio comunale, ma soprattutto quello pedemontano, è fragile da un punto di vista idrogeologico ed il carattere torrentizio delle precipitazioni generalmente innesca fenomeni di accentuata erosione dei suoli dovuta al ruscellamento superficiale.

Per le analisi di dettaglio in merito agli aspetti geologici ed idrogeologici si rimanda alle relazioni specifiche e alla cartografia tematica allegate al piano.

## **2.6 I Vincoli Ambientali**

Sono diversi i vincoli che gravano sul territorio comunale per effetto delle disposizioni di legge nazionali e regionali.

- Sulla base del R.D.L. n° 3267 del 30/12/1923 risulta sottoposta a vincolo idrogeologico una ampia fascia di territorio che separa l'abitato dalla zona montana.
- Sulla base della legge n° 431/1989 (Galasso) e successive modifiche ed integrazioni, risultano sottoposti a vincolo ai sensi della L. 1497/1939 , oggi sostituita dal T. Unico D.lgl. n°490/99, le sponde del fiume Cedrino e dei suoi affluenti per una fascia di profondità di 150 metri .
- Sulla base della L.R. n° 31/1989 viene inclusa nel Piano dei Parchi Naturali “ la Colata basaltica del Gollei” – Monumento naturale
- Sulla base del D. Ass. R.A.S. n°845/1995 viene istituito il Monumento naturale “Sorgente di Su Gologone”, per una superficie di 75.400 mq.

- Sulla base del D. Ass. LL.PP. DA n°548/2000 risulta sottoposto a vincolo idrogeologico parte dell'alveo degli affluenti a monte del fiume Cedrino .
- Sulla base del D.P.R. del 30 Marzo 1998 "Istituzione del Parco del Gennargentu" risulta vincolata buona parte dell'area montana.
- La parte montana e sud – est del territorio comunale è delimitata come Sito di Interesse Comunitario in base al D.P.R. n° 357/1997 e del D.P.R. n°120/2003.

La individuazione dei vincoli su indicati è stata riportata nella cartografia di analisi del territorio comunale.

## **2.7 Il Patrimonio Culturale ed Archeologico**

Le conoscenze attuali consentono di documentare testimonianze che partendo dal periodo paleolitico arrivano fino all'età romana.

I numerosi siti archeologici di cui si hanno notizie dirette comprendono : Domus de Janas, Tombe megalitiche, Nuraghi, Villaggi nuragici, Menhir, Dolmens, Pozzi sacri e diverse grotte naturali abitate in epoca preistorica.

Dei siti presenti nel territorio sono stati dichiarati tali mediante Decreto Ministeriale soltanto dieci monumenti, mentre altri siti sono compresi in appositi elenchi redatti a cura della Soprintendenza Archeologica per la provincia di Sassari e Nuoro.

Il monitoraggio delle emergenze archeologiche ha evidenziato una loro capillare localizzazione su tutto il territorio comunale, coinvolgendo anche il centro abitato con i siti di "Luitti" e "Pira vuvula".

I ritrovamenti riferibili a fasi paleolitiche e neolitiche sono stati documentati in grotte ubicate in località "Ganagòsula" e nella valle di "Lanaitto", dove sono soprattutto note la grotta del Guano, la grotta Rifugio e la grotta Corbeddu.

Le emergenze monumentali ascrivibili al periodo neolitico ed in particolare all'eneolitico, comprendono quarantadue (42) domus de janas dislocate in ventitre (23) siti ed in parte si presentano come ipogei isolati o raggruppati a coppie ed in due casi come vere proprie necropoli, queste soprattutto nelle località "Gollei", "Sa e Mattu" e "Lampathu".

Tutte le grotticelle artificiali si presentano in uno stato di conservazione buono oppure ottimo, almeno relativamente agli aspetti architettonici e strutturali, e spesso mostrano notevole cura nel trattamento dei dettagli come ad esempio porticelli architravati, coppelle, fossette pavimentali, soffitto a spiovente con falso trave, cabalette di scolo, rincassi, tracce di decorazioni in ocra rossa.

Sono presenti comunque episodi di danneggiamento ad opera dell'uomo e addirittura nell'ipogeo V di "Lampathu" la domus de janas è stata tagliata onde consentire il passaggio di una strada di penetrazione agraria.

L'utilizzo degli ipogei come ricovero per il bestiame, praticato nel passato ed in tempi anche recenti non ha comportato danni strutturali ma si è limitato solo al rimestamento o alla rimozione dei depositi archeologici.

I nuraghi presenti nel territorio sono in numero di trentatre (33) e di essi undici (11) si presentano apparentemente isolati mentre gli altri si ergono entro o nelle immediate vicinanze di resti di villaggi ad essi riferibili.

In generale i nuraghi, soprattutto quelli che si trovano in zone poco accessibili, presentano un discreto stato di conservazione ed i crolli verificatisi nel tempo spesso hanno risparmiato le strutture interne permettendo di distinguere garitte di guardia, nicchie, ambienti interni e di individuare una notevole varietà di schemi planimetrici e soluzioni architettoniche.

Le tombe megalitiche documentate comprendono ventidue (22) monumenti e soltanto sei (6) di essi conservano l'edera, mentre negli altri è stata totalmente o parzialmente rimossa, costituendo intralcio alle pratiche agricole; le stele relative pervenuteci si presentano in buono stato di conservazione come ad esempio: Preda Rutta, Frattale; Su Mucrone; Sas Olivas, Sa Mutarva, Catteddu Crispu, ecc.

I villaggi nuragici individuati sono di preferenza ubicati su terreni in leggera pendenza nelle vicinanze di corsi d'acqua e sempre in posizioni favorevoli da un punto di vista difensivo.

In ventidue (22) casi i villaggi sono contigui ad un nuraghe e direttamente in relazione con esso, mentre in altri trentadue (32) casi si presentano apparentemente privi di presidio fortificato. I siti abitati sottoposti a scavo scientifico archeologico comprendono il villaggio di Costa Nighedda, il villaggio di Carros, nella zona del Lanaittho, ed il villaggio neolitico di Biriai. In particolare gli scavi praticati a Biriai si sono dimostrati di estremo interesse sia dal punto di vista archeologico che dal punto di vista insediativo in quanto gli scavi finora condotti hanno messo in luce solo in parte l'insediamento riferibile al periodo eneolitico, ivi compreso un complesso di dodici (12) menhir, ed ha consentito di individuare un insediamento nuragico e probabilmente anche uno romano, ubicato nei versanti nord e ovest, che si presenta in buono stato di conservazione.

Inoltre nelle pendici della collina Biriai, in occasione di lavori agricoli fu ritrovato un pozzo nuragico che va ad aggiungersi ai pozzi segnalati a Guardia ed a Gollei.

Per quanto riguarda la loro ubicazione, i siti archeologici sono localizzati in gran parte in zone destinate a pascolo praticato nella forma tradizionale e quindi senza riflessi nella conservazione dei monumenti. Altri siti insistono su aree a vocazione prevalentemente agricola dove vengono praticate coltivazioni specializzate condotte con lavori non compatibili con la conservazione dei monumenti. Soprattutto i lavori di trasformazione agricola, riferiti a tempi recenti, condotti con mezzi meccanici potenti hanno comportato arature profonde e rimestamenti negli strati sottostanti in zone di interesse archeologico. Alcuni siti, ubicati in aree interessate da processi geomorfologici, presentano rischi per quanto riguarda la loro conservazione ed integrità. In particolare:

- il nuraghe villaggio Gollei, Su Cungiadu, i nuraghi Gollei Margugliai, Luduruiu e Ganagçsula, i quali si trovano ai margini di altopiani basaltici soggetti a fenomeni di erosione, di ruscellamento e crollo.
- i nuraghi Othahe, Frattale, Pedru ‘ e Serra, i quali ritrovano su affioramenti rocciosi soggetti ad erosione o a distacco per la frattura in relazione alla natura della roccia su cui insistono.
- I nuraghi Su Mucrone e S’atharesu i quali ritrovano adagiati su pendii franosi e comunque poco stabili.

Dalle ricostruzioni sul posto e dalle analisi dei siti si sono potute constatare le condizioni di conservazione dei singoli monumenti e le verifiche hanno condotto a distinguere e raggruppare i monumenti in diverse categorie comprendenti i monumenti che presentano uno stato di conservazione che va da discreto, buono, molto buono fino ad ottimo, in quanto le strutture sono integre, o quasi, ed emergono in superficie per un buon tratto dell’alzato. Si è potuto constatare lo stato di monumenti ed emergenze nei quali i fattori antropici o naturali hanno comportato danni alle strutture le quali, anche se permangono tracce di affioramenti costituiti da frammenti ceramici o litici, appaiono sepolte e rimane difficile stabilire l’estensione del sito archeologico e la profondità dove è probabile la presenza di depositi archeologici.

Come sopra riportato, soltanto dieci monumenti risultano sottoposti a vincolo diretto o a vincolo indiretto mediante Decreti Ministeriali.

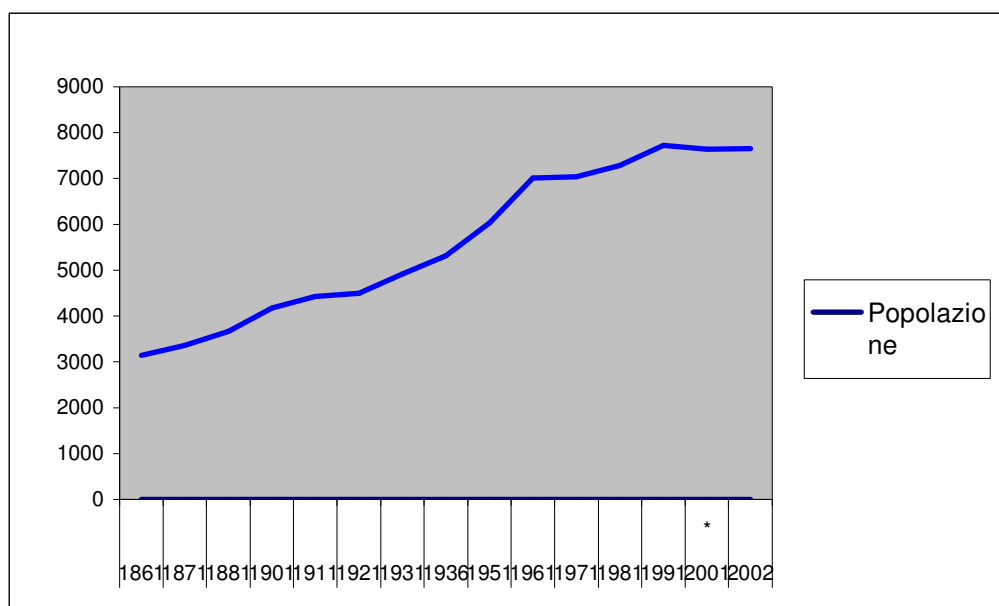
### 3. LE DINAMICHE DEMOGRAFICHE

L'analisi della struttura della popolazione e delle sue vicende demografiche ha consentito, attraverso l'esame dei rilevamenti censuari e di dati di varia fonte, di avere un quadro delle caratteristiche demografiche di Oliena e di valutarne i cambiamenti e le esigenze.

I dati e i grafici che seguono ne illustrano le caratteristiche con osservazioni annuali e decennali, in base agli aspetti da evidenziare e alla disponibilità dei dati a disposizione.

Si è cercato, nei limiti della disponibilità di informazioni (i rilevamenti censuari del 2001 non sono ancora disponibili), di analizzare con particolare attenzione le dinamiche degli ultimi anni per definire un quadro più preciso della situazione attuale che permetta di fare valide ipotesi di sviluppo.

#### 3.1 L'andamento demografico dall'unità d'Italia ad oggi.



	1861	1871	1881	1901	1911	1921	1931	1936	1951	1961	1971	1981	1991	2001*	2002
<b>Popolazione Residente</b>	3.138	3.357	3.665	4.169	4.427	4.502	4.914	5.316	6.030	7.008	7.033	7.279	7.724	7.634	7.652
<b>Variazioni %</b>	-	7,0	9,2	13,7	6,2	1,7	9,1	8,2	13,4	16,2	0,3	3,5	6,1	-1,2	0,2

\* dati provvisori censimento 2001

La popolazione di Oliena ha avuto dall'unità d'Italia ad oggi un progressivo accrescimento che le ha consentito di più che raddoppiare la sua consistenza . Si passa infatti dai 3.138 abitanti che risultano residenti al 1861 ai 7.724 abitanti rilevati nel 1991. In questo lungo arco di tempo il ritmo di crescita non è stato costante ma sempre positivo. I periodi di maggiore incremento sono stati l'ultimo decenni del 1800 e il secondo dopoguerra, soprattutto tra l 1951 ed il 1961, con una variazione in positivo di abitanti superiore al 16%.

Il momento di maggiore crisi si è registrato tra il 1961 ed il 1971 in coincidenza con i grandi flussi migratori ma il dato, seppur attestato su bassi valori, rimane comunque positivo. Dal 1971 al 1991 il paese ha di nuovo un andamento in crescita fino al 1991, anno che registra il numero massimo di residenti mai registrato prima.

Dal 1991 al 2001 si rileva invece un leggero calo della popolazione che sembra però arrestarsi in questi ultimi due anni.

### 3.2 La popolazione nel contesto territoriale

#### Il confronto con l'ambito regionale

Per meglio comprendere quelle che sono state le vicende e le trasformazioni avvenute nel paese si è allargato l'esame degli andamenti demografici ai paesi vicini con un raffronto, in merito ad alcuni aspetti, anche alla provincia di Nuoro e la Sardegna in generale.

#### Valori assoluti

#### valori %

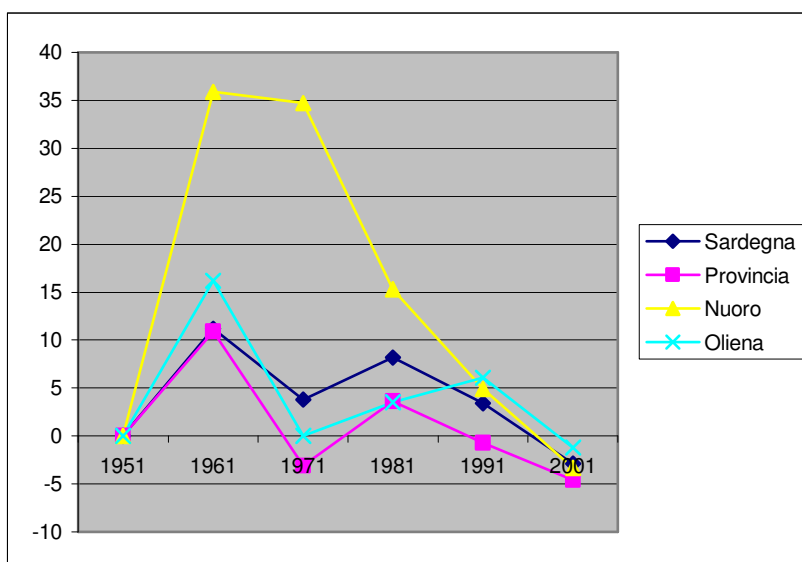
	Sardegna	Provincia	Nuoro	Oliena	Sardegna	Provincia	Nuoro	Oliena
1951	1.276.023	246.761	16.949	6.030	--	--	--	--
1961	1.419.362	273.759	23.033	7.008	11.2	10.9	35.9	16.2
1971	1.473.800	265.350	31.033	7.033	3.8	- 3.1	34.7	0.36
1981	1.594.175	274.817	35.779	7.279	8.2	3.6	15.3	3.5
1991	1.648.248	272.992	37.527	7.724	3.4	- 0.7	4.9	6.1
2001	1.599.511	260.345	36.281	7.634	- 2.9	- 4.6	- 3.3	- 1.2

Il raffronto con le dinamiche demografiche regionali e di Nuoro provincia e città mostra come Oliena abbia avuto un andamento sostanzialmente simile a quello di queste realtà.



Oliena si è però distinta per la maggiore crescita nel decennio 1981 – 1991, superando anche Nuoro che fino ad allora era stata l'ambito, fra quelli analizzati, con il maggiore ritmo di crescita.

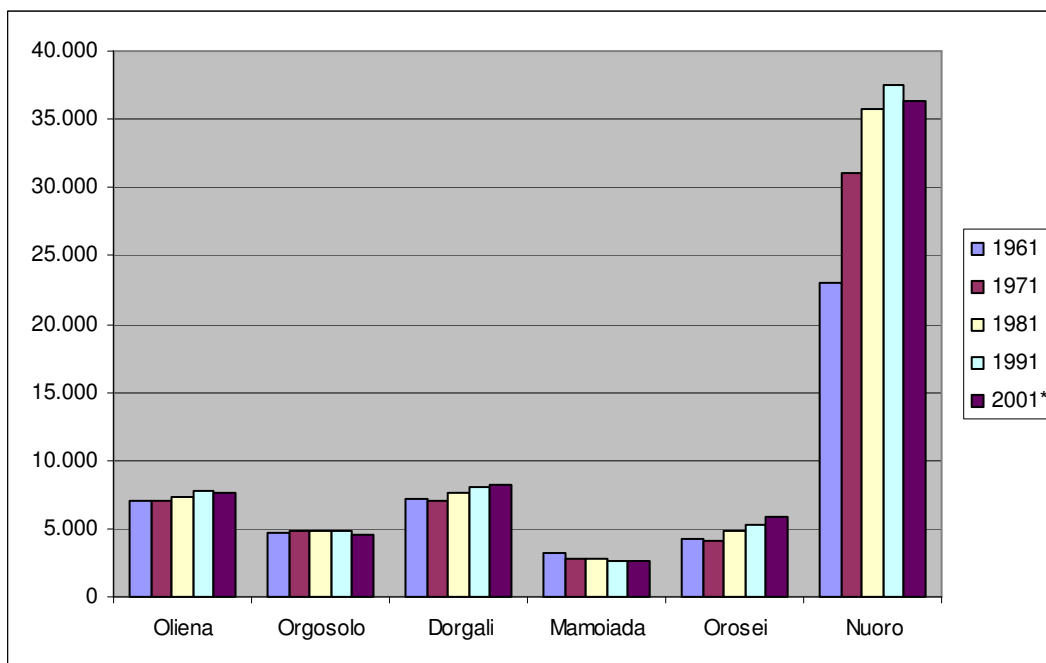
Anche la contrazione di popolazione registrata dal 1991 al 2001 si è attestata, in riferimento ad Oliena, su un valore decisamente più basso rispetto a quella regionale, provinciale e del capoluogo.



## I paesi vicini

Il confronto con le vicende demografiche dei paesi vicini mostra come l'andamento demografico Oliena sia abbastanza simile ai due centri costieri di Dorgali ed Orosei. Questi due paesi a forte vocazione turistica crescono di più rispetto ad Oliena solo in quest'ultimo decennio. Ben più critica è la situazione di Orgosolo e Mamoiada che sono costantemente in decremento.

	Oliena	Orgosolo	Dorgali	Mamoiada	Orosei	Nuoro
1961	7.008	4.638	7.189	3.233	4.214	23.033
1971	7.033	4.801	7.074	2.795	4.085	31.033
1981	7.279	4.896	7.595	2.713	4.788	35.779
1991	7.724	4.779	8.035	2.633	5.264	37.527
2001	7.634	4.540	8.189	2.565	5.854	36.281



### 3.3 Il movimento naturale e migratorio

I valori relativi alla natalità e alla mortalità ci consentono di notare come la popolazione cresca molto poco per <incremento naturale> così come avviene, con aspetti diversi, a livello nazionale e regionale. Il saldo naturale di questi ultimi dieci anni seppur con valori diversi è stato comunque quasi sempre positivo.

anni	nati	morti	Saldo naturale	iscritti	cancellati	Saldo migratorio	Saldo totale	Popolazione finale
1992	103	66	+ 37	83	75	+ 8	+45	7.750
1993	96	74	+ 22	142	169	- 27	- 5	7.745
1994	95	84	+ 11	100	124	- 24	- 13	7.732
1995	88	68	+ 20	112	100	+112	+132	7.764
1996	65	59	+ 6	77	88	- 11	- 5	7.759
1997	73	80	- 7	72	73	- 1	- 8	7.751
1998	82	74	+ 8	66	119	- 53	- 45	7.706
1999	77	61	+ 16	59	101	- 52	- 36	7.680
2000	75	69	+ 6	79	105	- 36	- 30	7.660
2001	80	67	+13	50	89	- 39	- 26	7.634
2002	63	74	- 9	81	52	+ 29	+ 20	7.652
2003								

\* dati forniti dall'ufficio anagrafico comunale

Analizzando i dati sugli iscritti e cancellati nel comune si rileva nel paese un continuo spostamento in uscita di popolazione che non è sempre stato sufficientemente compensato nel corso di questo decennio dal rientro degli emigrati. Il saldo migratorio risulta infatti quasi sempre negativo con valori positivi di rilievo nel 1995 e nel 2002.

### 3.4 La struttura della popolazione

Come indicato dalle tabelle e dal grafico sotto riportati, negli ultimi decenni ci sono stati alcuni cambiamenti in merito alla struttura della popolazione. Ad un progressivo calo della popolazione giovane, al di sotto dei 14 anni, ha corrisposto un deciso incremento degli abitanti in età avanzata.

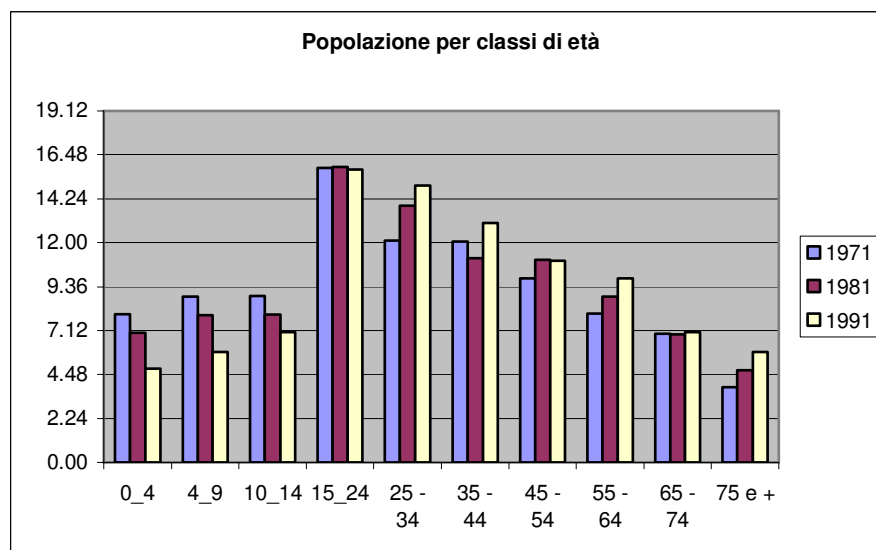
Anche ad Oliena, così come è successo in modo generalizzato in tutte le realtà sociali occidentali, in conseguenza del miglioramento delle condizioni di vita e della diversa struttura economica c'è stato un aumento della durata media della vita e quindi degli anziani. A questa tendenza ha corrisposto la progressiva diminuzione del tasso di natalità con valori comunque più positivi rispetto ad altre realtà territoriali.

#### Popolazione residente per sesso e classi di età

	Età	0 - 4	5 - 9	10 - 14	15 - 24	25 - 34	35 - 44	45 - 54	55 - 64	65 - 74	75 e +	totale
1971	Totale	604	661	671	1.156	892	864	726	621	508	330	7.033
	Maschi	299	359	369	594	415	405	352	310	237	161	3.501
	femmine	305	302	302	562	477	459	374	311	271	169	3.593
1981	Totale	548	596	619	1.229	1.018	863	825	684	515	352	7.279
	Maschi	277	323	302	656	519	418	382	321	241	173	3.612
	femmine	271	270	317	573	499	445	443	363	274	179	3.667
1991	Totale	451	470	585	1.240	1.224	1.041	860	799	585	469	7.724
	Maschi	231	249	291	634	657	539	420	375	282	225	3.903
	femmine	220	221	294	606	567	502	420	424	300	244	3.821
2001	Totale											7.634
	Maschi											
	femmine											

Valori %

Età	0 - 4	5 - 9	10 - 14	15 - 24	25 - 34	35 - 44	45 - 54	55 - 64	65 - 74	75 e +	totale
1971	8.6	9.4	9.5	16.5	12.7	12.3	10.3	8.8	7.2	4.7	100
1981	7.5	8.2	8.5	16.9	14.0	11.9	11.4	9.4	7.0	5.2	100
1991	5.8	6.1	7.6	16.0	15.8	13.5	11.1	10.3	7.6	6.2	100



La lettura dei dati evidenzia, inoltre, che è aumentata rispetto al 1971 la popolazione tra i 24 e i 44 anni quale effetto, presumibilmente, dell'elevato tasso di natalità degli anni '60 oltre che per la diminuzione del processo migratorio che interessava soprattutto questa fascia di età.

#### Tasso di popolazione con età superiore ai 65 anni

	Oliena	Orgosolo	Dorgali	Mamoiada	Orosei	Nuoro	Provincia
1991	13.6	14.3	13.5	14.7	11.6	8.6	13,8

Analizzando separatamente i dati sulla popolazione anziana, al 1991, si rileva come i valori percentuali di popolazione residente con oltre 65 anni di Oliena (13,6) siano vicini a quelli rilevati a livello provinciale (13,8) e nei paesi vicini. Più positivo risulta il tasso di Nuoro.

Nel complesso comunque la situazione registrata ad Oliena risulta essere più positiva rispetto ad altre situazioni del nostro territorio.

#### Indice di vecchiaia

	Oliena	Orgosolo	Dorgali	Mamoiada	Orosei	Nuoro	Provincia
1991	76,8	96,1	69,5	79,0	63,9	46,5	80,9

Un altro indicatore demografico che conferma una certa vitalità demografica di Oliena è l'indice di vecchiaia, cioè il rapporto tra la popolazione anziana (dai 65 in poi) e quella

giovane ( di età inferiore ai 14 anni), Questo valore nel caso di Oliena è più basso della media provinciale e vicino a quello dei paesi costieri.

Questo indice risulta comunque più basso nei due centri costieri di Dorgali ed Orosei e soprattutto a Nuoro. Nel capoluogo vi è una maggiore concentrazione di attività lavorative e di servizi , e nelle zone costiere del turismo, che hanno richiamato forza lavoro giovane e creato in generale situazioni di inurbamento in contro tendenza rispetto ai piccoli paesi soprattutto dell'interno.

### Nuclei familiari

	componenti							totale	abitanti	n° medio componenti
	1	2	3	4	5	6	7 o +			
1971	205	279	272	314	254	184	227	1.735	7.033	4,0
1981	300	370	352	404	304	157	89	1.976	7.279	3,6
1991	462	452	434	548	313	133	62	2.404	7.724	3,2
2001								2.536	7.634	2,97

L'esame della composizione numerica dei nuclei familiari evidenzia un deciso aumento delle famiglie formate da un solo componente ( probabilmente in buona parte anziani) e in generale di quelle costituite da pochi componenti. Nel passato quelle numerose risultavano essere la maggioranza. Il numero medio di componenti del nucleo familiare è passato dai 4 registrati nel 1951 ai 2,97 del 2001.

### 3.5 L' Istruzione

Per quel che concerne gli indicatori relativi all'istruzione si rileva che esiste una discreta incidenza del numero di residenti tra i 15 ed i 42 anni che non hanno completato la scuola dell'obbligo con un tasso di non conseguimento al 1991 più basso comunque rispetto a quello dei paesi vicini e della media provinciale.

Tasso di non conseguimento scuola dell'obbligo

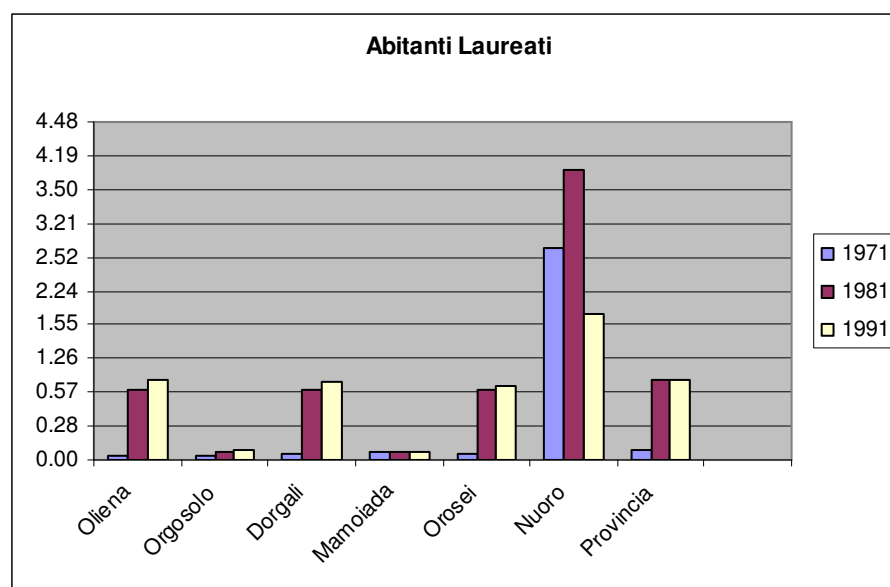
	Oliena	Orgosolo	Dorgali	Mamoiada	Orosei	Nuoro	Provincia
1991	16,7	23,2	21,8	23,8	28,1	10.2	17.2

L'esame dei dati evidenzia una decisa diminuzione negli ultimi decenni degli analfabeti con un indice equivalente a quello provinciale. E' consistente, nell'arco di tempo analizzato, la percentuale di residenti con licenza elementare. Tale incidenza è dovuta probabilmente alla presenza di un consistente nucleo di persone in età avanzata.

	Licenza elementare			Alfabeti senza titolo			Analfabeti		
	1971	1981	1991	1971	1981	1991	1971	1981	1991
<b>Oliena</b>	38.1	39.4	31.4	39.9	27.8	20.0	9.0	5.0	3.2
<b>Orgosolo</b>	37.0	42.0	35.9	45.5	27.7	18.6	6.3	3.9	2.3
<b>Dorgali</b>	35.4	37.3	34.1	41.3	28.2	20.6	8.3	4.3	3.0
<b>Mamoiada</b>	43.2	41.9	37.0	37.6	28.4	20.1	7.0	4.2	2.3
<b>Orosei</b>	35.0	38.7	34.0	39.0	25.9	18.4	15.0	9.0	5.5
<b>Nuoro</b>	39.5	35.0	28.0	25.8	17.3	11.2	3.4	1.8	0.4
<b>Provincia</b>	38.1	37.6	31.6	35.7	24.6	17.4	9.1	5.1	3.1

E' alto il numero di residenti che hanno conseguito la licenza media ma è ancora basso il numero di diplomati e quello dei laureati. Questi ultimi due dati risulteranno sicuramente più elevati nei rilevamenti censuari del 2001.

	Licenza media			Diplomati			Laureati		
	1971	1981	1991	1971	1981	1991	1971	1981	1991
<b>Oliena</b>	9.4	20.4	32.8	3.2	6.4	10.8	0.4	1.0	1.8
<b>Orgosolo</b>	8.2	22.1	34.3	2.7	3.7	8.0	0.3	0.6	0.9
<b>Dorgali</b>	11.2	22.1	32.7	3.3	7.0	10.2	0.5	1.0	1.7
<b>Mamoiada</b>	8.6	20.1	31.7	3.1	4.6	8.3	0.6	0.7	0.6
<b>Orosei</b>	7.9	20.3	31.6	2.4	5.0	9.2	0.5	1.0	1.3
<b>Nuoro</b>	16.3	24.5	34.3	12.0	16.7	23.6	3.0	4.7	2.5
<b>Provincia</b>	11.3	23.1	33.3	4.8	7.9	12.7	0.9	1.8	1.9



## **4. LA STRUTTURA ECONOMICA E LE CARATTERISTICHE PROFESSIONALI**

Sotto l'aspetto economico ed occupazionale Oliena presenta i tipici caratteri di transizione da una economia prevalentemente agro – pastorale a forme diverse di attività economiche, come quelle industriali, commerciali ed amministrative, che occupano ormai la maggior parte della popolazione.

Il sistema economico resta comunque molto legato al settore rurale. Infatti l'attività agricola e la pastorizia, pur non essendo più da tempo l'attività principale dei suoi abitanti, occupa ancor oggi un considerevole numero di addetti.

L'economia interna del paese si basa anche sulla pubblica amministrazione, sui servizi pubblici e privati, sulle attività ricettive e di ristorazione, su alcune importanti attività artigianali, per lo più di trasformazione di prodotti locali.

Buona parte dei residenti lavora comunque fuori dal territorio comunale e si sposta giornalmente soprattutto verso Nuoro.

### **4.1 Le attività produttive**

Nel paese sono presenti le principali attività commerciali e pubblici esercizi essenziali oggi a garantire buone condizioni di residenza.

Nel centro abitato sono localizzate diverse attività commerciali con una offerta diversificata che comprende: alimentari, negozi di abbigliamento e mercerie in genere, materiali edili, elettrodomestici e mobilio. Questi sono esercizi al dettaglio di piccola e media dimensione e per lo più rivolti al mercato interno. Si localizzano, così come alcune attività artigianali di servizio (officine meccaniche, gommisti, attrezzature agricole, ecc.), prevalentemente lungo via Nuoro, via Deledda, viale Italia, Corso Vitt. Emanuele e sugli altri assi viari importanti. Queste attività utilizzano prevalentemente strutture edilizie di tipo residenziale, con alcune eccezioni, e risultano avere in generale una dotazione di spazi sufficiente e una buona compatibilità con il tessuto edilizio esistente. Le carenze riguardano, soprattutto per alcune categorie di esercizi, la disponibilità di parcheggi.

Oltre ad alcuni studi professionali sono presenti varie attività artigianali (pasticcerie, fiorai, sartorie, barbieri e parrucchieri, ecc.) disposte in vari punti del centro abitato e integrate con la residenza.

Numerosi, e posti lungo le vie principali, sono i Bar che fungono anche da punti di ritrovo.

Sono presenti nell'ambito comunale e soprattutto nel centro abitato anche diverse attività artigianali di trasformazione dei prodotti agricoli locali (frantoi, caseifici, cantine di vinificazione, ecc.), di lavorazione di dolci, e di produzione di manufatti edilizi la cui produzione è destinata anche al mercato esterno. Per le strutture produttive di una certa consistenza e quelle relative ai manufatti edilizi si auspica uno spostamento dall'abitato verso la zona artigianale soprattutto per la maggiore disponibilità di spazi e servizi sia tecnologici che in relazione al traffico ed alla dotazione di parcheggi.

Importante anche la presenza, sia nell'abitato che nel territorio comunale, di attività ricettive alberghiere e di ristorazione con utenza di livello territoriale. Queste non presentano particolari problemi di localizzazione o di natura edilizia e si integrano sia con la residenza urbana che con l'attività rurale.

Nell'ambito rurale è molto diffusa l'attività agro - pastorale ed il settore è ancora di primaria importanza per il paese e riveste una funzione trainante, anche se non sempre gestita con metodi professionali e sufficientemente remunerativi rispetto alle potenzialità del territorio, nell'attività artigianale di trasformazione dei prodotti locali. Si stanno diffondendo nell'area agricola l'attività di agriturismo e tipi di allevamento, come quello avicolo, non tradizionali.

Vi è comunque uno stretto rapporto degli abitanti con l'area rurale che determina una diffusa attività agricola "part time", nel podere di famiglia, anche di chi svolge in primo luogo altre professioni, che fa sì che la campagna è in generale ben conservata. Vi è comunque una certa tendenza, da scongiurare, verso la compromissione edificatoria di questa zona soprattutto nelle aree più vicine al paese.

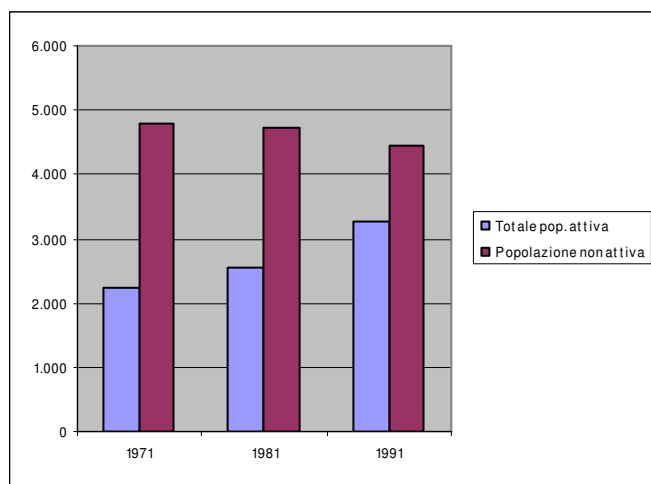
## 4.2 La popolazione attiva

Esaminando i dati relativi alla popolazione attiva degli ultimi censimenti si nota una graduale riduzione della popolazione non attiva quale effetto di un più marcato ingresso nel mondo del lavoro della popolazione femminile.

	Popolazione residente	Popolazione occupata	Popolazione disoccupata	In cerca di 1° occupazione	Totale pop. attiva	Popolazione non attiva
1971	7.033	2.166	--	128	2.244	4.789
1981	7.279	1.680	354	516	2.550	4.729
1991	7.724	2.411	311	551	3.273	4.451
2001						



%						
1971	100	30.1	--	1.8	31.9	68.1
1981	100	23.1	4.9	7.0	35.0	65.0
1991	100	31.2	4.0	7.2	42.4	57.6
2001	100					



Popolazione attiva per sesso		
Valori %	maschi	femmine
1971	73.3	26.7
1981	69.7	30.3
1991	63.5	36.5

Questo dato è confermato dall'esame per condizione della popolazione non attiva che evidenzia come ci sia stata dal '71 al '91 una netta diminuzione del numero di casalinghe, e da quelli relativi alla popolazione attiva che vede passare l'occupazione femminile dal 26,7 del 1971 al 36,5 del 1991.

#### Popolazione inattiva di Oliena per condizione

	Pop. inattiva		Casalinghe		Scolari e studenti		Ritirati dal lavoro		Altri	
		%		%		%		%		%
1971	4.789	100	1.445	30,2	542	11,3	923	19,3	1.879	39,2
1981		100								
1991	4.451	100	814	18,3	625	14,1	986	22,2	2.026	45,5
2001		100								

### 4.3 La struttura professionale della popolazione

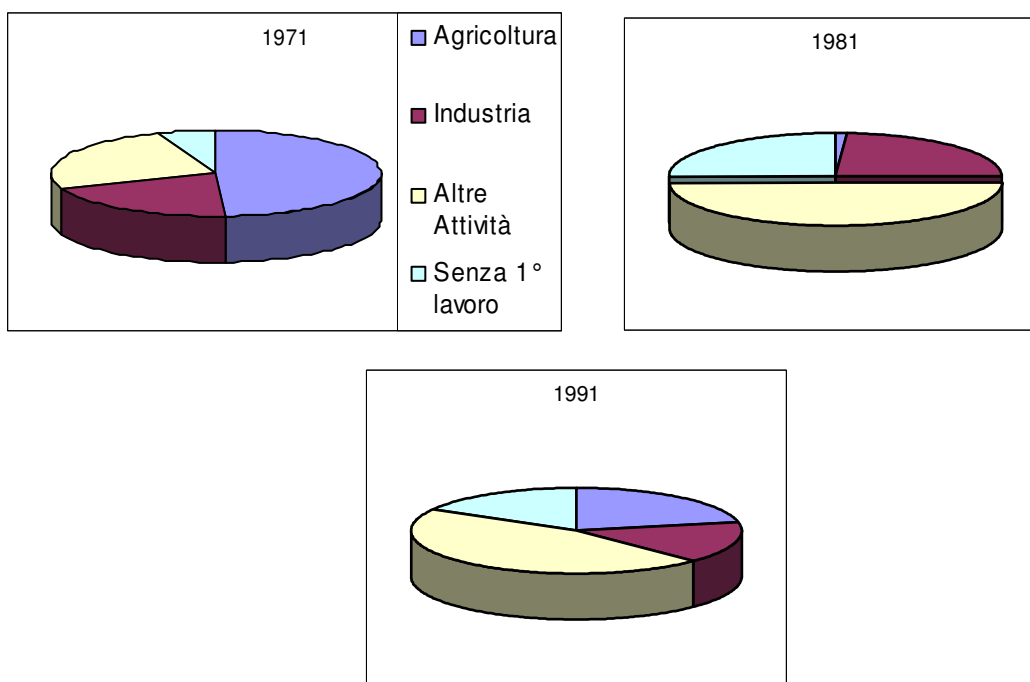
In merito alla struttura professionale ci sono stati negli ultimi quarant'anni dei cambiamenti che esprimono il passaggio da una economia prevalentemente agricola ad una organizzazione economica più diversificata.

Come si può desumere dai dati e grafici relativi alla popolazione attiva per settore , l'agricoltura pur avendo una significativa riduzione di occupati rispetto al 1971 si attesta su una percentuale di addetti ben al di sopra delle medie regionali e provinciali. L'occupazione in questo settore risulta in leggera crescita nel decennio 1981-91, segno che questo settore rappresenta tutt'ora una delle attività più importanti del territorio. In questi ultimi anni sono sorte delle attività di agriturismo ma soprattutto di trasformazione dei prodotti locali che hanno contribuito a rivitalizzare il settore.

Nel complesso il quadro evidenzia una sempre maggiore occupazione nel settore terziario ed una progressiva riduzione degli occupati nel settore industriale.

#### Popolazione attiva di Oliena per settore di attività

	Agricoltura		Industria		Altre Attività		Senza 1° lavoro		Popolazione attiva	
1971	1.107	49,3	446	19,9	563	25,1	128	5,7	2.244	100
1981	532	20,9	486	19,1	1.016	39,8	516	20,2	2.550	100
1991	705	21,6	521	15,9	1.496	45,7	551	16,8	3.273	100
2001										100



In questo contesto si evidenzia la graduale diminuzione della disoccupazione e delle persone alla ricerca di prima occupazione.

Il tasso di disoccupazione, seppur significativo, è solo di poco superiore rispetto ai due comuni costieri vicini ed è comunque inferiore a quello medio provinciale, segno di un quadro economico comunque vitale, che mostra segni di sviluppo.

#### **Tasso di disoccupazione**

	<b>Oliena</b>	<b>Orgosolo</b>	<b>Dorgali</b>	<b>Mamoiada</b>	<b>Orosei</b>	<b>Nuoro</b>	<b>Provincia</b>
<b>1991</b>	<b>26,3</b>	<b>47,3</b>	<b>25,6</b>	<b>31,7</b>	<b>22,2</b>	<b>22,4</b>	<b>28.2</b>

## **5. IL PATRIMONIO EDILIZIO E LE DINAMICHE ABITATIVE**

### **5.1 Il patrimonio edilizio esistente**

Il patrimonio edilizio esistente è stato oggetto di una indagine diretta, edificio per edificio, 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 in alcuni elaborati grafici di analisi che fanno parte del P.U.C..

Dall'indagine svolta 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, allo stato di stato di conservazione e al grado di utilizzo.

L'abitato si caratterizza per una densità edilizia elevata nella parte antica e nelle aree di prima espansione con costruzioni per lo più su due o tre piani, con tipologia “a palazzetto”, disposti in linea contigua lungo le principali vie, che formano isolati di varie grandezze , con cortili e spazi liberi interni.

Le aree di più recente insediamento presentano una edificazione più sparsa, con elevato consumo di suolo, caratterizzata da costruzioni isolate con una suddivisione di lotti molto regolare, a scacchiera.

La maggior parte del patrimonio edilizio del paese è stato costruito dopo il 1950, con un processo edificatorio che ha portato ad una estensione notevole dell'edificato.

Pur essendo ormai significativa la presenza dell'edificazione più recente il paese è ancora molto caratterizzato nel suo aspetto generale dal vecchio patrimonio edilizio. Il centro storico è l'area che presenta nel complesso i maggiori problemi per la presenza di situazioni di degrado e di abbandono del tessuto edilizio. In questa parte antica dell'abitato sono presenti alcune belle emergenze architettoniche, spesso in cattivo stato di conservazione, ma in generale le vecchie tipologie residenziali presentano significativi elementi di valore storico – ambientale e sono caratterizzate da alcuni pregevoli particolari costruttivi e decorativi. Le costruzioni sono per lo più su due piani o tre piani, sia con tipologia in linea che con struttura più articolata intorno ad un cortile interno, con finiture esterne ad intonaco e copertura in tegole.

La destinazione è quasi esclusivamente residenziale o mista.

Nel complesso lo stato di conservazione degli edifici occupati è sufficiente mentre risulta mediocre, con alcune situazioni di forte 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 una certa attività di recupero dei vecchi manufatti. Questi interventi, seppur positivi, vanno comunque opportunamente regolati al fine di salvaguardare, pur consentendone l'adeguamento funzionale ai nuovi standard abitativi, le caratteristiche peculiari dell'architettura tradizionale di cui oggi, in conseguenza di una consistente attività di sostituzione, ben poco è rimasto. Infatti in questa parte dell'abitato è stata notevole l'opera di trasformazione del tessuto edilizio sia con interventi di demolizione e ricostruzione che di completamento. I manufatti che hanno conservato l'impianto originario sono solo alcuni di quelli a tipologia più semplice, di architettura povera, e quelli con caratteri di residenza padronale che hanno elementi architettonici di pregio.

Nelle zone di più recente edificazione la qualità e lo stato di conservazione dei manufatti edilizi è in generale buono.

La maggior parte delle costruzioni del centro abitato hanno una destinazione residenziale o mista con uso commerciale o artigianale dei piani terra, soprattutto lungo la viabilità principale. Solo pochi edifici sono utilizzati esclusivamente per attività artigianali, commerciali o per servizi.

## **5.2 Le dinamiche abitative**

Dall'esame dei dati relativi alle abitazioni risulta evidente che il patrimonio edilizio è cresciuto negli ultimi quarant'anni molto più della popolazione.

Infatti mentre il tasso di crescita degli abitanti tra il 1971 e il 2001 è stato dell' 8,5% il numero delle abitazioni è cresciuto del 59,7%.

Questo consistente divario è conseguente al processo di frenetica edificazione nelle zone esterne al centro storico, che ha interessato il paese dal 1950 in poi, e che ha portato all'abbandono delle vecchie costruzioni nella parte antica dell'abitato, non più rispondenti alle attuali esigenze abitative, a vantaggio delle nuove costruzioni nelle aree di espansione.

In conseguenza di questa situazione si ha in questo arco di tempo un consistente incremento delle abitazioni non occupate.

	ABITAZIONI OCCUPATE					ABITAZIONI NON OCCUPATE			TOTALE ABITAZIONI		
	Abitazioni %		Superficie mq	stanze	famiglie	Abitazioni %		stanze	Abitazioni %		stanze
1971	1.569	97,2	147.812	7.459	1.722	46	2,8	248	1.615	100	7.707
1981	1.842	95,7	188.227	9.384	2.031	83	4,3	394	1.925	100	9.778
1991	2.201	93,8	269.333	12.172	2.404	145	6,2	717	2.346	100	12.889
2001	2.506	94,7				141	5,3		2.647	100	

E' cambiata rispetto al passato anche la struttura delle abitazioni con un positivo aumento del numero medio di stanze e della superficie per alloggio che nel 1991 si attesta su 122 mq. Tale dato rappresenta una estensione abbastanza elevata anche rispetto a quella provinciale .

In merito alle abitazioni non occupate queste sono in buona parte situate nella zona antica dell'abitato, come mostrano gli elaborati grafici di indagine. I dati ne evidenziano un deciso incremento nell'arco degli ultimi quaranta anni.

La presenza delle abitazioni non occupata è dovuta anche al fatto che molto spesso gli abitanti di Oliena che hanno cambiato residenza conservano l'abitazione nel paese per motivi affettivi, culturali, di attaccamento alle proprie radici, o per avere l'opportunità di tornare per le vacanze o in futuro, definitivamente, magari da anziani al termine dell'attività lavorativa.

Queste situazioni possono spiegare la presenza di una discreta quota di abitazioni non occupate classificate come "utilizzate per vacanza".

#### **Abitazioni non occupate per motivo della non occupazione**

	Utilizzate per vacanza %		Utilizzate per lavoro- studio		Utilizzate per altri motivi		Non utilizzate %		Totale %	
1981	6		1		38		38		83	100
1991	35		4		8		98		145	100

Come evidenzia la tabella seguente il patrimonio edilizio occupato è costituito soprattutto da edifici costruiti tra il 1946 e il 1981 periodo nel quale è stato costruito una enorme quantità di alloggi che oggi rappresentano la gran parte delle residenze.

Il dato decisamente inferiore delle abitazioni occupate costruite prima del secondo conflitto mondiale conferma indirettamente che la maggior parte delle abitazioni non occupate appartiene al vecchio patrimonio edilizio.

#### **Abitazioni occupate per epoca di costruzione**

	<b>&lt;1919</b>		<b>1919-45</b>		<b>1946-60</b>		<b>1961-71</b>		<b>1972-81</b>		<b>1982-86</b>		<b>&gt; 1986</b>		<b>totale</b>	
<b>1991</b>	<b>202</b>	<b>9,2</b>	<b>181</b>	<b>8,2</b>	<b>478</b>	<b>21,7</b>	<b>540</b>	<b>24,6</b>	<b>463</b>	<b>21,0</b>	<b>161</b>	<b>7,3</b>	<b>176</b>	<b>8,0</b>	<b>2.201</b>	<b>100</b>

In merito al titolo di godimento, come si può riscontrare dai dati della tabella seguente, si rileva una situazione tipica dei piccoli e medi centri isolani, con una netta prevalenza delle abitazioni di proprietà. La consistenza di un mercato degli affitti, seppur presente, è nel contesto marginale.

#### **Abitazioni occupate per titolo di godimento**

	<b>Proprietà, usufrutto, riscatto</b>			<b>Affitto, subaffitto</b>			<b>Altro titolo</b>		
	<b>abitazioni</b>	<b>stanze</b>	<b>famiglie</b>	<b>abitazioni</b>	<b>stanze</b>	<b>famiglie</b>	<b>abitazioni</b>	<b>stanze</b>	<b>famiglie</b>
<b>1981</b>	<b>1.568</b>	<b>8.295</b>	<b>1.745</b>	<b>209</b>	<b>817</b>	<b>216</b>	<b>65</b>	<b>272</b>	<b>70</b>
<b>1991</b>	<b>1.923</b>	<b>10.924</b>	<b>2.103</b>	<b>207</b>	<b>919</b>	<b>223</b>	<b>71</b>	<b>329</b>	<b>78</b>
<b>2001</b>									

## **6. I SERVIZI E LE ATTREZZATURE**

Il paese di Oliena è dotato di diversi servizi ed attrezzature di interesse pubblico dislocate in varie parti dell'abitato e, in alcuni casi, nel territorio comunale.

Tutte le strutture esistenti sono state oggetto di una attenta indagine puntuale relativa sia all'aspetto dimensionale che a quello funzionale e di localizzazione.

Questo lavoro di analisi ha permesso di evidenziare le caratteristiche, le potenzialità di utilizzo ed anche le esigenze ed eventuali carenze di ogni servizio.

### Le attrezzature scolastiche

Le attrezzature scolastiche presenti sono quelle relative all'istruzione di base: un asilo nido , due scuola materne pubbliche ed una privata , due scuole elementari e la scuola media.

Le strutture esistenti risultano nel complesso quantitativamente sufficienti ed idonee all'uso ad eccezione dell'Asilo nido, ubicato in via Fala e Nodi, non adeguato e attualmente infatti non utilizzato. Non tutte le scuole dispongono di sufficienti spazi esterni attrezzati da destinare ad attività all'aperto e la loro localizzazione è troppo accentrata nella zona centrale dell'abitato. Molto sentita dalla popolazione, in considerazione di una sempre maggiore presenza di madri che lavorano, la mancanza di un asilo nido funzionante e di un potenziamento della scuola materna. Le strutture scolastiche presenti nell'ambito comunale sono le seguenti:

- Asilo nido situato in via Fala e Nodi , attualmente non utilizzato.
- Asilo parrocchiale di via Bisi gestito da privati.
- Scuola Materna pubblica di via Einaudi
- Scuola Materna di Predu Murta , situata nello stesso edificio della scuola elementare
- Scuola elementare pubblica di via S. Maria
- Scuola elementare pubblica di Predu Murta
- Scuola Media pubblica di viale Italia

### Le attrezzature Religiose

Il comune di Oliena è caratterizzato dalla presenza di numerose chiese ed attrezzature religiose, tutte antiche ( prevalentemente realizzate ne '600) e di notevole valore artistico e culturale, situate sia all'interno del centro abitato che nell'area rurale.

Tra di esse le più importanti per dimensioni e peso urbanistico sono la chiesa di Santa Maria, situata all'ingresso del nucleo storico, e quella di S.Ignazio posta al centro del



vecchio abitato. Entrambe sono ben visibili da varie parti del paese e dotate di imponenti campanili che ne sottolineano il ruolo. Le altre nove chiese presenti nel centro urbano sono : N.S. d'Itria, N.S. del Carmine, N.S. di Buon Cammino, San Giuseppe, San Lussorio, Santa Croce, Sant'Anna , San Francesco e N.S. di Bonaria. Queste , minori e più semplici nella struttura architettonica ma di grande valore ambientale, si trovano dislocate sia in zone centrali che nelle parti più esterne del centro storico, che in passato rappresentavano il margine dell'abitato.

Non tutte oggi vengono utilizzate per le normali attività di culto e alcune lo sono saltuariamente. Molte di esse sono state sottoposte a recenti interventi di restauro e risanamento che le hanno riportate "all' antico splendore". Infatti lo stato di conservazione è generalmente buono e queste attrezzature rappresentano una delle principali attrattive culturali del paese.

Molto importante, sia sotto l'aspetto architettonico che dimensionale, è l'ex collegio gesuita, realizzato a metà del 1600, contiguo alla chiesa di S.Ignazio ed oggi utilizzato come canonica. Anche questa ultima struttura è stata restaurata di recente.

Nell'agro si trovano quattro chiese campestri ,sempre di antica data,: N.S. della Pietà, N.S. di Monserrato, San Giovanni Battista e Santa Lucia. Le prime tre sono utilizzate saltuariamente in occasione delle feste celebrative e sono nel complesso in sufficiente stato di conservazione. La chiesa di Santa Lucia è invece abbandonata e ridotta ad un rudere.

#### Le attrezzature amministrative e culturali

La dotazione di attrezzature amministrative pubbliche risulta avere consistenza minima indispensabile e comprende: Municipio, Ufficio postale e Caserma dei Carabinieri. Le strutture edilizie di questi servizi risultano essere idonee all'uso e in buono stato di conservazione.

In merito alle attrezzature culturali le strutture presenti sono molto poche. La Biblioteca comunale è attualmente ospitata in locali di fortuna in attesa che venga completato il Centro Culturale, situato vicino alla chiesa di S.Lussorio, nel quale dovrà essere trasferita ed è quindi attualmente non operante.

Per le attività museali è disponibile una sala di 100 mq. situata al piano terra dell'Ufficio Municipale. Sono presenti locali espositivi anche all'interno del Parco verde attrezzato "Giardino Calamida". Una sala cinematografica usata fino agli anni ottanta è oggi chiusa.

I locali della vecchia Biblioteca sono stati adibiti a sede della Polizia Municipale. Al piano terra della stessa struttura si trova il Presidio Turistico.

Le carenze nel settore dei servizi culturali sono evidenti e si nota la mancanza di strutture di supporto alla terza età e alla fascia giovanile.

#### Le attrezzature sanitarie

In merito alle attrezzature sanitarie pubbliche vi sono : un Presidio Sanitario e un Consultorio familiare dell'ASL. Il Presidio Sanitario occupa una ampia struttura, sufficientemente idonea all'uso per cui è preposta, situata su via Nuoro , nelle vicinanze della zona sportiva, ed ospita al suo interno anche una Associazione di Volontariato "Soccorso Olianese". Il Consultorio è situato nei pressi della chiesa di Santa Maria.

Nel paese vi sono due Farmacie.

#### Le attrezzature sportive e il verde pubblico

Le attrezzature attualmente presenti comprendono : un campo di calcio comunale, una palestra polifunzionale, campi da tennis e basket tutti localizzati in una grande area sportiva situata all'ingresso del paese, in direzione da Nuoro. Nel complesso si nota la necessità di ulteriori strutture sportive tra cui una piscina, altre palestre, ed inoltre impianti utilizzabili anche dai più giovani .

Le aree verdi a servizio dei cittadini risultano essere molto poche. Ad eccezione del parco giochi situato nell'area prospiciente la zona sportiva e del parco verde "Giardino Calamida" ( da poco sistemato ed ulteriormente attrezzato), la dotazione di verde pubblico si riduce alle sole piazze Berlinguer e Collegio.

Le ampie zone verdi previste dal Piano di Fabbricazione, soprattutto lungo gli argini dei principali torrenti che attraversano il paese, non sono mai state sistemate.

Sono in programma alcuni parchi pubblici, tra cui quello di Bonaria, che attendono di essere realizzati una volta reperiti i relativi finanziamenti.

#### I Parcheggi

Le aree di sosta per le automobili si trovano lungo le vie principali e in alcune piazze. Di recente l'Amministrazione comunale ha disposto la sistemazione di alcuni spazi, nelle zone centrali, da utilizzare a tale scopo. Tuttavia ,mentre non si rilevano grossi problemi nelle zone di più recente edificazione per la diffusa disponibilità di parcheggi privati per la residenza, nel Centro storico e nelle zone centrali in genere vi è qualche problema al

riguardo considerato che la fitta edificazione e la struttura viaria non lasciano che pochissimi spazi utilizzati a tal scopo.

#### Gli impianti e le reti tecniche

La distribuzione interna della rete idrica è in fase di completamento con gli allacci alle nuove condotte. L'approvvigionamento idrico avviene direttamente da Sa Vena ( la sorgente di Su Gologone) mediante impianto di sollevamento della capacità di 33 l/sec.

Altro apporto all'approvvigionamento è dato dalla condotta del Govossai che si dirama dalla condotta di Orgosolo all'impianto di Pira Ghespe.

Nell'abitato e nelle sue immediate vicinanze vi sono numerosi serbatoi ed un altro è in fase di realizzazione.

La rete fognaria ha subito recenti interventi di riassetto e sistemazione che hanno completato la rete anche delle zone periferiche compresi gli insediamenti a carattere abusivo, nei quali si riscontra comunque qualche carenza.

L'impianto di depurazione comunale, ubicato in località Istei a nord dell'abitato, è ben dimensionato per sopperire sia alle esigenze attuali che a quelle future.

La rete di distribuzione elettrica è stata completata con la realizzazione di alcune nuove cabine e l'interramento di buona parte delle linee. L'impianto di illuminazione pubblica risulta carente nelle zone più periferiche, soprattutto dove la rete viaria è approssimativa o del tutto mancante, mentre negli altri quartieri e nel Centro storico dove è stata potenziata con il rifacimento e la previsione di nuovi punti luce.

In merito alla nettezza urbana la raccolta dei rifiuti solidi urbani viene normalmente gestita da una azienda specializzata che provvede alla raccolta ed al trasporto agli impianti di incenerimento regolarmente autorizzati, al di fuori del territorio comunale. Nelle immediate vicinanze dell'abitato, lungo la strada per Orgosolo – Nuoro, si trova la discarica comunale per materiali solidi ed inerti.

L'area cimiteriale è situata a ridosso dell'abitato in una area, seppur non ottimale, ormai consolidata ed ultimamente interessata da interventi di sistemazione dei percorsi viari di ingresso , di alcuni locali e di parcheggi. E' in fase di predisposizione un ulteriore ampliamento nelle aree contigue, lasciate appositamente libere dalla strumentazione urbanistica vigente per essere utilizzare tale scopo.

## 7. LA PIANIFICAZIONE ESISTENTE

La strumentazione urbanistica generale vigente nel Comune di Oliena è costituita dal Piano di Fabbricazione (P.d.F.) approvato con decreto assessoriale n°1470/Udel 1983, in adeguamento ed in variante del precedente P.d.F. elaborato a cavallo degli anni 1960/1970. Seguendo le prescrizioni contenute nella legge n° 1140/1942 e le direttive del D. P.G.R. n° 9743 – 271 del 1977 il territorio comunale viene suddiviso nelle seguenti zone omogenee:

- zona A - a prevalente carattere storico artistico e di particolare pregio ambientale e tradizionale. In merito al Centro Storico da indicazioni generali che, in attesa della redazione di apposito piano attuativo, indicano alcune modalità operative e norme di salvaguardia. E' consentita la destinazione d'uso residenziale , a servizi ed attrezzature connesse con la residenza e attività artigianali non pericolose;
- zone B - e relative sottozone, tra cui le Bs interessanti aree edificate a natura abusiva, totalmente o parzialmente edificate e diverse dalla zona A;
- Zona C - di espansione residenziale riservata al nuovo insediamento di edilizia economica e popolare (oggi quasi completamente realizzato con Piano di zona 167);
- Zone D - e relative sottozone D1, D2, D3, riservate ai nuovi insediamenti produttivi o ad essi assimilati;
- Zona E - di uso agricolo
- Zone F - riservate ad insediamenti turistici ed introdotte in tempi successivi con delle varianti relative alle sottozone F1, in località Su Gologone, ed F2 in località Mulathu.
- Zone G - e relative sottozone Gs e Gd, riferite rispettivamente all'attuale zona sportiva (oggi completamente realizzata) ed all'impianto di depurazione;
- Zone H - e relative sottozone riguardanti le parti del territorio che rivestono particolare pregio naturalistico, geomorfologico e paesaggistico. Queste nello sviluppo urbanistico del paese non sono state risparmiate dall'edificazione che a volte ha interessato anche parti piuttosto delicate sotto l'aspetto idrogeologico ed ambientale e in genere.

Ad ogni sottozona vengono riferite le relative norme di attuazione con disposizioni generali e particolari, integrate dal Regolamento Edilizio che disciplina gli interventi edificatori nel territorio comunale. Il Piano prevedeva numerosi spazi a servizi la cui

realizzazione è avvenuta solo in parte, soprattutto per quelli relativi agli spazi verdi ed attrezzati. In questi spazi a volte sono state realizzate costruzioni private.

Il dimensionamento era relativo ad una popolazione potenziale di 18.500 abitanti con una previsione di spazi reali per servizi pari circa 12.5 mq/ab.

A tutt'oggi non risultano operanti Piani Particolareggiati delle zone di risanamento previste dal P.d.F. in quanto gli studi redatti a suo tempo per il recupero delle zone Bs non hanno ottenuto il benestare degli organi superiori competenti.

Sono operanti nel territorio comunale alcuni Piani per Insediamenti Produttivi relativi alle zone D2 e D2s , i Piani di attuazione delle due Zone F ed il Piano di Zona L.167/62 , per l'edilizia economica e popolare.

Nel 2001 è stato redatto un Piano Particolareggiato Quadro del Centro Storico che ha costituito una prima fase di pianificazione attuativa finalizzata alla salvaguardia del patrimonio esistente (pesantemente trasformato nel corso di questi anni) consentendo comunque una serie di atti di integrazione edilizia finalizzati al miglioramento degli standard qualitativi della residenza. Il Piano suddivide il Centro Storico in due sottozone A1 e A2 , proponendone il recepimento nella nuova strumentazione di livello comunale. La zona A1 è la parte centrale che conserva meglio le caratteristiche architettoniche e tipologiche del nucleo antico ; come zona A2 sono individuate parti periferiche e comparti il cui tessuto edilizio è stato trasformato e comunque presenta caratteri insediativi diversi dal centro storico vero e proprio. In merito a questa ultima area il P.P.Q. suggerisce la possibilità di trasformarla in una zona a classificazione diversa.

Il P.P.Q. individua prescrizioni e trasformazioni consentite per ogni tipologia edilizia individuata e classificata e le procedure tecnico – operative di intervento architettoniche. Essendo uno strumento quadro demanda ai Piani attuativi di isolato la possibilità di prevedere interventi di completamento e di nuova costruzione.

Ultimamente sono stati redatti circa venti Piani Attuativi di Isolato, interessanti la parte centrale del vecchio nucleo abitato, che sono in fase di adozione.

## **8. IL PROGETTO DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE**

### **8.1 Obiettivi generali**

Negli ultimi decenni l'andamento demografico di Oliena non ha portato a sostanziali incrementi di popolazione e solo negli ultimi anni si assiste ad una situazione di stabilità residenziale in relazione alla quale non si possono comunque ipotizzare grandi incrementi di popolazione.

A fronte di questa situazione di scarsa crescita demografica il paese presenta invece una struttura del patrimonio edilizio caratterizzato da una significativa crescita di abitazioni e stanze.

L'obiettivo primario del PUC è : costruire un quadro di strategie e procedure urbanistiche in primo luogo finalizzate alla riqualificazione e alla piena utilizzazione del patrimonio edilizio esistente, introducendo proposte di natura espansiva strettamente necessarie ad evitare un eccessivo irrigidimento del Piano.

Il Piano deve puntare ad un significativo miglioramento della qualità urbana sia per la parte di natura edilizia che in rapporto agli spazi collettivi e al sistema delle infrastrutture, che devono essere sempre rispondenti ai cambiamenti dei bisogni sociali.

Un altro degli obiettivi di fondo a cui il PUC è riferito è l'esigenza di ridefinire “ la forma urbana del paese” in considerazione dello sviluppo disordinato e squilibrato degli ultimi 40 anni. Si tratta di ridefinire in questa direzione l'impianto della viabilità principale di livello urbano e soprattutto di connessione con le zone di recente edificazione, il sistema dei servizi e della residenza, gli ambiti da destinare ad attività produttive o a funzioni speciali.

In ambito territoriale lo strumento generale non può che avere un ruolo di regolamentazione dell'uso, di salvaguardia delle emergenze ambientali, di miglioramento ed articolazione della viabilità ed accessibilità dei luoghi, fungendo da strumento di riferimento e coordinamento di interventi mirati e settoriali, attuali e futuri.

In sintesi :

- Il Piano deve essere dimensionato in modo < sostenibile> e rapportato all'effettivo andamento demografico del paese ed alla sua linea di sviluppo economico.

- Gli interventi e le linee di sviluppo devono essere coerenti con le esigenze ambientali e di tutela delle risorse.

## **8.2 Il Centro storico**

Lo strumento generale conferma gli indirizzi del P.P. Quadro in vigore e ne recepisce alcune indicazioni. Il PUC demanda a questo strumento ed ai Piani attuativi di isolato la regolamentazione degli interventi edilizi e di riqualificazione specifici, limitandosi a stabilire norme generali di riferimento.

Il Piano ha ridotto la perimetrazione della zona A, Centro Storico, escludendo, ed individuando come zona B di completamento, alcuni isolati con un tessuto edilizio di vecchio impianto ma ormai trasformato e privo delle caratteristiche di un centro storico.

E' obiettivo del PUC:

- operare affinché gli interventi nel Centro storico vengano indirizzati al miglioramento del tessuto edilizio ed al recupero e conservazione delle parti ancora non compromesse, ed in generale della identità architettonica di questo centro antico.
- migliorare la dotazione di servizi, di infrastrutture e la loro fruibilità anche attraverso l'individuazione, nei limiti consentiti dal tessuto ormai consolidato, di piccoli slarghi, di aree a parcheggio, piazze e piccole rettifiche di allineamenti edilizi.
- Riportare la residenza consentendo, nel rispetto delle architetture tradizionali, gli adeguamenti necessari a soddisfare l'attuale standard abitativo.
- Consentire la rivitalizzazione produttiva con l'insediamento di piccole attività artigianali, commerciali e di servizio compatibili.
- Promuovere ed incentivare il recupero, l'adattamento ed il riuso del patrimonio edilizio esistente per destinarlo ad attività di accoglienza e turismo con particolare riferimento ad attività di Bed & Breakfast (albergo diffuso).

Gli interventi relativi alla viabilità interna di questa parte dell'edificato sono condizionati dalle caratteristiche dell'antica struttura edilizia per cui il Piano si limita ad individuare alcuni collegamenti viari possibili che, senza sconvolgere l'assetto generale, migliorano la fruibilità e valorizzano alcune situazioni insediative.

### **8.3 Le zone di riqualificazione urbana e di completamento edilizio**

Costituiscono l'area di principale insediamento del paese dove abita il 70% dei residenti . Sono state tutte edificate negli ultimi '50 anni.

Vengono individuate in questa categoria di zone omogenee le aree edificate diverse da quelle perimetrale come Centro storico. Circondano la zona A e si estendono verso le principali direttrici viarie esterne per una superficie complessiva di poco più di 1.190 .000 mq. L'indagine sulla struttura insediativa ha consentito di individuare aree di completamento con caratteristiche omogenee per epoca di costruzione, tipologia, consistenza edilizia ed assetto urbano. Le situazioni individuate sono molto diverse e caratterizzate da problemi ed esigenze distinte.

In generale il Piano ha riconfermato la perimetrazione delle zone di completamento contenuta nel P.di Fabbricazione. Sono state inoltre individuate come zone B le aree con tessuto urbano completamente definito ed infrastrutturato, che hanno costituito i comparti di edificazione degli ultimi decenni, classificati nello strumento urbanistico generale precedente come zone di risanamento.

Sono state individuate cinque categorie di zone di completamento .

La prima, classificata B1, costituisce un'unica zona dove per prima si è consolidata l'edificazione e l'insediamento esterno al nucleo antico. E' caratterizzata da un tessuto edilizio compatto e da un impianto urbanistico tradizionale, ad elevata densità edilizia e con una edificazione conclusa con irrisori margini di ampliamento. La tipologia edilizia presente nell'area è varia ma prevalentemente di impianto tradizionale con edifici in linea contigua distribuiti lungo l'articolata rete viaria. La destinazione d'uso è principalmente residenziale ma, soprattutto lungo gli assi viari principali, viale Italia e via M,L King, sono presenti diverse attività commerciali e ricettive.

Nell'intero comparto non vi sono servizi ed il notevole rapporto di copertura dell'edificazione offre poche possibilità per l' inserimento di strutture pubbliche. Il piano prevede per quest'area la conservazione e il consolidamento dell'impianto urbano; la generale riqualificazione del tessuto edilizio e degli spazi pubblici; una espansione prevalentemente limitata ad ampliamenti in altezza finalizzati alla saldatura dei fronti edilizi.

Le zone di completamento classificate B2 sono quelle parti dell'edificato che circondano il centro storico sia nel lato verso il Monte che nella direttrice per Nuoro, edificate in tempi diversi , sia in fase di prima espansione post bellica che anni successivi. Sono



caratterizzate da una tipologia edilizia mista ma prevalentemente di impianto tradizionale con un tessuto costruttivo meno compatto rispetto a quello della zona B1 che consente modesti interventi di ampliamento. Il Piano individua nove sottozone per le quali sono previste specifiche modalità di intervento. In queste zone l'uso residenziale lascia spazio anche ad attività commerciali ( ai piani terra degli edifici che si affacciano lungo le principali vie) e qui si concentra buona parte dei servizi pubblici esterni al nucleo antico, soprattutto le scuole.

L'obiettivo fondamentale sarà il completamento ed il consolidamento degli assetti esistenti e la riqualificazione degli spazi pubblici e dei fronti edilizi visibili dalla pubblica via.

Le zone B3 sono caratterizzate da un impianto urbano non tradizionale, con struttura a "scacchiera" con tipologie unifamiliari isolate. Queste aree sono state edificate con recenti interventi di lottizzazione e presentano un sistema viario ed una edificazione per lo più conclusa e definita. Il PUC individua sei sottozone che presentano caratteristiche omogenee. Di queste due sono situate tra la zona 167 e l'area per impianti sportivi; altre due si trovano tra viale Italia e via Nuoro; una è localizzata nella zona di Janna e Vachile e l'ultima chiude l'edificato lungo la direttrice che porta a Dorgali.

Il Piano indirizza verso la conferma nell'uso della tipologia unifamiliare isolata che rappresenta il modello di assetto residenziale di questa parte dell'abitato. Si pone l'obiettivo del completamento edilizio sia nel settore delle opere pubbliche che dell'intervento privato che dovrà indirizzarsi prevalentemente ad interventi di integrazione formale (facciate, recinzioni e sistemazioni a verde) per gli interventi privati ed al completamento e la riqualificazione dei servizi e degli spazi collettivi per gli interventi pubblici (opere di urbanizzazione, arredo urbano etc.). In ambedue i casi dovrà essere dato molto risalto alla cura, all'estensione ed all'integrazione del verde urbano, sia pubblico che privato.

Le zone classificate B4 comprendono le aree di nuova edificazione caratterizzate da un impianto urbanistico non tradizionale dove l'organizzazione viaria e degli spazi non è ancora definita o completamente realizzata, nonostante lo schema di assetto sia ormai chiaro. Il PUC individua dieci sottozone che presentano queste caratteristiche omogenee, localizzate in varie parti dell'edificato più recente sia in aree esterne che in comparti

interclusi tra zone B2 e B3. La tipologia edilizia prevalente è quella unifamiliare isolata e nelle zone vi sono numerosi lotti non ancora edificati.

Il PUC propone il completamento e il consolidamento dell'edificato esistente ed il rafforzamento dello schema viario e l'organizzazione degli spazi al fine di garantire una adeguata accessibilità e qualificazione delle aree. Si propone quindi il definitivo completamento delle opere di urbanizzazione. Si conferma l'uso della tipologia unifamiliare isolata che rappresenta ormai il modello di assetto residenziale consolidato.

Il PUC individua in queste aree, spesso situate in posizione baricentrica rispetto ad altre zone di completamento, un discreto numero di superfici per servizi pubblici anche a compensazione di quelle mancanti, ed impossibili da individuare, nelle zone B prospicienti.

Sono individuate zone Bs (speciali) le aree, localizzate per lo più in zone periurbane, a destinazione agricola, che sono state interessate da un processo edificatorio irregolare, non pianificato, privo di un assetto di urbanizzazioni coordinate ed adeguate allo standard residenziale. La densità edificatoria è bassa e la tipologia edilizia prevalente è quella unifamiliare isolata. Il PUC individua n° 3 sottozone che presentano queste caratteristiche omogenee, localizzate nelle parti dell'edificato più esterne ed in merito prevede, in presenza di un modello insediativo insufficiente, la definizione di uno schema di assetto interno e di collegamento con l'esterno adeguato e la creazione di condizioni di riqualificazione e riorganizzazione degli spazi viari e dei servizi in genere. Il Piano definisce chiare regole di edificazione che determinino una omogeneità delle tipologie edilizie esistenti e da inserire.

In merito alle zone B il Piano si propone:

- di contenere rigorosamente il limite dell'edificazione e di ricucire ed integrare le aree edificate più esterne attraverso il miglioramento dell'assetto viario di comparto che di connessione con la viabilità principale.
- di incentivare la saturazione delle disponibilità edilizie in queste zone già urbanizzate.
- di ridurre al minimo la presenza di vie cieche e scollegate che caratterizzano molti dei comparti di nuova espansione quale risultato di una edificazione disarticolata realizzata senza uno schema di sviluppo unitario.
- migliorare la dotazione di servizi ed infrastrutture dei vari comparti.

- risanare e portare a rango di quartiere urbano le aree abusive scoraggiando, con adeguate norme di protezione, qualsiasi ulteriore dilatazione dell'edificato.

#### **8.4 Le aree di espansione e quelle per l'edilizia economica e popolare**

Il Piano individua nove zone C di espansione, di modesta estensione, disposte lungo il perimetro dell'edificato, in aree che risultano inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunge i limiti di superficie utilizzata richiesti per le zone B.

Il PUC ha limitato, ai minimi funzionali alla previsione delle esigenze future, la individuazione di aree di espansione anche in considerazione delle notevoli potenzialità residuali delle zone di completamento.

Le zone per l'edilizia economica e popolare sono costituite da due aree individuate dal Piano di fabbricazione precedente, che risultano oggi edificate sulla base di un Piano Di Zona per l'edilizia economica e popolare ex legge 167/62. Il Piano è suddiviso in due comparti A e B contigui localizzati in località "Gugliones" tra la direttrice provinciale Nuoro – Dorgali e la zona sportiva comunale.

L'edificazione, caratterizzata sia da tipologie a schiera che da unità bifamiliari isolate, è in buona parte completata ma vi sono ancora diversi lotti con edifici in costruzione o completamente inedificati. La maglia viaria principale è ormai realizzata mentre quella secondaria non è ancora completamente definita. Negli spazi destinati a servizi non è stato fatto alcun intervento.

Il PUC conferma le norme del Piano attuativo approvato. Solo in merito alle superfici destinate a servizi ha previsto una diversa localizzazione delle attrezzature, salvaguardando comunque il dimensionamento complessivo del Piano di Zona.

#### **8.5 Le zone per le Attività produttive**

Le zone per attività artigianali ed industriali di Oliena sono localizzate in aree contigue, a nord dell'abitato lungo la provinciale per Nuoro, ad eccezione della D2s situata in località "Monte Lampatu" dove ha sede un impianto di imbottigliamento di acque minerali.

Il Piano prevede la individuazione di un ulteriore nuovo comparto da destinare ad attività produttive e commerciali o di servizio situato in posizione centrale rispetto alle attuali zone D, tra la zona D2 e la D4, in un area ormai fortemente condizionata dalla presenza

nelle immediate vicinanze di attività produttive e destinata al soddisfacimento delle esigenze di insediamento future.. Le zone così delimitate sono sei di cui cinque già individuate dagli strumenti di pianificazione precedenti alla predisposizione del PUC. Infatti le zone D1,D2 e D3 sono state previste in sede dal Piano di Fabbricazione mentre la D2s e la D4 sono state approvate con varianti di iniziativa private rispettivamente nel 2001 e nel 2002.

E' previsto inoltre un modesto ampliamento della zona D1.

Nelle zone per insediamenti produttivi si deve integrare e favorire la localizzazione delle attività artigianali non compatibili con la residenza e delle grandi attività commerciali che necessitano di ampi spazi. .

Vista la buona accessibilità delle aree dall'abitato si prevede un insediamento non solo tradizionale delle attività produttive ma anche la destinazione commerciale, per servizi connessi sia con le attività produttive che con le attività del tempo libero, come sale convegni e auditorium, ristoranti e palestre. La localizzazione risulta funzionale anche all'insediamento di attività produttive di livello territoriale o con riferimento ad un bacino di utenza più ampio di quello locale. Anche a questo fine si propone un rafforzamento della viabilità esistente che circonda ed attraversa le zone D per migliorare i collegamenti sia con la provinciale Nuoro –Dorgali che con la SS129, Orientale sarda.

Viene prevista dal piano la possibilità di realizzare una bretella di collegamento che passando a monte delle zone D colleghi direttamente la provinciale per Nuoro con le comunali di Norgheri e Sa Trave ( delle quali si prevede un rafforzamento del tracciato in funzione di un uso interno, di supporto alle attività produttive) evitando l'ingresso al centro abitato per gli spostamenti dalla zona D verso, e da ,Nuoro e Dorgali.

## **8.6 Aspetti insediativi ed Ambientali**

Il Piano si propone di:

- valorizzare la presenza dei torrenti che attraversano il centro urbano, spesso visti come elemento di disturbo, quale valenza paesaggistica ed ambientale caratterizzante ed occasione di riqualificazione di spazi urbani attraverso la creazione di percorsi verdi attrezzati .
- valorizzare e proteggere il notevole patrimonio culturale, archeologico ed ambientale che caratterizza il paese.

-salvaguardare e qualificare il sistema ambientale composto dai fiumi, dalle sorgenti, dalle aree boschive , dalla zona montana che costituisce , insieme al patrimonio archeologico, una risorsa turistica che potrà avere un ruolo sempre più importante nell'economia del paese.

- di garantire la tutela del suolo e delle aree esposte a rischi di natura idrogeologica o pedologica.

- in ambito territoriale lo strumento generale non può che avere un ruolo di regolamentazione dell'uso, di salvaguardia delle emergenze ambientali, di miglioramento ed articolazione della viabilità ed accessibilità dei luoghi, fungendo da strumento di riferimento e coordinamento di interventi mirati e settoriali attuali e futuri.

### **8.7 I Beni Culturali ed Archeologici**

In tutti i siti archeologici, in qualità di beni culturali, anche se non sottoposti a procedimento dichiarativo, sono sottoposti a vincolo a norma dell'art.2, comma 1, lettera a) e comma 2 lettera a) del D. Lgs. N°490/1999, che contiene il testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali.

In base a su detto Decreto i beni ed i siti archeologici non possono essere demoliti o modificati senza la preventiva autorizzazione ministeriale, ne possono essere adibiti ad usi non compatibili con il loro carattere storico o artistico, oppure tali da creare pregiudizio alla loro conservazione o integrità.

Per quanto riguarda gli usi consentiti nelle adiacenze dei siti archeologici, onde evitare che sia messa in pericolo l'integrità dei monumenti, sono state previste dal PUC opportune fasce di rispetto all'interno delle quali non è richiesta autorizzazione per interventi di ordinaria manutenzione che non alterino lo stato dei luoghi , l'esercizio di attività silvo – pastorali che non comportino alterazione permanente dello stato dei luoghi , il taglio colturale della vegetazione, la forestazione, il decespugliamento della macchia non evoluta, volti ad ampliare le aree da destinare a pascolo e a colture, gli interventi volti alla realizzazione di ricoveri precari, le opere per la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità e il mantenimento ed il restauro delle strutture esistenti.

All'interno delle fasce di protezione permangono limitazioni per la realizzazione di opere richiedenti preventiva autorizzazione in base la D. lgs.n°490/1999, quali ad esempio l'edificazione di nuovi edifici, impianti razionali di nuove colture intensive, le attività di aratura con mezzi pesanti ed in genere tutte le opere che comportano trasformazioni permanenti nel territorio.

Le fasce di rispetto da osservarsi fuori dal centro abitato previste dal PUC tengono conto delle varie categorie dei monumenti e del loro grado di vulnerabilità e di conseguenza stabiliscono le seguenti dimensioni:

- Domus de janas	ml. 50,00
- Tomba dei giganti	ml. 100,00
- Sepoltura megalitica	ml. 100,00
- Dolmen	ml. 100,00
- Nuraghe	ml. 150,00
- Villaggio	ml. 200,00
- Menhir	ml. 50,00
- Grotta	ml. 50,00
- Pozzo sacro	ml. 150,00

In particolare per quanto riguarda i villaggi nei quali lo stato di interro e le condizioni di conservazione non consentono di determinare con sicurezza l'estensione, la fascia di rispetto stabilita , pari a 200 mt., tiene conto dei fattori di indeterminazione dovuti alle normali ricognizioni di superficie.

## **8.8 I Servizi di livello urbano**

Le valutazioni sui processi di sviluppo edilizio che hanno caratterizzato il paese negli ultimi decenni e l'esame della struttura e dinamica demografica , individuano nel sistema dei servizi ,in particolare in quelli principali e di livello urbano, un elemento di particolare importanza e significato al fine di costruire un nuovo assetto urbano più equilibrato rispetto a quello esistente.

Nell'ambito delle attrezzature scolastiche la verifica dei servizi esistenti ha evidenziato qualche carenza in relazione prevalentemente alle strutture per l'età prescolare , nido e scuola materna, anche in previsione di una sempre maggiore richiesta di questo servizio conseguente all'aumento del numero di madri inserite nel mondo del lavoro.

Il Piano individua diverse nuove aree destinate a servizi scolastici , per il soddisfacimento dei bisogni immediati e futuri, localizzate in vari quartieri e soprattutto in quelli più popolosi.

In merito alle attrezzature per attività amministrative, culturali , religiose e dell'assistenza l'attuale dotazione presente nel Comune risulta di adeguato dimensionamento per le

esigenze attuali, anche in conseguenza del significativo rafforzamento di questo settore dei servizi che si è avuto negli ultimi anni. Le carenze individuate riguardano soprattutto i servizi a supporto della terza età.

Sono previste nuove superfici destinate a questo tipo di servizi al fine di soddisfare eventuali nuove esigenze con l'obiettivo comunque di privilegiare gli interventi di razionalizzazione delle infrastrutture esistenti.

Il settore nel quale il PUC indica un sostanziale rafforzamento delle attrezzature e quello legato al verde attrezzato e alle strutture sportive.

Sono previste ampie fasce verdi lungo i principali torrenti che attraversano il paese che determinano dei percorsi attrezzati e con forte valenza paesaggistica e, aspetto non secondario, hanno lo scopo di contenere l'edificazione che in molte situazioni si è spinta fin verso gli argini.

Il piano individua un ampio comparto, della superficie di circa 28.400 mq., posto a chiusura dell'edificato lungo la provinciale Nuoro – Orgosolo, destinato ad attrezzature sportive e verde attrezzato di livello urbano, di cui il paese è strutturalmente carente. L'area è situata vicino alla attuale zona sportiva, per lo più occupata dal campo di calcio, e questo può risultare utile per determinare integrazioni tra servizi. Nel nuovo comparto potranno essere localizzate attrezzature sportive di vario tipo integrate con il verde e strutture per il gioco ed il tempo libero.

In varie parti dell'abitato sono stati, inoltre, individuati dei piccoli spazi verdi, lasciati liberi dall'edificazione, da destinare prevalentemente al gioco e all'attività ricreativa di quartiere.

L'altro settore nel quale sono state riscontrate numerose carenze è quello degli spazi a parcheggio nonostante l'Amministrazione Comunale abbia rafforzato, in questo ambito, gli interventi di dotazione.

Il Piano individua in modo puntuale all'interno di tutto lo spazio edificato diversi spazi da destinare a questo servizio al fine di rispondere a quella che è ormai una esigenza fondamentale e determinante per la vivibilità urbana.

## 8.9 Le zone agricole

L'attività di conoscenza del territorio agricolo e delle attività produttive che in esso si svolgono è stato oggetto degli approfondimenti disciplinari a cui si rimanda per un esame di dettaglio delle valutazioni e dei problemi relativi a questi settori.

Il Piano propone una classificazione delle aree agricole in rapporto alle caratteristiche produttive dei suoli e alla attuale utilizzazione delle aree.

Un particolare indirizzo di protezione viene previsto per le aree agricole immediatamente adiacenti il centro urbano, definite “ agricole e di salvaguardia urbana” nelle quali sono previste rigorose prescrizioni finalizzate ad impedire la realizzazione di manufatti edilizi ed utilizzazioni improprie a ridosso del perimetro edificato, senza peraltro impedire in essa l'attività agro pastorale.

Particolare attenzione viene data alla tutela della parte montana di particolare pregio ambientale e naturalistico, delimitata come Sito di Interesse Comunitario e compresa nella delimitazione del Parco del Gennargentu. La copertura vegetale è rappresentata da parti boschive, anche di rimboschimento forestale, e gariga con scarsa vocazione al pascolo. Nella parte più a valle, verso il paese, vige un ampio vincolo idrogeologico.

Viste le sue caratteristiche su questa zona si dovrà tendere alla valorizzazione a fini turistico ricreativi, anche di tipo rurale naturalistico, evitando l'edificazione residenziale. In merito agli aspetti edificatori questi devono mirare, per quanto possibile, al recupero dei manufatti esistenti. L'eventuale introduzione di nuove costruzioni deve essere eseguita quando strettamente necessario per le necessità aziendali, nel pieno rispetto del paesaggio, riducendo al minimo i movimenti terra e l'apertura di strade che, soprattutto in area montana, possono innescare processi erosivi.

In merito alle aree agricole il Piano si propone di :

- valorizzare la vocazione produttiva delle zone agricole nel territorio comunale, quale tessuto produttivo tuttora fondamentale della economia olianese, tutelando le aziende agricole esistenti ed il territorio a vocazione produttiva agricola.
- favorire il recupero funzionale e paesaggistico del patrimonio edilizio rurale esistente;
- tutelare le aziende agricole esistenti ed il territorio a vocazione produttiva agricola;
- garantire la tutela del suolo e delle aree esposte a rischi di natura idrogeologica o pedologica



## **9. IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO**

### **9.1 Le previsioni sulla popolazione insediabile**

Le previsioni sulla crescita potenziale che la popolazione potrebbe avere nel prossimo decennio sono state fatte analizzando l'andamento demografico e i vari aspetti socio economici che hanno caratterizzato il paese nell'arco dell'ultimo trentennio.

I dati sull'andamento demografico della popolazione evidenziano una consistente crescita dal 1971 al 1991 ed una leggera flessione nell'ultimo decennio. Questo andamento negativo risulta però arrestarsi negli ultimi due anni con un debole segnale di ripresa pari allo 0,2 %.

Il tasso di natalità si è stabilizzato come conferma l'analisi svolta sull'andamento naturale e questo dato, a fronte dell'aumento della durata media della vita e del conseguente numero di anziani, può far presupporre che non ci saranno a breve significative diminuzioni della popolazione.

In generale non si possono comunque ipotizzare grandi incrementi di popolazione ma sicuramente si può supporre una certa stabilità residenziale anche in considerazione della vivacità che caratterizza l'attuale realtà economica locale. Infatti si sta verificando un discreto sviluppo turistico, della ristorazione e delle attività di trasformazione e valorizzazione dei prodotti locali, che dovrebbe limitare eventuali flussi migratori.

In sintesi, supponendo che si proponga nel prossimo decennio lo stesso tasso di crescita degli ultimi anni si può ipotizzare un incremento minimo di almeno 155 abitanti.

Nell'ultimo decennio c'è stato un costante movimento di popolazione in uscita, come rilevabile dai dati relativi agli iscritti e cancellati, ma attualmente vi è una modesta riduzione di questo trend negativo e si rileva anche un positivo, seppur modesto, flusso di rientro di emigrati, probabilmente in virtù delle diverse opportunità lavorative offerte dallo sviluppo delle attività produttive locali.

Sotto questo aspetto va considerata anche la tendenza di molti emigrati che al termine della vita lavorativa scelgono di ritornare nel paese di origine sia per un fatto affettivo che

per il più basso costo e buona qualità della vita dei nostri centri. Si stima che nei prossimi anni, per effetto di questo processo, potrebbero tornare nel paese circa 150 persone.

In merito allo sviluppo delle dinamiche demografiche future il calo del flusso migratorio e l'andamento economico consentono di ipotizzare una decisa riduzione del flusso migratorio e quindi di individuare circa 650 giovani che, secondo i dati relativi alla composizione della popolazione per classi di età al 1991, nei prossimi dieci anni sono in età per creare un proprio nucleo familiare, nel numero di circa 340 famiglie. Ipotizzando prudenzialmente che solo il 70% di queste coppie decida di risiedere ad Oliena e considerando che il numero medio dei componenti del nucleo familiare medio non scenda oltre 2,97 rilevato nel 2001, si ricava che le nuove famiglie in formazione porterebbero ad un incremento di 707 abitanti.

In questi ultimi anni si sta verificando il trasferimento nel paese di famiglie e di studenti universitari che pur lavorando o studiando a Nuoro ritengono più conveniente stabilirsi ad Oliena, per il minor costo delle aree e delle abitazioni. Questo processo, reso possibile dalla vicinanza del paese al capoluogo di provincia, se dovesse conservare la consistenza di questi anni può portare ad un incremento nell'arco di 10 anni di 200 residenti.

Da questa analisi si evidenzia una opportunità di crescita stimabile intorno a 1.212 abitanti.

In questo contesto l'ipotesi di sviluppo turistico, sul quale il paese ha indirizzato parte della sua economia, ha riflessi nella determinazione della popolazione insediabile sia perché determina nuova occupazione ma anche perché richiede risposte adeguate in termini di residenze.

La consistente disponibilità di abitazioni non occupate e le caratteristiche tipologiche delle vecchie strutture edilizie del Centro storico sembra favorire, viste le tendenze, la diffusione dell'attività di albergo diffuso, Bed & Breakfast. Attualmente risultano coinvolte circa 10 famiglie ufficialmente iscritte al Presidio turistico locale per un totale di 33 posti letto. Altre famiglie si stanno attivando in questa direzione che si stima potrà coinvolgere fino a 50 famiglie per una capacità insediativa di 300 turisti.

In questo settore va inoltre considerata la discreta attività ricettiva delle strutture alberghiere situate sia in ambito urbano che territoriale, di cui alcune in espansione, in grado di accogliere nel complesso 300 persone.

Pertanto nel calcolo della popolazione insediabile saranno considerati, in quanto ospiti delle attività ricettive, 600 abitanti equivalenti.

<b>Tabella riassuntiva popolazione insediabile</b>	
Popolazione residente al 2002	7.652
Incremento di popolazione previsto al 2013	155
Incremento determinato da nuove famiglie	706
Flusso rientro emigrati	150
Nuovi residenti	200
Incremento popolazione attività turistiche	600
Totale popolazione insediabile	9.464

## **9.2 La determinazione della potenzialità insediativa**

Il dimensionamento del Piano Urbanistico Comunale deve essere visto come un passo fondamentale nel controllo ed indirizzo dei processi di trasformazione territoriale ed urbana, determinante nel regolare situazioni di squilibrio come la crescita sproporzionata dei centri edificati o di situazioni opposte che presentano problemi di congestione urbana.

In primo luogo si è cercato di capire gli assetti insediativi che il centro urbano ha avuto degli ultimi decenni per valutare le trasformazioni e trovare le strategie più opportune per governare il processo edificatorio che ha portato il paese ad estendersi in modo disordinato e con eccessivo consumo di aree.

Per ogni comparto edificato, attraverso una attenta e minuziosa indagine diretta, sono state analizzate le caratteristiche tipologiche, le volumetrie esistenti e valutate, in modo puntuale, le ulteriori potenzialità edilizie. Questo lavoro ha permesso di quantificare le capacità insediative sia del Centro Storico che di tutto il patrimonio edilizio esistente

nell'abitato e di valutare le possibilità edificatorie offerte dalle attuali aree di completamento.

Questo insieme di conoscenze ha permesso di avere un quadro attendibile di tutti i processi di trasformazione che si dovessero attivare.

L'indagine sulla residenza (svolta su isolati campione individuati in ogni area omogenea) e la volumetria presente in ogni comparto ha evidenziato una dotazione volumetrica reale per abitante (rapporto tra volume occupato e il numero di abitanti effettivi) piuttosto elevato con valori che variano da zona a zona, superiori ai 340 mc/abitante in alcune zone centrali e attestati sui 200 mc/abitante nelle zone più periferiche e nelle aree per l'edilizia popolare, che di solito si dimensiona su valori bassi.

Sia nella tipologia tradizionale che, soprattutto, in quelle più moderne l'abitazione tipo di Oliena è di discrete dimensioni ed in media il calcolo ha evidenziato una volumetria residenziale attuale di circa 320 mc. per abitante.

In merito all'uso del patrimonio edilizio esistente sia l'indagine diretta che l'analisi dei dati demografici hanno evidenziato la presenza di emigrati, residenti in altri comuni, che hanno conservato la proprietà delle abitazioni. Queste vengono occupate saltuariamente durante l'estate, le festività più importanti o il fine settimana, se l'ambito di emigrazione è regionale. Di fatto queste abitazioni risultano indisponibili per la popolazione residente e ne va quindi tenuto conto in sede di dimensionamento.

Nel dimensionamento dell'esistente e delle previsioni volumetriche di Piano e degli abitanti insediabili si è ritenuto corretto prendere in considerazione quale parametro dimensionale, per ogni zona omogenea individuata dal piano, la volumetria media di comparto, depurata della eventuale volumetria non residenziale.

Per ogni zona omogenea individuata sono stati stabiliti indici edificatori adeguati al tipo di edificazione ritenuta più adatta e la loro determinazione è finalizzata sia ad evitare fenomeni speculativi ma anche a permettere comunque soddisfacenti, sotto l'aspetto dimensionale, interventi edilizi, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e dell'assetto urbanistico di ogni comparto.

Il Piano si pone come obiettivo di indirizzare, in prima istanza, la nuova edificazione all'interno delle aree di completamento dove vi sono ancora consistenti margini di saturazione, limitando al minimo funzionale l'individuazione delle aree di espansione.

Queste ultime sono state individuate in varie parti ai margini dell'attuale limite urbano, poste a chiusura dell'edificato, in zone dove già vi sono segni di < compromissione > edilizia e nelle quali si è ritenuto opportuno, per vicinanza di infrastrutture ed urbanizzazioni e caratteristiche ambientali, indirizzare l'espansione.

La superficie fondiaria delle aree di espansione è volutamente modesta in considerazione delle possibilità edificatorie e residenziali date da molte zone di completamento e coerente con la necessità di ipotizzare attendibili previsioni di piano.

L'individuazione delle zone di espansione è comunque necessaria, fisiologica, per consentire di soddisfare eventuali bruschi incrementi di popolazione che per vari motivi, non programmabili, si dovessero venire a determinare e che non possono essere scaricati sul tessuto esistente.

In termini quantitativi le tabelle seguenti evidenziano, zona per zona, le potenzialità edificatorie, l'indice di affollamento e la potenzialità insediativa, che risulta essere chiaramente più alta rispetto alla stima fatta in precedenza sulla popolazione futura stimabile.

Questa maggiore disponibilità insediativa compensa la indisponibilità di quella quota di abitazioni di proprietà di non residenti evidenziata nell'analisi precedente e comunque della non sempre possibile trasformazione del vecchio patrimonio edilizio per il soddisfacimento degli attuali standard abitativi.

Il dato che risulta appare comunque entro limiti di coerenza con le opportunità di sviluppo economico contenute nelle previsioni di Piano riguardo alle zone produttive e dei servizi in generale.

<b>Tabella potenzialità insediativa P.U.C.</b>							
<b>Zona</b>	<b>Superficie mq</b>	<b>I.t. mc/m q</b>	<b>I.f. medio mc/mq</b>	<b>Volume residenziale attuale</b>	<b>Volume residenziale previsto totale</b>	<b>Indice di affollamento mc/ab</b>	<b>Abitanti equivalenti</b>
<b>A</b>	<b>218.800</b>			<b>742.000</b>	<b>927.500</b>	<b>320</b>	<b>2.898</b>
<b>B1</b>	<b>105.950</b>		<b>3.0</b>	<b>297.325</b>	<b>311.325</b>	<b>340</b>	<b>915</b>
<b>B2</b>	<b>347.861</b>		<b>2.5</b>	<b>637.784</b>	<b>716.184</b>	<b>325</b>	<b>2.065</b>
<b>B3</b>	<b>430.201</b>		<b>2.0</b>	<b>429.715</b>	<b>553.565</b>	<b>300</b>	<b>1.839</b>
<b>B4</b>	<b>269.390</b>		<b>1.8</b>	<b>300.948</b>	<b>385.096</b>	<b>310</b>	<b>1.244</b>
<b>Bs</b>	<b>95.045</b>	<b>0.8</b>	<b>1.2</b>	<b>44.206</b>	<b>75.236</b>	<b>220</b>	<b>352</b>
<b>Tot. B</b>	<b>1.248.447</b>			<b>1.709.978</b>	<b>2.041.406</b>	<b>-</b>	<b>6.415</b>
<b>167</b>	<b>61.435</b>				<b>55.306</b>	<b>100</b>	<b>553</b>
<b>C</b>	<b>221.580</b>	<b>0.9</b>	<b>1.2</b>		<b>199.603</b>	<b>100</b>	<b>1.992</b>
<b>Totale</b>	<b>1.750.262</b>				<b>3.121.779</b>		<b>11.858</b>

### Verifica Zone Omogenee

Zona	Superficie Totale mq.	Superficie fondiaria mq	Superficie Servizi mq	Volume Totale Attuale	Volume Residenziale attuale mc	Volume PUC mc	Indice di affollam.	Abitanti equivalenti	I.t.	I.f
A	218.800	174.073	19.950	742.000	742.000	927.500	320	2.898		
B1	105.950	85.190	1.700	297.325	297.325	311.325	340	915		3.0
B2.1	56.144	46.108	2.590	103.870	90.936	126.077	320	357		
B2.2	69.865	44.715	11.800	92.240	92.240	99.240	300	330		
B2.3	38.120	27.865	7.785	73.385	67.782	84.385	350	225		
B2.4	44.100	36.975	855	100.234	90.715	111.715	330	310		
B2.5	24.387	14.622	9.765	52.835	39.884	58.335	320	142		
B2.6	25.695	20.625	2.370	33.516	33.516	36.960	275	134		
B2.7	48.950	38.870	3.000	99.244	88.651	108.244	330	296		
B2.8	20.550	18.032	830	45.680	44.948	48.448	325	149		
B2.9	20.050	17.870	770	36.780	36.780	42.780	350	122		
B2	347.861	265.685	39.795	637.784	585.452	716.184	325	2.065		2.5
B3.1	58.150	39.387	3.275	55.436	55.436	62.450	320	195		
B3.2	21.700	17.800	645	24.945	24.945	29.800	315	95		
B3.3	56.595	25.094	21.900	39.639	35.660	43.000	280	137		
B3.4	125.312	87.865	14.655	127.730	127.730	134.850	310	435		
B3.5	85.844	65.494	9.790	101.365	101.365	188.365	285	660		
B3.6	82.600	56.300	13.540	80.600	80.600	95.100	300	317		
B3	430.201	291.940	63.805	429.715	425.736	553.565	300	1.839		2.0
B4.1	13.300	9.300	1.880	13.050	13.050	16.500	318	52		
B4.2	21.600	18.770	1.640	26.943	26.943	37.390	360	104		
B4.3	17.000	11.700	4.550	16.400	16.400	22.800	310	74		
B4.4	35.100	19.800	7.005	23.796	20.680	36.976	280	132		
B4.5	28.000	17.200	6.250	24.360	24.360	37.850	300	126		
B4.6	24.590	20.000	1.960	37.135	37.135	46.150	315	146		
B4.7	24.000	16.455	4.180	23.005	23.005	32.300	330	98		
B4.8	56.310	45.314	5.030	68.885	64.410	75.650	285	250		
B4.9	38.200	33.045	1.185	55.314	55.314	63.500	300	211		
B4.10	11.290	8.590	1.950	12.060	12.060	15.980	310	51		
B4	269.390	200.174	35.630	300.948	293.357	385.096	310	1.244		1.8
Bs.1	30.875		1.854	16.296		24.700	240	103	0.8	1.2
Bs.2	41.700		4.200	19.260		33.360	200	167	0.8	1.2
Bs.3	21.470		1.475	8.650		17.176	210	82	0.8	1.2
Bs	95.045		7.529	44.206		75.236	220	352	0.8	1.2
B	1.248.447		148.459	1.709.978		2.041.406		6.415	----	----
C.1	24.980		4.050			22.480		225	0.9	1.2
C.2	17.550		2.844			15.795		158	0.9	1.2
C.3	47.920		7.758			43.128		431	0.9	1.2
C.4	24.800		4.014			22.320		223	0.9	1.2
C.5	32.300		7.670			29.070		290	0.9	1.2
C.6	13.600		2.196			12.240		122	0.9	1.2
C.7	9.120		1.480			8.210		82	0.9	1.2
C.8	32.710		5.942			29.440		294	0.9	1.2
C.9	18.600		3.010			16.740		167	0.9	1.2
C	221.580		38.964			199.603		1.992	0.9	1.2

### Verifica Zone Omogenee

Zona	Superficie Totale mq.	Superficie fondiaria mq	Superficie Servizi mq	Volume Totale Attuale	Volume Residenziale attuale mc	Volume PUC mc	Indice di affollam.	Abitanti equivalenti	I.t.	I.f
167	61.435	37.740	11.395			55.306	100	553		
D1	52.500		5.250			78.750			1.5	
D2	135.800		17.056			173.831			1.3	1.9
D2s	37.850		4.542			40.205			1.3	1.56
D3	14.500		1.450			21.750			1.5	
D4	9.743		2.600			8.793,3			1.5	
D5	43.400		4.350							
D	293.793		35.248							
E1	23.864.167								0.02	
E2	49.205.733								0.03	
E2a	1.426.055								0.01	
E5	37.619.033								0.03	
E5a	47.645.145								0.01	
E	159.760.133									
F1	112.080								0.75	
F2	15.487								0.75	
F	127.567									
G1	6.430					2.572			0.4	
G2	28.400		28.400							
G3	31.670		31.670							
G4	2.560									
G5	12.200									
G6	68.200									
G7	3.800									
G8	10.075									
G9	41.800									
G	205.135		60.070							
H1	24.060									
H2	208.820								0.001	
H3	2.999.280									
H	3.232.160									

**Zone Bs - Verifica densità Edilizia Attuale (art. 32 L.R. 23/1985)**

**Zona Bs1 – superficie territoriale mq. 30.875; volumetria edilizia esistente mc. 16.296  
Indice territoriale mc/mq 0,52.**

**Zona Bs2 - superficie territoriale mq. 41.700; volumetria edilizia esistente mc. 19.260  
Indice territoriale mc/mq 0,46.**

**Zona Bs3 - superficie territoriale mq. 21.470; volumetria edilizia esistente mc. 8.650  
Indice territoriale mc/mq 0,40.**



**TABELLA RIASSUNTIVA DEL P.U.C.**

COMUNE DI OLIENA		Classe II	COMUNITA' MONTANA N° 9 DEL NUORESE				Superficie del Territorio Comunale Kmq. 165.37				Popolazione Residente 2002 7.634 abitanti	
Zona	Superficie	Ind. T.	Ind. F.	Vol. esistente	Vol. PUC	Ind. Aff.	Abit.	Istruzione S1	Interesse comune S2	Attrezz. Pubbl. S3	Parcheggi S4	S
						Mc/abit		4,5 mq/ab	2,0	9,0 mq/ab	2,5 mq/ab	18 mq/ab
A	218.800			742.000	927.500	320	2.898	645	6.245	7.400	5.660	19.950
B1	105.950		3.0	297.325	311.325	340	915	--	--	1.300	400	1.700
B2	347.861		2.5	637.784	716.184	325	2.065	15.060	3.095	18.305	3.325	39.795
B3	430.201		2.0	429.715	553.565	300	1.839	15.350	5.610	37.420	5.425	63.805
B4	269.390		1.8	300.948	385.096	310	1.244	10.795	4.320	13.440	7.075	35.630
Bs	92.545	0.8	1.2	44.206	75.236	220	352	--	--	5.329	2.200	7.529
B	1.248.447			1.709.978	2.041.406	--	6.415	41.205	13.025	75.794	18.425	148.459
C	221.580	0.9	1.2		199.603	100	1.992	9.206	4.092	21.016	4.651	38.965
167	61.435				55.306	100	553	2.500	2.820	4.475	1.600	11.395
D	293.793											
E1	23.864.457											
E2	49.205.733											
E2a	1.426.055											
E5	37.619.033											
E5a	47.645.145											
E	159.760.133											
F1	112.080											
F2	15.487											
F	127.567											
G	205.135								9.200	50.870	--	60.070
H1	24.060											
H2	208.820											
H3	2.999280											
H	3.232.160											
<b>totale</b>	<b>165.370.000</b>				<b>3.223.815</b>		<b>11.858</b>	<b>53.556</b>	<b>35.382</b>	<b>159.555</b>	<b>30.346</b>	<b>278.839</b>
<b>Totale Servizi ed Attrezzature Decreto Ass. 2266/U del 1983</b>								<b>53.556</b>	<b>26.182</b>	<b>108.685</b>	<b>30.346</b>	<b>218.769</b>

## Zone B

- B1** ①  $a = 3; b = 3; c = 8; d = 5; e = 2; f = 2$ ; Volume resid. mc.  $8.100 / 23ab. = 353$  mc/ab.  
②  $a = 4; b = 6; c = 2; d = 7; e = 3; f = 3; g = 7; h = 5; i = 3; l = 3$ ; Volume totale mc.  $14.500 / 43ab. = 337$  **Indice di affollamento medio zona B1 340 mc/abitante**
- B2.1** ①  $a = 3; b = 5; c = 3; d = 0; e = 4; f = 4; g = 3; h = 2$ ; Volume resid. mc.  $7.720 / 24ab. = 321$  **Indice di affollamento medio zona B2.1 320 mc/abitante**
- B2.2** ①  $a = 2; b = 9; c = 1; d = 3; e = 5; f = 6; g = 3; h = 4; i = 3$ ; Volume resid. mc.  $10.870 / 36 ab. = 301$  **Indice di affollamento medio zona B2.2 300 mc/abitante**
- B2.3** ①  $a = 3; b = 0; c = 2; d = 1; e = 1; f = 0; g = 2; h = 7; i = 3; l = 2$ ; Volume resid. mc.  $7.370 / 21ab. = 350$  **Indice di affollamento medio zona B2.3 350 mc/abitante**
- B2.4** ①  $a = 0; b = 8; c = 1; d = 14; e = 3; f = 3; g = 3; h = 1$ ; Volume resid. mc.  $10.850 / 33ab. = 329$  mc/ab  
②  $a = 6; b = 2; c = 6; d = 2; e = 7$ ; Volume resid. mc.  $7.640 / 23 = 332$  mc/ab  
**Indice di affollamento medio zona B2.4 330 mc/abitante**
- B2.5** ①  $a = 0; b = 3; c = 6; d = 9; e = 4; f = 3; g = 0; h = 4$ ; Volume resid. mc  $9.320 / 29ab. = 321$  **Indice di affollamento medio zona B2.5 320 mc/abitante**
- B2.6** ①  $a = 6; b = 4; c = 3; d = 4; e = 4; f = 4; g = 5; h = 4$ ; Volume resid. mc.  $9.395 / 34ab. = 276$  **Indice di affollamento medio zona B2.6 275 mc/abitante**
- B2.7** ①  $a = 6; b = 2; c = 6; d = 2; e = 2; f = 3; g = 5; h = 4; i = 6; l = 2$ ; Volume resid. mc.  $12.560 / 38 ab. = 330$  **Indice di affollamento medio zona B2.7 330 mc/abitante**
- B2.8** ①  $a = 2; b = 4; c = 5; d = 1; e = 1; f = 3$ ; Volume resid. mc.  $6.525 / 20 ab. = 326$   
**Indice di affollamento medio zona B2.8 325 mc/abitante**
- B2.9** ①  $a = 4; b = 3; c = 2; d = 5; e = 2$ ; Volume resid. mc.  $5.670 / 16ab. = 354$   
**Indice di affollamento medio zona B2.9 350 mc/abitante**
- B3.1** ①  $a = 0; b = 4; c = 2; d = 1; e = 5; f = 1$ ; Volume resid. mc.  $4.250 / 13 ab. = 326$   
②  $a = 0; b = 3; c = 4; d = 0; e = 2; f = 1; g = 5$ ; Volume resid. mc.  $6.060 / 19ab. = 322$   
**Indice di affollamento medio zona B3.1 320 mc/abitante**
- B3.2** ①  $a = 3; b = 4; c = 2; d = 3; e = 4; f = 3; g = 1; h = 5$ ; Volume resid. mc.  $7.825 / 25ab. = 315$  **Indice di affollamento medio zona B3.2 315 mc/abitante**
- B3.3** ①  $a = 1; b = 6; c = 3; d = 1; e = 7; f = 1; g = 1; h = 3; i = 0; l = 3; m = 5$ ; Volume resid. mc.  $8.700 / 31ab. = 280$  **Indice di affollamento medio zona B3.3 280 mc/abitante**

- B3.4** ①  $a = 5; b = 4; c = 4; d = 2; e = 4; f = 3; g = 4; h = 2; i = 4; l = 1; m = 2; n = 4; o = 3; p = 3; q = 1; r = 1$ ; Volume resid. mc.  $14.080 / 44ab. = 320$  mc/ab.  
 ②  $a = 4; b = 3; c = 2; d = 4; e = 2$ ; Volume resid. mc.  $4.765 / 16 ab. = 297$  mc/ab.  
 ③  $a = 2; b = 4; c = 4$ ; Volume resid. mc.  $3.200/10 = 320$  mc/ab.  
**Indice di affollamento medio zona B3.4 310 mc/abitante**
- B3.5** ①  $a = 4; b = 3; c = 4; d = 1; e = 5; f = 4; g = 3; h = 3; i = 4; l = 6$ ; Volume resid. mc.  $10.580 / 37 ab. = 285$  **Indice di affollamento medio zona B3.5 285 mc/abitante**
- B3.6** ①  $a = 5; b = 4; c = 1; d = 4; e = 1; f = 4$ ; Volume resid. mc.  $5.700 / 19ab. = 300$   
**Indice di affollamento medio zona B3.6 300 mc/abitante**
- B4.1** ①  $a = 1; b = 5; c = 1; d = 3; e = 4; f = 8; g = 4; h = 5; i = 5; l = 5$ ; Volume resid. mc.  $13.050 / 41ab. = 318$  **Indice di affollamento medio zona B4.1 318 mc/abitante**
- B4.2** ①  $a = 2; b = 4; c = 5; d = 5; e = 5; f = 5; g = 4; h = 0; i = 5; l = 10; m = 4$ ; Volume resid. mc.  $21.240 / 59 ab. = 360$   
**Indice di affollamento medio zona B4.2 330 mc/abitante**
- B4.3** ①  $a = 2; b = 3; c = 2; d = 2; e = 4; f = 4; g = 4$ ; Volume resid. mc.  $6.500 / 21 = 310$   
**Indice di affollamento medio zona B4.3 360 mc/abitante**
- B4.4** ①  $a = 4; b = 2; c = 4; d = 4; e = 3; f = 5; g = 4$ ; Volume resid. mc.  $7.350 / 26 = 260$   
**Indice di affollamento medio zona B4.4 280 mc/abitante**
- B4.5** ①  $a = 5; b = 5; c = 4; d = 4$ ; Volume resid. mc.  $5.443 / 18 = 302$   
**Indice di affollamento medio zona B4.5 300 mc/abitante**
- B4.6** ①  $a = 4; b = 4; c = 2; d = 5; e = 4; f = 4; g = 4; h = 2; i = 0; l = 0; m = 0; n = 2$ ; Volume resid. mc.  $9.780 / 31 = 315$   
**Indice di affollamento medio zona B4.6 315 mc/abitante**
- B4.7** ①  $a = 4; b = 3; c = 4; d = 4; e = 5$ ; Volume resid. mc.  $6.585 / 18 ab. = 329$   
**Indice di affollamento medio zona B4.7 330 mc/abitante**
- B4.8** ①  $a = 7; b = 6; c = 6; d = 0; e = 3; f = 4; g = 3; h = 5; i = 3; l = 9$ ; Volume resid. mc.  $12.068/42 ab. = 287$  **Indice di affollamento medio zona B4.8 285 mc/abitante**
- B4.9** ①  $a = 7; b = 0; c = 6; d = 7; e = 2, f = 0; g = 4; h = 5; i = 5; l = 6$ ; Volume resid. mc.  $12.600/42 ab.= 300$  **Indice di affollamento medio zona B4.9 300 mc/abitante**
- B4.10** ①  $a = 4; b = 5; c = 5$ ; Volume resid. mc.  $4.360 / 11 ab. = 310$   
**Indice di affollamento medio zona B4.10 290 mc/abitante**

L'individuazione cartografica delle unità di rilevamento in Isolati campione è indicata nelle tavole n° 28 a – b – c del P.U.C.

**Zona Bs1 Volume residenziale attuale mc. 16.296; abitanti residenti n° 68; mc/ab. 240**  
**Zona Bs2 Volume residenziale attuale mc. 19.260; abitanti residenti n° 96; mc/ab. 200**  
**Zona Bs3 Volume residenziale attuale mc. 8.650; abitanti residenti n° 41; mc/ab. 210**

## **Indice**

### **1. ASPETTI GENERALI**

1.1 Premessa	2
1.2 Gruppo di lavoro	2
1.3 I contenuti del PUC	3

### **2. IL TERRITORIO COMUNALE**

2.1 Inquadramento geografico	4
2.2 Cenni storici	4
2.3 Il Centro abitato	5
2.4 Il sistema viario	8
2.6 Aspetti geologici, idrogeologici ed ambientali	10
2.7 I Vincoli ambientali	11
2.8 Il Patrimonio culturale ed archeologico	12

### **3. LE DINAMICHE DEMOGRAFICHE**

3.1 L'andamento demografico	15
3.2 La popolazione nel contesto territoriale	16
3.3 Il movimento naturale e migratorio	18
3.4 La struttura della popolazione	19
3.5 L'istruzione	21

### **4. LA STRUTTURA ECONOMICA E LE CARATTERISTICHE PROFESSIONALI**

4.1 Le attività produttive	23
4.2 La popolazione attiva	24
4.3 La struttura professionale della popolazione	26

### **5. IL PATRIMONIO EDILIZIO E LE DINAMICHE ABITATIVE**

5.1 Il patrimonio edilizio esistente	28
5.2 Le dinamiche abitative	29

### **6. I SERVIZI E LE ATTREZZATURE** 32

### **7. LA PIANIFICAZIONE ESISTENTE** 36

### **8. IL PROGETTO DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE**

8.1 Obiettivi generali	38
8.2 Il Centro Storico	39
8.3 Le zone di riqualificazione urbana e di completamento	40
8.4 Le aree di espansione e quelle per l'edilizia economica e popolare	43
8.5 Le zone per le attività produttive	43
8.6 Aspetti insediativi ed ambientali	44
8.7 I beni culturali ed archeologici	45
8.8 I servizi di livello urbano	46
8.9 Le zone agricole	48

### **9. IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO**

9.1 Le previsioni della popolazione insediabile	49
9.2 La determinazione della potenzialità insediativa	51

**TABELLE**



