

COMUNE DI USSASSAI

Provincia di Nuoro

PIANO URBANISTICO COMUNALE

(AI SENSI DELLA L.R.45/89 E SUCCESSIVE INTEGRAZIONI)

RELAZIONE

RELAZIONE

Data Novembre 2004

Progettisti:

Studio Associato DE-CA

Ing. Italo Meloni

Ing. Pier Luigi Lai

Collaboratore per la progettazione:

Arch. Cristiana Cherchi

PREMESSA

L'approvazione del Piano Urbanistico di Ussassai rappresenta un momento importante per lo sviluppo socio-economico del territorio comunale. Infatti questo strumento, introdotto dalla L.R. 45/89, si configura non solo come atto che regola le attività di trasformazione e d'uso del territorio ma come strumento di progettazione, programmazione economico-territoriale e di valorizzazione e tutela ambientale.

Ogni nuovo piano sembra porsi come superamento o addirittura opposizione di quelli precedenti. Al contrario, con il Piano Urbanistico di Ussassai non si vuole negare la passata pianificazione, bensì portarla avanti e, allo stesso tempo, individuare nuovi obiettivi e nuovi contenuti tenendo conto delle mutate esigenze e delle dinamiche socio-economiche in atto.

Bisogna, però, chiedersi cosa si vuole oggi da un piano, in condizioni economiche, sociali, ma anche culturali e tecniche così diverse da quelle che hanno accompagnato lo sviluppo di Ussassai negli ultimi venti anni.

I paesi, soprattutto quelli più piccoli, conservano le differenziazioni di una storia locale che deriva dai periodi precedenti, mentre d'altro canto partecipano a processi sociali ed economici più ampi.

Tutto ciò implica la necessità di analisi qualitative non sempre legate a modelli teorici omnicomprensivi, ma che si evidenzino dalle specificità strutturali delle singole realtà.

Questo si traduce in conoscenze misurate sui singoli luoghi, descrizioni e rappresentazioni del territorio tali da permetterne l'interpretazione delle specificità.

In questa ottica appare evidente che le linee di sviluppo del territorio sono da ricercare nel territorio stesso e in ciò che di esso e su di esso è stato fatto, in tempi remoti e in anni recenti: nella storia passata e nelle attività di pianificazione e costruzione del territorio che hanno contraddistinto le vicende territoriali, urbane ed edilizie di Ussassai.

La conoscenza delle regole, delle leggi secondo le quali un territorio si costruisce e delle sue risorse sono indispensabili per non sovrapporre ad esso schemi e modelli astratti che rischierebbero di non raccogliere e sviluppare la ricchezza, le caratteristiche del territorio, ma, peggio, di contrapporsi ad esse. Occorre, quindi, ritrovare una sorta di "naturale" sviluppo dell'area. Ciò significa recuperare un rapporto complessivo con il territorio anche se, certamente, in forme diverse dal passato.

A questo scopo è necessario uno studio che permetta di capire quali usi tradizionali e/o alternativi si possono fare di esso.

Il Piano Urbanistico rappresenta per Ussassai il più importante strumento per la conoscenza e la gestione sistematica del territorio comunale. Il piano costituisce, inoltre, un supporto tecnico-normativo flessibile nel rispetto della legislazione in materia e della salvaguardia preminente delle risorse ambientali e paesaggistiche.

Lo studio del piano consente di affrontare tematiche quali, fra le più importanti, la valorizzazione del paese, del suo centro abitato e delle risorse in esso localizzate, la tutela delle parti del territorio a vocazione produttiva agricola con la salvaguardia del territorio rurale ed il recupero del patrimonio edilizio esistente.

Sempre attraverso il PUC è possibile riequilibrare il processo di crescita e di sviluppo insediativo non più finalizzato solo ad un'offerta insediativa tradizionale (zone C di espansione) ma ad un'offerta integrativa di strutture e servizi polifunzionali che completano le attività esistenti e potenziano le risorse locali.

In sintesi, il riuso e la salvaguardia del patrimonio edilizio esistente, il rilancio delle attività prevalenti (agricoltura, pastorizia, artigianato, industria, etc.), il rilancio dell'istruzione a carattere professionale come elemento fondamentale di crescita dei vari settori produttivi, il rilancio del turismo, il potenziamento delle infrastrutture viarie, indispensabili per l'integrazione del comune di Ussassai con i centri insediativi limitrofi e per l'accesso alle risorse localizzate nel territorio, il potenziamento dei servizi generali, importanti per infrastrutturare il territorio stesso, sono tra gli obiettivi prioritari del Piano Urbanistico Comunale. A ciò si unisce la particolare attenzione che lo stesso piano vuole avere nei confronti dell'ambiente attraverso la definizione di norme, prescrizioni e indicazioni finalizzate alla tutela e alla salvaguardia del territorio.

Infine, il nuovo strumento di piano propone soluzioni urbanistiche e politiche d'intervento capaci di stimolare quelle iniziative necessarie per il rilancio del sistema economico locale. Nell'ambito del quadro programmatico generale, l'Amministrazione Comunale dovrà predisporre di volta in volta gli strumenti di attuazione secondo le priorità che si riveleranno più rispondenti per il raggiungimento degli obiettivi prefissati: tali piani diventeranno, perciò, i veri strumenti operativi attraverso i quali il territorio verrà definito nei dettagli, anche perché in tale sede dovranno essere indicati gli strumenti finanziari, qualificati nelle loro componenti pubblica e privata, per dare concretezza alle scelte operate.

1. INTRODUZIONE

1.1 Cenni storico-artistici

La storia del paese di Ussassai si lega strettamente a quella dei paesi limitrofi ubicati nella Barbagia di Seulo, la cui natura montagnosa ed impervia ha limitato nei secoli i contatti con l'esterno ed ha impedito una vera e propria colonizzazione da parte dei dominatori che si sono avvicinati in Sardegna. Le testimonianze del passato risalenti all'età nuragica e presenti in maniera considerevole in tutta la regione ogliastrina, mostrano comunque come gli antichi abitanti della zona fossero in grado di controllare il territorio attraverso la creazione non solo di insediamenti strategici dal punto di vista difensivo, ma anche di vie di collegamento tra l'area montuosa e quella costiera, fondamentali per combattere l'isolamento e poter intrecciare rapporti culturali con altre civiltà.

Pur non costituendo un'area di particolare rilevanza archeologica, nel territorio di Ussassai é possibile riscontrare l'esistenza di domus de janas (Orgia, di tipo monocellulare, Perdòbia e Fòrrus, formate da due celle) e di diversi nuraghi, per lo più in precario stato di conservazione, sparsi a tutte le altitudini e quindi chiaramente funzionali a esigenze di tipo economico e difensivo. Nel territorio comunale sono stati individuati sette nuraghi (alcuni con annesse tombe dei giganti) così denominati: Nurasoli, is Coccozonis, Taccu Adda e quelli ubicati nelle località Useligis, su Casteddu, Mela e su Teriargiu.

Si tratta di monumenti di medie e piccole dimensioni, che rispecchiano il "modus vivendi" dei costruttori, genti dedite alla pastorizia.

Tra i siti archeologici, quelli di una certa rilevanza, sono Is Coccozonis e Mela. Il nuraghe Is Coccozonis, sito all'estremità orientale del comune, domina tutta la valle del rio San Girolamo. Si tratta di un monotorre di modeste dimensioni, provvisto di corridoio d'accesso alla camera che si presenta ben conservata e svettata solo nella parte terminale della sua tholos ogivale. Ad ovest la base si addossa ad un poderoso antemurale che racchiude tutta l'area antistante, aggirando il cocuzzolo su cui si eleva, e integrandosi con i numerosi spuntoni rocciosi che affiorano dal suolo. Tracce di capanne circolari sono evidenti tra la fitta macchia mediterranea e confermano l'esistenza di un vecchio villaggio. A differenza del nuraghe Is Coccozonis, il nuraghe Mela, sempre a monotorre, non è stato edificato su una cima, bensì a mezza costa sul pendio che scende verso la località "Cea 'e Mela", su un piccolo sperone roccioso, ad una quota di 864 m. La tipologia ricorda quella del nuraghe Is Coccozonis; l'unica differenza importante è la presenza di una nicchia, ricavata

dall'addossarsi di due massi rocciosi che formano in parte la struttura muraria. Anche qui le tracce di capanne a Sud/Sud-Est confermano l'esistenza di un villaggio.

Tra il I e il II secolo d.C. la zona di Ussassai, insieme a quelle di Seulo, Sadali, Seui, Esterzili, Gairo, Osini, Glassai, Ierzu, Perdasdefogu ed Escalaplano, era abitata dai cosiddetti Galillensi.

Durante il periodo dell'occupazione dell'Isola ad opera dei Romani, il paese seguì le sorti delle aree dei comuni dell'interno che ritardarono notevolmente, rispetto a quelle costiere, il processo di integrazione nella romanità, iniziato forse solo intorno al II- III secolo d.C. Nel territorio di Ussassai sono stati rinvenuti una statuetta in bronzo raffigurante Ercole e una pietra che riporta incise sette lettere dell'alfabeto latino, entrambi databili in epoca romana; nella località di is Muras si ha notizia del ritrovamento di ruderi risalenti allo stesso periodo. Secondo quanto riportato nella lettera del 594 inviata da papa Gregorio Magno al capo dei barbaricini Ospitone, nella Barbaria sarda persistevano allora tradizioni e riti di origine pagana nonché uno stadio arretrato di civiltà. L'evangelizzazione di tutta la Barbagia di Seulo deve essere dunque avvenuta in maniera lenta e graduale e considerarsi conclusa solo alla fine dell'età bizantina, quando il leggendario vescovo Giorgio fondò la Diocesi di Suelli. Questa, nel 1420, venne compresa nell'Archidiocesi di Cagliari; confluita nella Diocesi di Ogliastra nel 1824, anno della sua costituzione, mutata nel 1986 in Diocesi di Lanusei di cui fa parte tuttora anche la parrocchia di Ussassai.

Al tempo in cui l'Ogliastra apparteneva al Giudicato di Cagliari, il paese era compreso nella Curatoria di Seulo (successivamente trasferita a Seui) insieme a Seulo, Esterzili, Seui, Sadali, Genossi e Sichi.

Nel 1350, sotto il dominio degli Aragonesi, il re Pietro diede Ussassai, insieme al resto della Barbagia di Seulo, a Don Giovanni Carroz, che lo aveva aiutato a sconfiggere la rivolta dei Doria.

Nel Ripartimento de Cerdena, registro delle tasse aragonese del 1358, vengono segnalati in territorio di Ussassai due centri abitati, Orassu e Trobigittezei, destinati in seguito all'oblio. Inoltre, il documento costituisce la prima testimonianza dell'appartenenza di Ussassai (allora denominato "Utasai") alla Barbagia di Seulo.

Dai primi anni del secolo XVII, il paese venne destinato dagli Spagnoli a far parte del dipartimento di Siurgus e questo del Ducato di Mandas, concesso nel 1614 dal re di Spagna Filippo III a Don Pietro Maza de Carroz Ladron marchese di Terranova.

Dai dati dei censimenti sulla popolazione risalenti al Seicento, risulta che Ussassai non ebbe uno sviluppo demografico di rilievo: nel 1644 gli abitanti del paese di età non inferiore ai sette anni erano 173, nel 1663 scesero a 140 e nel 1678 passarono a 232.

Durante il periodo della dominazione sabauda, la popolazione ebbe un incremento consistente se si considera che nel 1746 abitavano il paese 246 persone e nel 1799 ben 573 residenti.

Con l'emanazione del Regio Editto del 1821, che stabiliva la nuova organizzazione amministrativa della Sardegna, Ussassai venne compreso nel distretto di Sadali (con Escalaplano, Esterzili, Seui e Seulo) che a sua volta faceva parte della provincia di Isili. Soppressa quest'ultima, nel 1848 il paese venne incluso nel Mandamento di Seui appartenente alla provincia di Lanusei, che da allora venne separata dalla Divisione Amministrativa di Cagliari ed aggregata a quella di Nuoro. Il censimento del 1857 registrava ad Ussassai 544 abitanti.

Dal 1927, come tutta l'Ogliastra, fa parte della provincia di Nuoro ed attualmente, con circa 800 abitanti, costituisce il più piccolo paese della Barbagia di Seulo. Nel 1978 il paese é stato inserito nella Comunità Montana dell'Ogliastra, la numero 11.

Tra i monumenti più significativi esistenti nel suo territorio, é da annoverare la chiesa campestre del SS. Salvatore risalente al XII secolo, che sorge dove si ipotizza sia stato fondato, nella seconda metà del V secolo, il vescovado "Miriensis Ecclesiae" ad opera di uno dei vescovi approdati in Sardegna dopo che il re vandalo Trasamondo li ebbe espulsi dall'Africa. L'edificio, in stile romanico-bizantino, é noto anche come chiesa di S. Girolamo perché ne ospita il simulacro da quando, nel XIX secolo, la chiesa a lui dedicata venne distrutta da un temporale. Il tempio, a pianta rettangolare, è esposto ad Ovest e presenta dinanzi all'ingresso un piccolo loggiato coperto, sorretto da pilastri e aperto su tre lati da altrettanti archi. Davanti alla chiesa e lungo tutto il suo lato sinistro sono presenti numerose Cumbessias o Posadas, caratteristici monocali in pietra, l'uno attaccato all'altro, ove trovano riparo i fedeli in occasione dei festeggiamenti in onore del Santo Salvatore e di San Girolamo. Esse sono di proprietà di is areus, di famiglie, che se ne tramandano il possesso di generazioni.

La chiesa parrocchiale di Ussassai, intitolata a S. Giovanni Battista, si trova nel centro storico del paese e fu eretta nel 1649 dal picapedrer cagliaritano Jaime Angioni in stile gotico-aragonese. Ristrutturata nel corso dei secoli, poco rimane dell'impianto originario

dopo il rifacimento risalente agli anni Settanta. Al suo interno si conservano tuttora alcune opere d'arte di buona fattura, tra cui alcune statue e un ostensorio a tempietto del 1625.

Il centro storico di Ussassai , oggi in parte abbandonato, conserva le case ottocentesche di Patrizio Mura e Pietrino Begliuti che vengono considerate monumenti storici. In particolare, la seconda é divenuta recentemente la sede di un museo che ricostruisce fedelmente l'antica abitazione ussassese corredata da oggetti e attrezzi d'uso domestico ed agro pastorale, e arricchita da reperti archeologici e geologici.

Durante l'anno, nel paese si svolgono diverse sagre campestri e l'antico rito nuziale ussassese, chiamato "Sa coja antiga".

1.2 Il quadro di riferimento territoriale

In riferimento all'ambito territoriale, il Comune di Ussassai risulta interno alla "regione" della Barbagia di Seulo, alla quale storicamente è appartenuto. Attualmente, a partire dal dopoguerra, per motivi logistico-amministrativi è stato staccato dal suo nucleo originale e inserito nell'XI Comunità Montana che include tutta l'Ogliastra. Dal punto di vista territoriale esso fa parte del sistema più ampio del nuorese che si estende trasversalmente da Arbatax a Siniscola e a Bosa ed ha in Nuoro il centro principale. In questo sistema si possono riconoscere 4 ambiti:

- il primo costituito dai comuni che ricadono nella fascia costiera orientale (Arbatax, Orosei, Siniscola), dove il turismo costituisce una risorsa con buone prospettive di sviluppo anche per i comuni limitrofi dell'entroterra;
- il secondo, intorno a Nuoro, costituito dalla porzione di territorio che si estende sino ad Ottana e Orotelli sul versante occidentale e ad Orgosolo, Fonni e Gavoi in quello meridionale;
- il terzo che fa capo a Macomer e nel quale sono stati fatti rientrare i comuni del Marghine e del Goceano (Bono, Benetutti, Bultei, ecc.);
- il quarto che si sviluppa sul versante costiero occidentale e comprende Bosa e i comuni della Planargia e parte del Montiferru. L'articolazione sopra evidenziata, risulta abbastanza congruente se riferita agli ambiti di prima gravitazione rispetto ai centri più importanti, meno congruente e più indefinita quando ci si allontana da tali centri.

Infatti, vuoi per le caratteristiche orografiche dei terreni, vuoi per il non elevato peso attrattivo che tali centri posseggono, tali ambiti di gravitazione non arrivano a sovrapporsi

per cui l'integrazione dell'area è tutt'ora incompleta e mette in evidenza una serie di aree di frangia che continuano a risultare marginali rispetto ad ognuno dei quattro ambiti.

In particolare, ciò avviene, in maniera accentuata, per i comuni interni dell'Ogliastra che, come il comune di Ussassai ("chiuso" tra i Monti del Gennargentu e le aree boschive del Sarcidano) risultano isolati e quindi marginali rispetto ai comuni della costa.

L'area nuorese presenta un quadro geo-economico delle risorse, articolato in diversi settori: produttivo industriale (l'Area di sviluppo industriale di Macomer, il Nucleo di sviluppo industriale di Tortolì - Arbatax e il Polo di Ottana attivato negli anni '80), turistico balneare (Siniscola, Dorgali, Baunei, Arbatax, Bosa), turistico montano (Oliena, Fonni, Sorgono, Arizzo), agricolo-pastorale ed ambientale (Barbagia), direzionale e di servizio (Nuoro).

In questo quadro di riferimento è comunque ovvio che dal punto di vista dei pesi economico-insediativi, il comune di Ussassai ha più interesse a sviluppare le interrelazioni con l'Ogliastra e Nuoro, per la loro vicinanza ed il ruolo che esse svolgono nell'ambito delle interconnessioni extraregionali e nazionali (per es. la presenza del porto) e a potenziare le relazioni con i sistemi insediativi limitrofi più evoluti (Lanusei, Tortolì e Arbatax).

Facendo riferimento agli studi di pianificazione regionale e provinciale sviluppatasi in questi ultimi anni, si evince che il riequilibrio delle zone interne è attuabile attraverso una pianificazione dinamica del territorio contenente forti relazioni fra i centri dei vari sistemi urbani.

Pertanto la possibilità di sviluppo e di crescita di Ussassai è essenzialmente legata, sia al potenziamento delle risorse esistenti (ambiente, agricoltura, artigianato, industria, ecc.), attraverso uno sviluppo compatibile con l'ambiente, sia ad una forte integrazione con le aree limitrofe più "forti".

Il riequilibrio di Ussassai può avvenire, quindi, all'interno del sistema più complesso dei comuni dell'Ogliastra, attraverso l'interrelazione, per esempio, con i centri di Lanusei, Tortolì, Arbatax, funzionalmente caratterizzati, con ruoli diversi, la cui complementarietà deve essere garantita dal sistema infrastrutturale di rete.

Le infrastrutture stradali e ferroviarie che assicurano il collegamento con le zone interne e con i comuni della costa, sono due:

- la S.S.198 che collega Ussassai con Lanusei-Arbatax e con la S.S.128;

- la rete ferroviaria “centro trasversa sud-orientale” che costituisce un itinerario interno di notevole interesse ambientale e paesaggistico.

Da queste prime considerazioni geografico territoriali si evince come il paese di Ussassai e la sub-area di riferimento, in una prospettiva di assetto di più vasta area, si integrino in modo funzionalmente costruttivo, con le proprie risorse locali; in particolare quelle turistiche, delle piccole e medie imprese, quelle ambientali e culturali, che, se opportunamente sostenute ed incentivate, possono rappresentare fattori importanti per un corretto ed equilibrato sviluppo del territorio comunale.

1.3 L'inquadramento geografico del territorio comunale

Il territorio di Ussassai si estende per 47 Kmq e presenta grosso modo una forma triangolare, allungata da Nord a Sud con un dislivello di m 796 tra il punto più alto, m 1.112 di Punta Giuannantoni, e quello più basso, m 316 di S'Isca 'e sa Pira.

Situato tra i Km 56,300 e 58 della S.S. 198 (Centro-orientale Sarda), si adagia su un costone, circondato da rigogliosi lecci e alcuni castagni sopravvissuti ad un virus che li decimò alcuni decenni orsono. Nei pressi della parte bassa gli fanno corona orti, uliveti, vigneti e frutteti.

Arrivando da Ierzu o da Lanusei, dopo avere attraversato Gairo Taquisara e avere superato il rio San Girolamo, il paese si presenta come un centro di medie dimensioni caratterizzato dalla presenza di nuove grandi case che, nella parte più alta del paese, hanno preso il sopravvento su quelle vecchie. La stessa impressione si ha attraversando il paese lungo la strada statale che, con il nome di Via Nazionale, diventa la strada principale, sulla quale si affacciano i servizi pubblici più importanti e la maggior parte delle attività commerciali.

Nella parte bassa del paese si trova il vecchio nucleo di Ussassai, oggi in parte disabitato, con alcune delle antiche abitazioni semidiroccate, caratterizzato da un tessuto irregolare fatto di stradine strette e piccole piazze. Nel centro storico si erge la chiesa parrocchiale dedicata a San Giovanni Battista completamente rifatta negli anni '70. Anticamente nell'abitato vi erano anche due chiese minori, San Nicola e San Lorenzo, da tempo distrutte e delle quali non resta alcuna traccia.

Geologicamente, se si fa eccezione per una lente porfirica a Mont'Orrubiu, il terreno è formato da rocce scistose in più punti sormontate da speroni calcarei che formano i tacchi. La loro sommità e i loro fianchi sono per buona parte ricoperti da lussureggianti boschi di

leccio, mentre sugli erti versanti scistosi predomina la tipica macchia mediterranea. Nella zona di contatto tra gli scisti e i calcari scaturiscono numerose sorgenti quali quelle di Milisai, di Niala, di Funtana 'e Arba e di su Tuvu Nieddu, che vanno ad alimentare il rio San Girolamo.

In prossimità dei tacchi sono riconoscibili diversi biotopi vegetali caratterizzati da differenti associazioni botaniche e condizionati da vari fattori: geologico-geografici, climatici, pedologici ed antropici. In generale, come già accennato, si possono distinguere due principali ambienti vegetali, la macchia mediterranea più o meno degradata ed il bosco, i quali si possono ulteriormente suddividere in diverse sottoclassi vegetali. Uno degli ambienti più rappresentati è la macchia mediterranea che si diversifica a seconda del substrato geologico e della posizione geografica. Infatti, con l'aumentare del degrado si passa dalla foresta di leccio alla lecceta ed alla macchia a leccio, mentre lo stadio massimo di degradazione è la gariga. Salendo sul tacco, alla macchia subentra il bosco giovane, in mezzo al quale si riconoscono frammenti di foresta antica e grandi lecci isolati, risparmiati dai carbonai. Alcune zone sopra l'abitato di Ussassai, nonché alcune aree della foresta demaniale, sono state interessate da estesi rimboschimenti di pino misto a leccio causando un inquinamento del paesaggio mediterraneo. Ultimamente si sta comunque procedendo all'eliminazione dei pini per lasciare spazio ai lecci, di più lenta crescita.

1.3.1 La flora

Per la valutazione del territorio in esame ai fini vegetazionali bisogna prendere in considerazione le caratteristiche climatico-ambientali dell'area facendo particolare riferimento agli orizzonti fitoclimatici che consentono di interpretare e comprendere meglio l'adattabilità delle specie forestali all'ambiente.

Il clima è strettamente correlato all'altitudine che nel territorio di Ussassai varia dai 350 m sul livello del mare (Punta San Girolamo) fino agli oltre 1100 m s.l.m. (Punta e Giuannantoni). Questa differenza di altitudine porta ad un cambiamento del clima all'interno del territorio e quindi ad una diversificazione della vegetazione. Alle diverse altitudini si riscontrano "Climax" differenti e quindi specie vegetali diverse.

Le quote più alte ricadono entro l'orizzonte mesofilo della foresta di *Quercus Ilex*, in cui sono prevalenti le formazioni chiuse di Leccio (*Quercus Ilex*). A fianco del Leccio si può riscontrare la presenza di Roverella (*Quercus Pubescens*) e, in certe circostanze, di Boschi di Quercia da sughero (*Quercus Suber*) la cui diffusione è dovuta soprattutto al

passaggio degli incendi nei boschi di Leccio ed a successivi interventi di rimboschimento. Le zone più degradate di questo orizzonte si presentano con superfici in cui la vegetazione è quella della macchia bassa, con una forte presenza di corbezzolo, eriche, lentisco, ginestre, della gariga, con forte presenza di cisti e diverse specie cespugliose aromatiche e dei pascoli terofitici.

L'orizzonte delle foreste miste sempreverdi termoxerofile che interessa il territorio alle quote più basse è caratterizzato da vegetazione sclerofillica con elementi termofili e xerofili che danno luogo a formazioni miste per l'incapacità del Leccio di formare in queste condizioni climatiche boschi monospecifici.

Un altro ambiente vegetazionale che costituisce un aspetto importante nell'ambito dell'area in oggetto è il pascolo alberato, originato dal pascolo intensivo e dal taglio e da incendi nei boschi di leccio e roverella. Dove scompaiono completamente le componenti legnose, spesso a causa di incendi passati, si formano prati e pascoli permanenti o temporanei nei quali, oltre alle numerose graminacee e leguminose, si riscontrano tipiche piante come l'asfodelo, la ferula, l'anemone fioristella, la fumaria bianca, vari cardi selvatici, il fiordaliso stellato e numerosi endemismi e piccole orchidee. Anche nelle zone umide incontriamo diverse specie vegetali come la piccola erica tirrenica, il narciso dai fiori gialli, mentre lungo il corso dei fiumi cresce l'oleandro. Sulla roccia nuda e nei terreni più degradati troviamo la tipica flora pioniera costituita prevalentemente da licheni e da muschi, ma anche da piante carnose come l'ombelico di Venere e la rossastra borracina cinerea e quella azzurra.

Infine, questo territorio, così come molte altre zone dell'Ogliastra e della Barbagia di Seulo, ed in particolare gli ambienti calcarei dei Tacchi o Tonneri, sono caratterizzati da un elevato indice di endemicità, vi si conoscono, infatti, più di 40 specie endemiche. Tra gli ambienti ecologici più ricchi di queste specie si possono citare le zone umide (sorgenti, bordi dei ruscelli e paludi), le rupi (fessure e anfratti), le zone ombrose (boschi e gole), le pareti esposte a nord, le garighe montane, i pascoli, i prati ed i bordi delle strade.

1.3.2 La fauna

IL patrimonio faunistico, seppur notevolmente diminuito in questo secolo, è ancora oggi molto ricco di specie grazie all'isolamento geografico ed in particolare alla presenza del demanio forestale che ne garantisce la sorveglianza.

Si possono ancora trovare una quarantina di specie tra anfibi, rettili, pesci e mammiferi, mentre le specie di uccelli, migratori e non, sono almeno una trentina.

Nei ruscelli si può ancora osservare l'Euproctus sardo o Tritone sardo, salamandra endemica dalla testa schiacciata che vive sott'acqua e risale in superficie per respirare, mentre il Discoglossus sardo, grande rana verde-marroncina, e la Raganella sarda, piccolo anfibio verde chiaro che si mimetizza in mezzo alla vegetazione, sono ancora abbastanza frequenti nella vicinanza dei corsi d'acqua, delle sorgenti e nelle vasche degli orti.

Nelle grotte, e occasionalmente sotto i massi, si trova il Geotritone sardo, che nella zona dei Tacchi è rappresentato dalla specie *Speleomantes imperialis*. I geotritoni ed il Tritone sardo, forme endemiche antichissime, andrebbero protetti legalmente, perché minacciati dall'inquinamento delle acque e dal prelievo indiscriminato per scopi collezionistici.

Tra i rettili sono soprattutto le testuggini a suscitare interesse: sono presenti sia la Testuggine greca che quella comune e la Testuggine d'acqua dolce, assai rara, e come le altre due specie, protetta dalla legge regionale n. 32 del 1978.

Nei fiumi e nei ruscelli è possibile osservare la Natrice viperina, comunemente chiamata Biscia d'acqua, non velenosa, dalla testa triangolare e dalla colorazione chiara. Negli stessi corsi d'acqua, oltre agli anfibi e alla Biscia d'acqua, non è infrequente trovare la endemica Trota sarda e l'Anguilla, ambedue ambite prede dei pescatori.

Tra gli uccelli, di cui nella zona si conoscono almeno 25 specie, i più comuni e tipici sono il Colombaccio, la Pernice sarda, la Tortora, il Tordo e il Merlo. Nei boschi è facile osservare l'Upupa, bellissimo uccello nero-beige con vistosa cresta, dal volo molto caratteristico, e la Ghiandaia con la tipica macchia blu nelle ali, ben visibile soprattutto durante il volo. Frequente abitatore dei boschi è anche il Picchio rosso maggiore, il cui rumore martellante è udibile da lontano. Altro piccolo volatile molto particolare è la Ballerina bianca, distinguibile per la sua tipica coda continuamente in movimento. Passando sotto le falesie non è difficile scorgere il Corvo imperiale, il più grande dei corvi europei. Questo uccello è senz'altro il più tipico della zona dei Tacchi, essendo notevolmente concentrato in quest'area per via dell'isolamento geografico e l'abbondanza di alte pareti. Tra i rapaci notturni si annoverano la Civetta sarda, il Barbagianni sardo e il piccolo Assiolo di Sardegna. La prima si rifugia nei boschi ed è raramente osservata, mentre la presenza dell'Assiolo è facilmente deducibile dal suo caratteristico richiamo notturno. Il Barbagianni, invece, si può notare di notte in volo lungo le strade a più basse quote e non pare nidificare in zona. I rapaci diurni sono rappresentati dal Gheppio e dalla Poiana. Altro

rapace molto interessante è senza dubbio l'Aquila reale che talvolta può essere osservata mentre sorvola il Tacco alla ricerca di qualche preda.

Tra i mammiferi il più conosciuto è senz'altro il Cinghiale, ben distribuito su tutto il territorio, ormai l'unico superstite tra gli animali soggetti alla caccia grossa dopo la scomparsa del Muflone, del Daino e del Cervo. La presenza in passato di questi tre stupendi animali è testimoniata, oltre che dai racconti degli anziani, anche dal ritrovamento di resti ossei in alcune grotte.

Altre specie di mammiferi sono la Lepre ed il Coniglio, ben rappresentati nell'area, anche se ultimamente sempre meno abbondanti. Mentre la presenza del Coniglio può essere testimoniata dalle sue tane nel terreno, la Lepre non lascia segni evidenti.

Tra i carnivori ricordiamo la Volpe e il Gatto selvatico, dalle abitudini notturne confinato alle zone più isolate, che si distingue dal Gatto domestico per le sue dimensioni, poco più grandi, per la coda grossa con anelli ed apice neri, oltre che per i piccoli ciuffi auricolari.

Predatori notturni più piccoli, difficili da osservare, sono la Martora sarda e la Donnola. Mentre le Donnola è assai frequente nelle siepi, nei muri a secco ed in mezzo ai cespugli, la Martora è più rara ed in pericolo di estinzione per l'alterazione del suo habitat, costituito da boschi di lecci e di sughere.

Tra gli insettivori sono da ricordare 4 specie: il Riccio, il Mustiolo, la Crocidura rossiccia sarda e la Crocidura minore sarda. Mentre le ultime tre non vengono quasi mai osservate in natura per via delle loro abitudini notturne, è meno difficile incontrare il Riccio peraltro facilmente riconoscibile.

L'ordine dei mammiferi più numerosi è quello dei pippistrelli, di cui attualmente si conoscono una decina di specie che regolarmente frequentano la zona.

2 Inquadramento socio-economico

2.1 Premessa

La finalità di questa parte delle analisi è quella di conoscere il quadro di riferimento socio-economico di Ussassai.

I dati di riferimento sono quelli dei censimenti generali della popolazione, delle attività e dell'agricoltura, che consentono, anche se a volte in modo disaggregato, di avere a disposizione una informazione aggiornata delle caratteristiche insediative, demografiche e produttive del Comune.

Questo paragrafo è articolato in una parte che riguarda l'analisi delle caratteristiche della popolazione residente e in un'altra nella quale vengono prese in esame le attività produttive agricole, industriali e dei servizi, incluse quelle legate al settore turistico, importanti per il ruolo che potranno svolgere nello scenario generale di sviluppo territoriale del Comune.

2.2 La popolazione e l'andamento demografico

Un chiarimento all'andamento della popolazione può essere dato dall'analisi della dinamica demografica e delle sue componenti; quella di sostituzione, data dal movimento naturale (nascite e morti) e quella relativa ai flussi migratori.

Gli anni presi in esame sono quelli che vanno dal 1981 ad oggi, per i quali sono stati utilizzati sia i dati del censimento generale della popolazione (dati Istat) relativo agli anni 1981-1991 e 1991-2000, sia i dati aggiornati del 2002 forniti dall'Amministrazione comunale.

Il Comune di Ussassai, secondo i dati censuari del 31 dicembre 2002, ha una popolazione di 736 unità (373 maschi, 363 femmine), che si ripartiscono in 317 famiglie con una dimensione media di circa 2,5 componenti per famiglia (Tabella 1).

La variazione intercensuaria della popolazione residente nel periodo '81/'91 mostra un saldo negativo del 19% (-211 unità dall' '81 al '91) che corrisponde all'1,9 % annuo.(Tabella 2)

I dati aggiornati al 31 dicembre 2002 forniti dall'Amministrazione comunale mostrano valori più o meno costanti rispetto al decennio precedente e cioè una riduzione della popolazione residente, nel periodo 1991-2002, del 15% (-137 unità), che corrisponde

all'1,3% annuo (Tabella 2). In particolare, negli ultimi due anni dal 2000 al 2002, si è registrata la maggiore variazione intercensuaria della popolazione residente con un saldo negativo del 7% (-56 unità) che corrisponde al 3,5% annuo.

Sembra opportuno evidenziare come il decremento medio della popolazione sia imputabile sia al saldo naturale, costantemente negativo, che ad un saldo negativo delle emigrazioni. Infatti le attività produttive prevalenti si svolgono in altri comuni (Lanusei, Tortolì, Arbatax, Ierzu) obbligando ad una pendolarità giornaliera di forza-lavoro. Questa, che soprattutto è espressione delle giovani generazioni, è, pertanto, stimolata al trasferimento definitivo nel luogo di lavoro e può determinare, in mancanza di appropriati correttivi, l'irreversibile abbandono ed il conseguente degrado del comune di Ussassai.

La tendenza, dal '91 ad oggi, al decremento demografico si è riscontrata massivamente anche nei comuni interni limitrofi (periodo 1996-2000: Gairo -4%, Ulassai -2%, Osini -7%, Seui -4%; Tabella 3).

Il quadro che emerge si inserisce nell'ambito della dinamica dello spopolamento di tanti comuni della Sardegna. Nell'area provinciale (Provincia di Nuoro) il quadro demografico registra un costante calo, caratterizzato da importanti movimenti migratori dai comuni interni verso la costa, con una ovvia ricaduta sull'entità fisica dei centri urbani, nei quali si registra un saldo della popolazione positivo nel capoluogo o nei centri litoranei e negativo nelle aree interne. L'isolamento dei comuni più interni sicuramente ha inciso sull'andamento demografico, infatti, i paesi più isolati rispetto alle reti di collegamento importanti sono quelli che hanno registrato un maggiore decremento demografico con elevati tassi di emigrazione. Gli unici agglomerati che fanno registrare una controtendenza sono quelli costieri, centri economici e amministrativi nei quali si è riscontrata fino a oggi una crescita costante della popolazione residente, e alcuni centri minori nei quali si è avuto un incremento legato sia alle opportunità date dalla presenza di servizi e occasioni economiche sia, in alcuni casi, dall'offerta lavorativa industriale [Posada (+73%), San Teodoro (+65%), Lotzorai (+47%), Tortolì(+45%), Siniscola (+51%), Birori(41%)].

Tuttavia, si assiste oggi ad una sostanziale saturazione della capacità produttiva della costa data dall'ormai prossima ultimazione degli investimenti su strutture ricettive ricreative e dalla emergente attenzione al mantenimento del bene ambientale quale principale fattore di interesse turistico dell'area. Il momento si presenta, quindi, favorevole per tentare una nuova lettura del territorio indirizzata ad una politica di riequilibrio del sistema economico.

TABELLA 1

Bilancio demografico anno 2002 e popolazione residente per sesso al 31 Dicembre

Comune: Ussassai

	Maschi	Femmine	Totale
Popolazione residente al 1° gennaio	383	375	758
Nati vivi	0	0	0
Morti	10	6	16
Saldo naturale	-10	-3	-16
Iscritti	4	0	4
Cancellati	4	6	10
Saldo migratorio	0	-6	-6
Popolazione residente al 31 Dicembre	373	363	736
Unità in più/meno dovute a variazioni territoriali	0	0	0
Famiglie anagrafiche			317

TABELLA 2

Anno	Popolazione residente	Variazione in termini assoluti	Variazione in termini percentuali
1688	143		
1698	185	42	29%
1728	148	- 37	-20%
1751	299	151	102%
1771	285	- 14	-5%
1776	419	134	47%
1781	535	116	28%
1821	400	- 135	-25%
1824	455	55	14%
1838	481	26	6%
1844	499	18	4%
1848	508	9	2%
1857	544	36	7%
1861	544	-	0%
1871	571	27	5%
1881	642	71	12%
1901	797	155	24%
1911	807	10	1%
1921	867	60	7%
1931	985	118	14%
1936	979	- 6	-1%
1951	1.110	131	13%
1961	1.261	151	14%
1971	1.168	- 93	-7%
1981	1.084	- 84	-7%
1991	873	- 211	-19%
2002	736	- 137	-15%

TABELLA 3

Comuni	1996	2000	Variazione in termini assoluti	Variazione in termini percentuali
Gairo	1.828	1747	-81	-4%
Osini	1.062	989	-73	-7%
Seui	1.675	1609	-66	-4%
Ulassai	1.683	1646	-37	-2%
Ussassai	814	792	-22	-3%

2.3 Gli scenari di previsione della popolazione

Per le previsioni della popolazione residente, se si prende come riferimento il trend relativo agli ultimi 10 anni (1991-2002) nel quale si è registrata una diminuzione della popolazione del 15%, pari all'1,3% annuo, per i prossimi 10 anni, nella peggiore delle ipotesi, la popolazione potrebbe diminuire di circa 110 unità $[(736 \text{ abitanti} \times 15) : 100]$ e raggiungere il valore di circa 626 abitanti.

Sembra opportuno però evidenziare come il dato sull'andamento demografico non sia l'unico significativo ai fini del dimensionamento del piano e della determinazione della domanda di abitazione. Infatti, la domanda residenziale è legata sia alla richiesta di alloggi diversamente dimensionati e con qualità maggiori, sia alla parcellizzazione delle famiglie, che al mutamento della dimensione dei nuclei familiari, ridotti nell'arco di 10 anni da 4 a 2,5 componenti per famiglia.

Inoltre, per quanto riguarda il comune di Ussassai non si può non tenere conto che l'attuazione delle previsioni del P.U.P. (Piano Urbanistico Provinciale) e del P.U.C.(Piano Urbanistico Comunale), porteranno, in futuro, ad un cambiamento dell'attuale struttura economica, alla presenza di nuove attività e servizi, legati in particolare alla valorizzazione delle risorse locali e allo sviluppo turistico, e di conseguenza l'emigrazione che ha caratterizzato questi anni potrebbe subire una inversione di tendenza. Alla luce delle considerazioni fatte e delle analisi effettuate si è ritenuto opportuno, da un lato, ridimensionare le zone C di espansione residenziale, che sono state drasticamente ridotte nelle previsioni del P.U.C., dall'altra, mantenere invariata la potenzialità edificatoria delle zone B di completamento e, contemporaneamente, conservare come area di riserva la zona C2 rimasta interna alle zone B, che risulterebbe come ricucitura del tessuto urbanistico esistente.

In sintesi le ipotesi che sono state fatte nel P.U.C. mirano a mantenere l'attuale consistenza residenziale e a confermare le previsioni di espansione edilizia dei Piani Attuativi vigenti, peraltro esigue e in gran parte attuate, tenendo anche conto dell'impulso che l'attuazione delle previsioni del P.U.C. e della pianificazione provinciale possono dare alla crescita futura di Ussassai.

2.4 Le risorse economiche e le attività produttive

L'economia del Comune di Ussassai si basa sull'agricoltura e sulla pastorizia, senza trascurare l'allevamento. Inoltre conserva qualche frammento delle vecchie attività artigianali, dalla tessitura alla lavorazione del legno.

Il tessuto imprenditoriale del Comune di Ussassai è caratterizzato dalla presenza di 21 imprese, che sono distribuite secondo alcune attività economiche: 10% nelle attività manifatturiere; 33% nel settore delle costruzioni; 38% nel commercio all'ingrosso e al dettaglio, 14% in alberghi e ristoranti; 5% nel settore dei trasporti, magazzinaggio e comunicazioni (tabella 4).

Gli addetti alle imprese sono concentrati per lo più nel settore delle costruzioni (39%) e nel settore del commercio all'ingrosso e al dettaglio (29%) (Tabella 5).

Per quanto riguarda la classe dimensionale delle imprese presenti sul territorio del Comune di Ussassai il dato forte che emerge è quello relativo al numero degli addetti per impresa; infatti, il 95% delle imprese ha 1-2 addetti e solo un'impresa ha un organico con 3-5 addetti. Da cui ne segue che l'89% degli addetti è concentrato in imprese che hanno solo 1-2 addetti (tabelle 6-7).

TABELLA 4

IMPRESE PER SEZIONE DI ATTIVITÀ ECONOMICA (ATECO '91) E COMUNE. PROVINCIA DI NUORO - ANNO 1998

COMUNE	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	M	N	O	P	TOTALE
USSASSAI	-	-	-	2	-	7	8	3	1	-	-	-	-	-	-	21

TABELLA 5

ADDETTI ALLE IMPRESE PER SEZIONE DI ATTIVITÀ ECONOMICA (ATECO '91) E COMUNE. PROVINCIA DI NUORO - ANNO 1998

COMUNE	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	M	N	O	P	TOTALE
USSASSAI	-	-	-	4		11	8	3	2						-	28

Tabella di decodifica “sottosezione di attività economica (ATECO '91)”	
A	Agricoltura, caccia e silvicoltura
B	Pesca, piscicoltura e servizi connessi
C	Estrazione di minerali
D	Attività manifatturiere
E	Produzione e distribuzione di energia elettrica, gas e acqua
F	Costruzioni
G	Commercio all'ingrosso e al dettaglio
H	Alberghi e ristoranti
I	Trasporti, magazzinaggio e comunicazioni
J	Intermediazione monetaria e finanziaria
K	Attività immobiliari, noleggio, informatica, ricerca
M	Istruzione
N	Sanità e altri servizi sociali
O	Altri servizi pubblici, sociali e personali
P	Servizi domestici presso famiglie e convivenze

TABELLA 6

IMPRESE PER CLASSE DIMENSIONALE DI ADDETTI E COMUNE. PROVINCIA DI NUORO - ANNO 1998

COMUNE	1 - 2	3 - 5	6 - 9	10 - 19	20 - 49	50 - 99	OLTRE 100	TOT. COMUNE
USSASSAI	20	1	-	-	-	-	-	21

TABELLA 7

ADDETTI ALLE IMPRESE PER CLASSE DIMENSIONALE DI ADDETTI E COMUNE. PROVINCIA DI NUORO - ANNO 1998

COMUNE	1 - 2	3 - 5	6 - 9	10 - 19	20 - 49	50 - 99	OLTRE 100	TOT. COMUNE
USSASSAI	25	3	-	-	-	-	-	28

Fonti:

Annuario Statistico della Sardegna 2001 – Osservatorio Industriale della Sardegna - 2001

Istat – Censiment1 1981-1991

D. Angioni, S. Loi, G. Puggioni - La popolazione dei Comuni Sardi dal 1688 al 1991 –

Cuec 1997

2.5 L'agricoltura e l'allevamento

Per approfondire la conoscenza del settore agrario del Comune di Ussassai, si è fatto riferimento al 5° censimento generale dell'agricoltura dell'anno 2000 (Dati Istat 2001) da cui si sono ricavati i dati delle tabelle di seguito riportate:

AZIENDE CON COLTIVAZIONI

TIPI DI AZIENDE CON COLTIVAZIONI	N. AZIENDE	SUPERFICIE TOTALE (HA)
Seminativi	24	1.74
Coltivazioni legnose	177	155.86
Orti	120	3.34
Prati	2	3.53
Pascoli	103	353.95
S.A.U.	181	518.42
Boschi	171	2763.82
Arboricoltura del legno	1	2.50
Superfici agricole non utilizzate	-----	193.26
Altre superfici	-----	71.61

Da questa tabella si può evincere come nel territorio di Ussassai vi siano numerosissime aziende (181) con una piccola quantità di terreno, ad eccezione della Azienda Demaniale che controlla gran parte della superficie utile comunale per il rimboschimento.

Una parte notevole della S.A.U., inoltre, viene quasi esclusivamente destinata a pascolo non migliorato utilizzato poi da tutte le aziende che possiedono gli allevamenti.

AZIENDE CON ALLEVAMENTI

TIPI DI AZIENDE CON ALLEVAMENTI	N. AZIENDE	N. CAPI
Bovini e Bufalini	1	56
Ovini e Caprini	27	900
Equini	1	2
Suini	36	74
Altri allevamenti	7	-----

In questa tabella risulta evidente come l'allevamento che predomina in questo territorio è sicuramente quello ovi-caprino che ha 27 aziende presenti nel territorio comunale con 900 capi. Stupisce, comunque, il numero dei capi allevati che non raggiunge le 1000 unità;

questo sta a significare che si ha una media di 37 capi per azienda. Un altro dato di notevole importanza che ci fa capire la struttura del sistema zootecnico di Ussassai, è dato dal numero delle aziende suinicole che sono in tutto 36 con un totale di 74 capi. In questo caso si ha un numero di capi per azienda irrisorio che non supera le due unità e ciò dimostra che, nella maggior parte dei casi, si tratta di attività familiari legate al soddisfacimento del proprio fabbisogno. Di conseguenza la maggior parte delle attività legate al settore suinicolo non producono nessun tipo di beneficio dal punto di vista economico per l'intero comparto.

Per quanto riguarda il settore agrario si può affermare che non ci sono dei suoli particolarmente votati per l'uso agronomico, ad eccezione di alcune aree meno acclivi e dei depositi di versante, in cui il profilo del terreno permette la coltivazione di colture quali l'olivo, la vite e il melo che sono in grado di garantire una buona resa. In tutte le altre zone del territorio per poter coltivare si devono eseguire dei lavori di preparazione dei terreni particolarmente dispendiosi (terrazzamenti, canali terrazza, pacciamature degli argini, muretti a secco, ecc.) che non giustificano le rese limitate che questi suoli possono dare.

Per quanto riguarda l'uso zootecnico si può affermare che nella maggior parte del territorio comunale si può attuare una forma di allevamento non intensivo per non provocare fenomeni di sovrapascolamento che protratti per lungo tempo inciderebbero negativamente sul suolo causando fenomeni di erosione molto forti.

2.6 Le risorse ambientali, culturali e la pianificazione turistica

La presenza di emergenze naturalistiche e ambientali, le testimonianze archeologiche e le tradizioni culturali, etnografiche e gastronomiche presenti in tutto il territorio della provincia di Nuoro, conferiscono ai comuni della provincia medesima, un'immagine di particolare ricchezza che indirizza l'economia locale verso lo sviluppo turistico.

Fino a pochi anni fa la risorsa "mare" costituiva l'unico elemento di richiamo per il turismo, mentre oggi si assiste, al contrario, ad una sostanziale saturazione della capacità ricettiva della costa, sia per la ormai vicina ultimazione degli investimenti su strutture ricettive, che per la necessità di tutelare il bene ambientale come risorsa in grado di mantenere attuale e costante la presenza di attrattori turistici di tipo ambientale.

Le zone interne stanno, invece, scoprendo le potenzialità di uno sviluppo dell'offerta turistica che, adeguandosi alle nuove esigenze di un turismo sempre più in cerca di qualità ambientale e di elementi culturali e tradizionali, possa offrire, a completamento della

proposta “mare”, un insieme di siti di interesse e di iniziative che rivitalizzino le economie delle zone fino ad ora trascurate dal turismo.

Nella realtà sarda il turismo ha assunto, soprattutto negli ultimi anni, proporzioni sempre più ragguardevoli, diventando un settore portante che concorre alla formazione del reddito e all'incremento dell'occupazione e genera un riequilibrio territoriale, correggendo gli scompensi di altri settori produttivi.

E' noto, infatti, che gli interessi economici di mercato direttamente generati dal settore turistico, oltre che costituire un importante sostegno per le attività dell'agricoltura e dell'allevamento inducono, se opportunamente gestiti, più elevati livelli sociali ed economici con immediati riflessi sullo standard di vita e sulle abitudini della popolazione.

Recenti studi confermano che esiste una domanda turistica potenziale in continua e rapida espansione, alla ricerca di determinati standard di attrezzature e di confort. Diventa pertanto fondamentale una opportuna programmazione dell'offerta per:

- garantire una disponibilità di posti letto adeguata alla domanda;
- assicurare la disponibilità di servizi accessori e complementari che rendano più appetibile il soggiorno turistico;
- garantire una rete efficiente di trasporto;
- attivare una intelligente politica promozionale e di commercializzazione di pacchetti turistici integrati;
- incentivare l'associazionismo e le relazioni “reticolari” tra gli operatori.

Il turismo ha assunto e assumerà in futuro dimensioni tali da richiedere un apparato efficiente e funzionante che razionalizzi e diriga lo sviluppo.

Particolarmente evidenti risultano le relazioni fra turismo e agricoltura, non soltanto in termini di effetti indotti sul settore primario nelle zone ad alto sviluppo turistico, ma anche nelle aree più deboli come possibile valorizzazione delle risorse naturali e di costume locali.

Comuni di piccola-media dimensione come Ussassai, possono puntare allo sviluppo del turismo e, in particolare, dell'agriturismo. Fare agriturismo significa per il turista trovare l'evasione dalla città, attraverso la fruizione della natura e per l'agricoltore un beneficio economico. La vendita dei prodotti locali direttamente ai turisti deve essere accompagnata dalla disponibilità di alloggi presso aziende agricole e dalla promozione di attività ricreative e folkloristiche presso i nuclei rurali. Tale attività integra il reddito legato alla produzione agricola; tuttavia per svilupparsi nel modo più redditizio necessita di una preparazione

dell'ambiente umano e fisico, che favorisca appunto la massimizzazione del valore aggiunto. Si deve puntare verso una ospitalità completa del turista, integrando la ricettività e organizzando l'ambiente fisico e con esso le opportunità di svago e di tempo libero degli ospiti (visita a località ecologicamente e archeologicamente interessanti, pratica di attività sportive, equestri, etc.) onde rendere piacevole ed interessante il soggiorno in campagna. Tutto questo non deve essere improvvisato; non è possibile fare affidamento solo sulla cortesia e sulla ospitalità della popolazione per sviluppare una attività che per dare il massimo risultato economico deve essere svolta a livelli professionali qualitativamente elevati e che richiede una formazione specifica degli operatori. Occorrerebbe una scuola turistica e agrituristica ed una organizzazione efficiente per ottenere una ospitalità più completa e ricca in cui l'ambiente diviene la prima autentica risorsa.

Il patrimonio culturale ed artistico costituisce indubbiamente una voce importante nell'inventario delle risorse disponibili per il potenziamento dell'industria turistica ed Ussassai vanta un ricco patrimonio archeologico e storico diffuso su tutto il territorio comunale, che va dal periodo prenuragico, nuragico, a quello romano e romanico-bizantino (vedi il capitolo 1.1 sui cenni storico-artistici). Se è nota la presenza di importanti resti archeologici ed edifici storici è pur vero che molti di questi versano in uno stato di trascuratezza e in alcuni casi di abbandono. Sarebbe pertanto necessario un accurato lavoro di ricerca e di individuazione dei beni al fine di valutarne l'importanza, l'agibilità, lo stato di conservazione e di suggerire le opportune iniziative per la loro valorizzazione onde prevedere l'incidenza potenziale nell'ambito del rilancio delle risorse locali. Infatti in una ottica di riequilibrio territoriale, non sono da trascurare i benefici che possono derivare dalla conoscenza e dal recupero del patrimonio culturale e artistico. Ussassai, nonché tutto il territorio circostante, merita un occhio di riguardo da parte delle competenti Autorità, onde evitare che l'ingente patrimonio storico, culturale e ambientale, vada in rovina; si rendono quindi necessari interventi e lavori di recupero, di scavo scientifico e di valorizzazione ai fini turistici, oltre che un controllo del territorio, allo scopo di prevenire ulteriori danneggiamenti.

Nel territorio di Ussassai, esterno alle grosse aree di sviluppo, il turismo può rappresentare una alternativa disponibile e potrebbe costituire un utile fattore di sostegno all'attività agricola e svolgere nel quadro di tutti i settori una funzione riequilibratrice degli scompensi economici e sociali. Ussassai, inoltre, per la sua vicinanza con aree naturalisticamente

importanti come il Parco del Gennargentu, può costituire un bacino di accoglienza turistica sopperendo, in parte, alla carenza di strutture ricettive e di servizi della zona.

Sotto il profilo operativo l'assetto base dell'attività turistica dovrà concretarsi con la creazione dell'indispensabile impalcatura infrastrutturale dei trasporti e dei servizi al fine di incentivare la nascita di strutture ricettive rispondenti alle necessità dell'area in esame. Tutto ciò è da realizzarsi con notevole rapidità in modo da riuscire a sfruttare in maniera adeguata il momento favorevole per il turismo sardo prima che diventi troppo forte la concorrenza esercitata da altre località più organizzate e più accessibili anche se dotate di un meno consistente patrimonio ambientale e culturale.

3. LE INFRASTRUTTURE [art. 19 punto d) L.R. 45/89]

3.1 La rete dei collegamenti

Il sistema infrastrutturale di collegamento principale del comune di Ussassai è rappresentato dalla strada statale 198, elemento fondamentale per l'integrazione dell'intero comune sia con il sistema del basso Campidano che con la zona dell'Ogliastra e quindi con il capoluogo Nuoro.

Essa, percorsa verso sud, mette in comunicazione Ussassai con Cagliari attraversando parte della provincia di Nuoro e proseguendo in quella di Cagliari per mezzo dell'immissione nella S.S. 128; in tale direzione la strada incontra tutta una serie di paesi tra i quali il più vicino e il più importante è quello di Seui, dopodiché, proseguendo verso Cagliari, la strada incontra esclusivamente bivi di centri minori (da nord verso sud: Seulo, Sadali, Esterzili, Villanovatulo, Escolca, etc.). Ai limiti della provincia di Nuoro la S.S.198 si innesta nella S.S. 128 e appena in provincia di Cagliari si incontrano i centri più importanti di Mandas e Senorbì. Nei pressi di Monastir la S.S.128 si immette nella S.S. 131 che costituisce il collegamento diretto con Cagliari.

A nord la S.S.198 collega Ussassai con Lanusei (centro di importanza comprensoriale) passando per Gairo (centro di importanza secondaria); prosegue per Tortoli (centro di importanza comprensoriale) situato sulla costa ogliastrina e si innesta sull'orientale sarda, la S.S. 125, raggiungibile a sud anche dalla tratta Gairo - Jerzu (la S.S. 125 risulta un'alternativa di percorso per raggiungere Cagliari ma non conveniente; piuttosto tale strada collega l'Ogliastra con la costa per la fruizione turistica).

Appena prima di Lanusei la S.S.198 incontra l'innesto sulla S.S. 389, in parte a scorrimento veloce, per raggiungere attraverso i monti del Gennargentu e la Barbagia di Ollolai, il capoluogo Nuoro.

Pertanto la S.S. 198 (insieme alla S.S.128, per quanto riguarda la provincia di Cagliari, e alla S.S.389, per la provincia di Nuoro) rappresenta per Ussassai l'asse di connessione fondamentale del territorio comunale attraverso il quale sono possibili gli scambi di relazione con le due provincie e in particolare con i centri del sistema insediativo dell'Ogliastra. Inoltre questo collegamento rende possibile l'accesso alle risorse turistiche localizzate sia nel territorio di Ussassai che nei comuni limitrofi (per es. Ulassai, Tortolì, Seui, etc.). E' evidente però la necessità di avere una completa rifunzionalizzazione dei

collegamenti in quanto allo stato attuale i tempi di percorrenza sono enormi, sia per raggiungere Cagliari, sia per raggiungere Nuoro; stesso dicasi per i centri minori, ma altrettanto importanti come Lanusei, Tortolì e Arbatax, che devono essere raggiunti sia per motivi di lavoro che di studio, nonché per svago.

Il Piano Regionale dei Trasporti (PRT) auspica perciò un potenziamento dei collegamenti, alcuni dei quali interessano il territorio di Ussassai e riguardano in particolare le seguenti tratte:

- Tortolì – Lanusei - Nuoro (S.S. 198 tratta Tortolì - Lanusei e S.S. 389 tratta Lanusei – Nuoro): il PRT auspica che diventi una componente della rete stradale di livello fondamentale regionale di tipo IV CNR (velocità di percorrenza 80 – 100 km/h); tale tratta è compresa nella rete fondamentale ed è valutata come intervento prioritario;
- Cagliari – Tortolì – Arbatax (S.S. 125), anch'essa facente parte della rete stradale di livello fondamentale regionale; è stata modificata in alcuni tratti per adeguarsi ad una strada di tipo II CNR (velocità di percorrenza 90 – 120 km/h) e, nei restanti tratti, ad una strada di tipo IV CNR. Tale tratta è compresa nella rete fondamentale ed è valutata come intervento prioritario.

Inoltre sono in atto, o perlomeno finanziati, adeguamenti delle seguenti tratte stradali:

- tratta Monastir – Serri (S.S. 128) finanziata e da attuare nel periodo 2000 – 2005;
- tratta Tertenia – Osini (strada di nuova costruzione) per la quale è stato finanziato il 1° stralcio (vedi il POR del 2001 – 2003);
- tratta Gairo Taquisara – bivio Villagrande Strisaili lungo la S.S. 389, in fase di costruzione.

Il Piano Urbanistico Provinciale (PUP) riconosce ai collegamenti con Nuoro, polo di maggiore attrazione provinciale, un'importanza fondamentale per il recupero delle aree interne e perciò motore per una rivitalizzazione territoriale. Inoltre lo strumento urbanistico provinciale mette l'accento su un adeguamento funzionale della rete stradale "d'interconnessione locale" ritenendo che essa costituisca un elemento importante del sistema viario, fungendo da appoggio al sistema insediativo e consentendo un uso del territorio a forte connotazione naturalistica.

Perciò l'adeguamento e il potenziamento delle infrastrutture sopra citate risulta di fondamentale importanza per avere collegamenti più veloci nella direzione di Nuoro, nella direzione di Lanusei – Tortolì e nella direzione di Cagliari, ponendo così solide basi per

una indifferenza alla localizzazione della residenza e perciò freno al tendenziale spopolamento del paese.

Per quanto concerne i collegamenti ferroviari, Ussassai è servito dalla linea FdS Mandas – Arbatax; tale linea sia per la distanza e le difficoltà di tracciato che per la scarsa qualità del materiale mobile, non è utilizzabile per il collegamento locale ma unicamente come linea turistica (Trenino Verde). Infatti la stazione di Ussassai si trova a parecchi chilometri dal paese e perciò la linea ferroviaria risulta essere poco fruibile.

Anche la pianificazione sovracomunale (PUP e PRT) considera tale linea non idonea per il trasporto pubblico e fruibile esclusivamente a scopo turistico.

3.2. Le reti tecnologiche

Rete Idrica

Per quanto riguarda il sistema idrico, i dati avuti dall'Amministrazione, riguardano lo schema generale di distribuzione dell'acqua nel territorio comunale.

Lo schema idrico è costituito da una rete che serve tutto il territorio "abitato". L'acqua viene convogliata nel serbatoio comunale situato nella parte meridionale di Ussassai e dopo aver attraversato il territorio a sud, prosegue, con un tratto di avvicinamento, dentro il paese, la cui rete di distribuzione principale è localizzata lungo la Via Nazionale.

La rete idrica comunale è sufficiente a soddisfare i fabbisogni attuali di tutto il Comune e serve sia il territorio comunale che il centro abitato.

Rete fognaria

Lo schema fognario di raccolta e trattamento è costituito sostanzialmente da un collettore fognario principale che attraverso alcune diramazioni serve tutto il centro abitato di Ussassai, percorre le strade interne del paese per poi dirigersi al depuratore localizzato a nord in prossimità dell'area verde comunale.

Per quanto riguarda il sistema di raccolta e trattamento nelle zone agricole, le abitazioni sono dotate di fosse settiche a dispersione o a svuotamento periodico.

3.3 I servizi cittadini e generali

La consistenza attuale dei servizi di quartiere e generali è la seguente:

Ussassai centro

- n. 1 scuola materna
- n. 1 scuola elementare
- n. 1 scuola media
- n. 1 municipio
- n. 1 centro sociale
- n. 1 stazione dei carabinieri
- n. 1 ambulatorio – guardia medica
- n. 1 palestra comunale
- n. 1 chiesa parrocchiale di San Giovanni Battista
- n.1 cimitero

Territorio extraurbano

- n. 1 chiesa di San Girolamo
- n. 1 campo sportivo “Gennarcu”

4. IL QUADRO DI RIFERIMENTO NORMATIVO

4.1 La pianificazione sovracomunale

La redazione del Piano Urbanistico Comunale di Ussassai avviene in concomitanza con la formazione e adozione del Piano Urbanistico Provinciale di Nuoro.

Con la legge n.45 del 22 dicembre 1989 “Norme per l’uso e la tutela del territorio regionale”, articoli n.4 e 16, la Provincia è stata nominata “soggetto della pianificazione”, al pari di Regione e Comuni ed il Piano Urbanistico Provinciale è lo strumento di pianificazione di sua competenza.

L’istituzione di un piano di livello intermedio tra quello comunale e quello regionale è avvenuta in Sardegna con un anno di anticipo rispetto alla legislazione nazionale. Infatti solo con la legge sul riordino delle autonomie locali, la n.142 dell’8 giugno 1990, anche nel resto d’Italia è stato attribuito alla Provincia il ruolo di ente di pianificazione intermedio ed è stato istituito il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale. In base alla legge 142/90 molte Regioni hanno emanato leggi “quadro” in attuazione degli obblighi dettati dalla stessa legge. La situazione della Sardegna, attualmente, si può definire transitoria, poiché essa non ha ancora aggiornato la propria legislazione e dunque, per il momento, continua a mantenere come riferimento principale la legge 45/89, aggiornata e integrata nel corso degli anni con altre leggi (tra tutte: la legge regionale del 7 maggio 1993, n.23). Il Piano Urbanistico della Provincia di Nuoro è concepito come “Piano in progress”, cioè come strumento flessibile capace di governare sia le dinamiche fisiche che l’evoluzione economica all’interno di una struttura portante costituita dalle invarianti ambientali, nonché come strumento di informazione e coordinamento al servizio dei comuni, i quali devono essere i primi protagonisti del governo del territorio. Inoltre il Piano Provinciale di Nuoro funge da centro propulsore capace di fare convergere i finanziamenti pubblici all’interno delle realtà locali. La struttura tecnica della Provincia ha poi permesso di avere un progetto di indagine omogeneo su tutto il territorio di riferimento. Conformemente al Protocollo d’Intesa fra Regione Sardegna e Amministrazione Provinciale di Nuoro sono stati definiti gli obiettivi generali del Piano Provinciale di Nuoro tra i quali: indirizzare il governo del territorio verso uno sviluppo sostenibile del territorio stesso, individuare ed elaborare programmi pluriennali sia di carattere generale che settoriale promuovendo il coordinamento dell’attività programmatoria dei Comuni, attuare politiche di tutela delle risorse ambientali che siano il più possibile compatibili con le esigenze di sviluppo economico-produttivo della collettività provinciale. Di particolare interesse sono gli obiettivi

strategici assunti dal Piano Provinciale e ai quali sono stati finalizzati indirizzi, direttive e norme. In particolare per quanto concerne le aree interne il Piano Provinciale definisce i seguenti obiettivi strategici:

- 1- recuperare le aree interne ad una logica di sviluppo compatibile con l'ambiente ed integrata con le aree "forti", valorizzando le risorse esistenti, con interventi che consentano di esprimere una reciproca sinergia tra aree con caratteristiche e vocazioni diverse;
- 2- potenziare e sviluppare efficacemente il sistema della mobilità e del trasporto.

Il tipo di sviluppo individuato come idoneo alla peculiare realtà provinciale è il sistema a rete, che consente una complementarietà di servizi. Per quanto riguarda il sistema insediativo l'obiettivo da raggiungere è la dotazione di un sufficiente grado di servizi tra centri vicini. Chiaramente per raggiungere questo obiettivo il mezzo principe è la realizzazione di un adeguato e capillare sistema di mobilità, sia per il trasporto pubblico che privato. Il tema dello sviluppo dei trasporti risulta, infatti, prioritario in una realtà che ha pesantemente risentito, dal punto di vista economico e sociale, dell'inadeguatezza della rete viaria e ferroviaria.

In proposito il Piano Regionale dei Trasporti (P.R.T.) individua un possibile scenario di assetto territoriale avente lo scopo di recuperare, in una logica di massima integrazione, le aree più deboli e di favorire processi di sviluppo in grado di ridurre gli squilibri esistenti. In sintesi il P.R.T. oltre ad introdurre un potenziale assetto territoriale secondo le recenti teorie trasportistiche, affianca a questo un più vasto e complesso sistema consistente nelle relazioni atte a favorire la rottura dell'isolamento delle zone interne, mediante l'adozione del nuovo concetto di infrastruttura, intesa come luogo di scambio e di localizzazione di attività e di servizi rari con particolare riguardo alla valorizzazione delle risorse locali.

La politica da perseguire è dunque quella dei servizi di base localizzati in modo da rafforzare i "centri urbani intermedi" per ridurre la gravitazione sui centri maggiori ed avvicinare i servizi stessi alla popolazione residente nei comuni marginali.

Vista la concomitanza di tempi tra gli studi di pianificazione a livello sovracomunale, l'adozione del Piano Provinciale di Nuoro e la redazione del Piano Comunale di Ussassai, si è ritenuto di assumere gli indirizzi e le analisi fornite dai vari studi di settore nonché gli indirizzi e le prescrizioni dettate dal Piano Provinciale, per la elaborazione dello strumento urbanistico comunale di Ussassai. Inoltre il Piano Provinciale di Nuoro ha elaborato una

serie di studi a livello socio-economico, ambientale, con valutazioni e tendenze a livello sovracomunale, che si è ritenuto di assumere come riferimento per l'area oggetto del presente piano, il quale potrà a sua volta costituire una sorta di specificazione a livello comunale di ciò che è indicato dal Piano Provinciale.

4.2 II PUC

Il Piano Urbanistico Comunale è stato introdotto nella legislazione urbanistica regionale con l'entrata in vigore della L.R. n°45 del 22/12/89, nella quale il P.U.C. viene individuato quale strumento di pianificazione territoriale di livello comunale (art.3 e art.19).

L'ambito di competenza del P.U.C. si esaurisce nell'area comunale per la quale il piano deve assicurare l'equilibrata espansione del centro abitato in coerenza con le direttive e i vincoli regionali; inoltre in conformità alle previsioni del Piano Urbanistico Provinciale esso regola l'uso del territorio agricolo, lo sviluppo turistico, quello produttivo industriale e artigianale.

Il P.U.C. detta anche le norme per il recupero e l'uso del patrimonio edilizio esistente e per una adeguata dotazione dei servizi sociali e di carattere infrastrutturale (art.4).

La legge 45/89 e le successive modificazioni ed integrazioni definisce anche i contenuti del Piano Urbanistico Comunale che deve prevedere:

- a) un'analisi della popolazione con l'indicazione delle possibili soluzioni assunte a base della pianificazione;
- b) le attività produttive insediate sul territorio;
- c) la prospettiva del fabbisogno abitativo;
- d) la rete delle infrastrutture e delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- e) la normativa di uso del territorio per le diverse destinazioni di zona;
- f) l'individuazione delle unità minime da assoggettare unitariamente alla pianificazione del piano;
- g) l'individuazione delle aree da assoggettare a speciali norme di tutela e salvaguardia;
- h) l'individuazione degli ambiti territoriali dove si renda necessario il recupero del patrimonio storico edilizio ed urbanistico, nonché dei manufatti e complessi di importanza storico artistica ed ambientale anche non vincolati;
- i) le norme e le procedure per misurare la compatibilità ambientale dei progetti di

trasformazione urbanistica e territoriale.

Inoltre il P.U.C. deve definire la dotazione degli standards urbanistici e deve prevedere i vincoli sulle aree e i beni dove realizzare gli spazi di uso pubblico, le opere e le attrezzature di interesse pubblico.

4.3 L'evoluzione della strumentazione urbanistica

Il primo strumento urbanistico del Comune di Ussassai è stato il Programma di Fabbricazione, annesso al Regolamento Edilizio, approvato con D.P.G.R. n. 6684/2042 del 23/07/1970. Esso regolamentava l'attività urbanistica su tutto il territorio comunale e dettava norme specifiche per le varie zone omogenee. Il territorio veniva infatti suddiviso in zone di completamento a destinazione prevalentemente residenziale, zone di espansione di tipo estensivo e semiestensivo, e zone "produttive" per piccole e medie industrie, mentre la restante parte del territorio, definita zona "E", comprendeva tutto l'ambito comunale extraurbano. Successivamente, con D.A. n. 121/U del 12/02/1982, è stata approvata la Variante del Piano di Fabbricazione che adeguava il piano stesso al DPGR n.9743/271 del 1/08/1977. Negli anni seguenti si sono succedute altre varianti tra le quali: la Variante di P. di F. adottata dal comune con Del. C.C. n.62 del 29/10/1983, approvata con D.A. n.1033/U dell'11/07/1984 e la Variante di P. di F. adottata dal comune con Del. C.C. n.29 del 27/03/1985, approvata con D.A. n.341/U del 22/04/1986, che ha introdotto d'ufficio alcune modifiche come la ripermimetrazione della zona A del centro storico e l'adeguamento alla normativa vigente delle norme di attuazione e del regolamento edilizio. Infine un'ultima variante risale al 1986, adottata dal comune con Del. C.C. n.60 del 13/09/1986 e approvata con D.A. n.595/U del 29/04/1988.

Oggi, con la redazione del P.U.C., si vuole "mettere ordine" all'evoluzione pianificatoria portata avanti fino ad ora, riconducendola ad un quadro di assetto unitario; un unico strumento che adegui la pianificazione comunale alle nuove normative ed in particolare alla L.R. 45/89 e sue successive modificazioni ed integrazioni. Per quanto concerne invece gli strumenti attuativi, l'Amministrazione Comunale ha provveduto ad approvare diversi piani di iniziativa privata e pubblica quali:

Zone C

Zona C1 "P.L. Sa Tanca" (realizzato: approvato con D.A. di N.O. n.668 del 27/07/1977, convenzionato il 29/11/1980)

Zona C1 “P.L.S.Nicolò” (in fase di realizzazione: approvato con D.A. di N.O. n.1181/U del 1/07/1983, convenzionato il 19/11/1983)

Zona C3 “P.L. Terriargiu” (da attuare: adottato con Del. C.C. n. 49 del 10/9/1998, convenzionato solo lo stralcio funzionale n.1)

Zona A

P.P del centro storico (approvato con D.A. n.305/U del 23/03/1998)

5. GLI INDIRIZZI DI PIANO

Una lettura complessiva del sistema insediativo del territorio provinciale nuorese ha evidenziato un profondo divario, all'interno dell'area provinciale, tra centri ad economia trainante, dotati di servizi e di attrezzature, capaci di attrarre capitali e popolazione, ed aree depresse, difficili da raggiungere, con un'economia ferma al dato tradizionale, con un tasso di emigrazione molto elevato e una mancanza strutturale di servizi e di opportunità lavorative. Le velocità diverse a cui attualmente sono orientate le differenti economie rischiano di essere controproducenti sia per i centri più isolati, che si indirizzano verso l'abbandono totale del territorio, sia per i Comuni costieri che, spinti da un eccesso di aspettative, tendono ad un consumo del territorio spesso irreversibile. In realtà si tratta di orientarsi rileggendo il passato e proponendo un modello di sviluppo capace di mettere in rete i servizi e le opportunità esistenti e di progetto. Il modello insediativo e funzionale a rete è costituito da un insieme di centri fra i quali gli interscambi basati sulla complementarità delle funzioni sono numerosi e frequenti, e le cui relazioni sono generate da sistemi di localizzazione e si poggiano su trame infrastrutturali. In questa prospettiva l'ideogramma del modello insediativo prefigurato può schematizzarsi come un microsistema di rete costituito da centri funzionalmente distinti ma integrati da un sistema di collegamenti efficienti e di accessi ben pianificati che favoriscano l'interrelazione fisica e funzionale degli insediamenti, delle attività e della domanda turistica.

Appare quindi evidente la necessità per i comuni interni come Ussassai di definire delle strategie e delle politiche d'intervento che, attraverso una adeguata pianificazione delle residenze, dei servizi, delle attività commerciali e produttive e delle infrastrutture di rete, consentano, mediante l'integrazione con i centri limitrofi, sia la definizione di un proprio ruolo rispetto agli stessi, sia di un ruolo complementare all'interno del sistema insediativo più ampio come quello dell'Ogliastra, autosufficiente nell'ambito della più vasta area nuorese. Infatti lo stesso comune di Ussassai, pur essendo localizzato in un ambito più marginale rispetto ai comuni di Lanusei, Tortolì e Arbatax, può, in realtà, essere integrato al sistema insediativo da questi costituito, attraverso l'asse infrastrutturale rappresentato dalla S.S. 198. Questi insediamenti funzionalmente caratterizzati con ruoli diversi e opportunamente integrati, possono costituire una valida alternativa localizzativa per nuove funzioni "urbane", servizi e attrezzature capaci di determinare condizioni di vita migliori e bloccare lo spopolamento delle zone più interne.

I settori di intervento sono sostanzialmente tre: quelli produttivi legati in particolare alla valorizzazione delle risorse locali tra tutte: l'agricoltura e la pastorizia, il turismo e il settore dei servizi.

Il quadro di riferimento territoriale, economico e sociale del Comune di Ussassai illustrato nelle pagine precedenti, ha consentito di individuare delle linee di indirizzo su cui impostare una appropriata strategia di interventi e un'articolazione delle destinazioni d'uso del territorio che si basa su un assetto oramai consolidato nelle sue determinanti principali, quali:

- un ambito a forte caratterizzazione paesistica posto sul versante settentrionale del territorio comunale che abbraccia tutta l'area che da Monte Mela e Montarbu arriva fino a Serra Armidda ai confini con Monte Tonneri (parte di territorio che rientra nel Parco del Gennargentu), nel quale l'elemento di conservazione e salvaguardia delle risorse del paesaggio deve costituire punto di partenza per un nuovo utilizzo del territorio, anche ai fini turistici;
- un ambito insediativo, ancora oggi debolmente strutturato, rappresentato dal paese di Ussassai, per il quale, in questi ultimi anni, si è tentato (vedi il P.d. F.vigente) di sviluppare attività residenziali, sociali, commerciali e industriali; in questo ambito occorre portare avanti una politica di rivitalizzazione, con interventi volti sia al recupero dell'esistente che al potenziamento del nucleo abitato, creando una forte integrazione insediativa e funzionale con i centri limitrofi.

In questo quadro d'assetto generale, l'obiettivo del PUC è quello di dare impulso al completamento e all'assestamento di questa configurazione, esaltando le peculiarità del territorio attraverso una sua riqualificazione strutturale e funzionale. In questo sistema, per l'area montana, che racchiude a semicerchio tutto il versante a nord del centro abitato con forti valenze paesistiche e naturalistiche, si propone una valorizzazione in chiave turistica delle risorse presenti, ed una forte integrazione fisica e funzionale con il versante meridionale, attraverso un "tirante" costituito dalla strada demaniale Niala che collega il centro abitato con il punto di ristoro "Niala". Da questo "tirante" si sviluppano poi gli itinerari di avvicinamento alle emergenze ambientali e archeologiche e ai luoghi di sosta, di riposo, di ricreazione e di svago.

L'obiettivo principale del P.U.C. deve, quindi, essere quello di potenziare le

“interconnessioni longitudinali” (nord-sud) con l’entroterra montano e le “interconnessioni trasversali” con il sistema insediativo dell’Ogliastra, in particolare con la costa occidentale (Lanusei, Tortolì e Arbatax). Si tratta in pratica di pensare ad un modello insediativo che “spezzi” l’isolamento del territorio comunale che di fatto ha emarginato parte del territorio stesso dalle linee di sviluppo che provengono dalle aree più evolute.

In quest’ottica ed in relazione al sistema economico-territoriale su descritto si definiscono gli obiettivi del nuovo strumento urbanistico (P.U.C.) del comune di Ussassai a cui viene attribuito un ruolo importante per il processo di crescita e di sviluppo del paese.

Questi obiettivi tendono a:

- a) Rafforzare il ruolo del centro abitato di Ussassai; il potenziamento dell’insediamento può avvenire con la previsione di un centro servizi fieristico per il quale vanno previste funzioni quali: un’area per attrezzature pubbliche e private di servizio per l’artigianato e l’agricoltura, spazi attrezzati all’aperto, aree per il mercato, spazi per il turismo, ecc. Questo nuovo polo di servizi può trovare collocazione all’ingresso sud del paese, in un’area compresa tra la zona residenziale C1 (PL.Terriargiu) e le zone B3 preesistenti. La riqualificazione dell’abitato preesistente deve avvenire recuperando il sistema delle vecchie piazzole, la pedonalità interna al paese e gli spazi di relazione, sviluppando, ad esempio, alcune attività commerciali oggi carenti. Infine il completamento delle strutture residenziali deve avvenire in modo tale da ridefinire il perimetro del centro abitato e riprogettare i punti di accesso al paese.

La proposta del P.U.C. per il centro abitato di Ussassai vuole così, nel territorio insediativo esistente, ridefinire l’assetto edificabile e fruibile del tessuto urbano consolidato, e renderlo attrattivo potenziando le funzioni delle nuove attività previste, legate alla valorizzazione delle risorse ambientali e culturali, alla commercializzazione dei prodotti locali e ai servizi.

Per quanto riguarda i comparti di espansione a completamento dell’abitato esistente, il P.U.C. conferma integralmente le previsioni dei P.L. e dei P.P. approvati, e ridimensiona le previsioni delle zone C1 e C2 dell’attuale P. di F..

- b) Incentivare lo sviluppo turistico sia attraverso il recupero del patrimonio urbanistico storico esistente, sia attraverso il potenziamento delle strutture ed infrastrutture viarie e di servizio che siano in grado di dare, da un lato, risposte di qualità alla domanda turistica, dall’altro opportunità di lavoro duraturo.

- c) Rilanciare alcune delle attività progressivamente abbandonate, come l'agricoltura, la pastorizia, l'artigianato, come attività economiche prioritarie e di supporto anche allo sviluppo del turismo e dell'agriturismo.

Per quanto riguarda l'agricoltura e la pastorizia, per dare nuove possibilità occupative alle popolazioni locali e in funzione dello sviluppo turistico e infine per una migliore conservazione del paesaggio agricolo, si devono operare alcuni interventi prioritari quali: il recupero dei terreni utilizzati male o in modo insufficiente, l'accorpamento aziendale, l'ammodernamento degli impianti, la razionalizzazione dell'irrigazione, l'incremento della meccanizzazione aziendale, il miglioramento e la manutenzione periodica e costante delle strade al servizio delle aree agricole; questi interventi devono essere compatibili con la tutela e il miglioramento dell'ambiente, delle risorse naturali e del suolo. Un cambiamento della cultura dell'impresa pastorale richiede investimenti soprattutto nel campo dell'educazione; un nuovo atteggiamento degli attori dello sviluppo agricolo diviene essenziale per impedire un drastico spopolamento delle zone interne. Tutto questo è possibile utilizzando le forme di finanziamento previste dalle politiche comunitarie per incentivare l'ingresso e la permanenza dei giovani nel settore agricolo attraverso la concessione di agevolazioni finalizzate al loro insediamento e all'adattamento della loro struttura aziendale, per la gestione di aziende dimensionate diversamente dalle attuali e per la creazione di aziende cooperative che riescano a valorizzare quantitativamente e qualitativamente le risorse agro-pastorali in vista di una produzione destinata ad un mercato più ampio.

Per quanto riguarda l'industria e l'artigianato, per dare nuove possibilità occupative alla popolazione locale e per dare risposta agli operatori del settore, il PUC individua un'area lungo la S.S. 198, di facile accessibilità, a sud del paese, da destinare ad un Piano per Insediamenti Produttivi, dimensionato in relazione all'attuale domanda di aree produttive.

- d) Incentivare l'agriturismo, fenomeno relativamente recente e poco presente nel comune di Ussassai. Con esso oltre all'obiettivo di recuperare le abitazioni tradizionali e quelle rurali, fattorie e aziende sparse nel territorio, si può dare impulso alla prosecuzione della stagione turistica in quei mesi nei quali tali contesti rurali presentano la migliore condizione ambientale e climatica.
- e) Riorganizzare complessivamente la viabilità all'interno del comune.

Per quanto riguarda il primo livello di relazioni il P.U.C. individua come direttrice di comunicazione fondamentale la strada statale 198 con la quale Ussassai è immediatamente connessa al sistema di rete regionale rappresentato dalla S.S. 128, di collegamento con i paesi della Trexenta, e dalla S.S. 389, di collegamento con Nuoro.

In questo assetto la S.S. 198 assume importanza anche come collegamento con tutto il sistema insediativo dell'Ogliastra. Il P.U.C. riprendendo le indicazioni del Piano Provinciale di Nuoro (P.U.P.) ripropone la riqualificazione della S.S.198 e l'adeguamento di tutta la viabilità di connessione con i comuni limitrofi.

L'asse viario rappresentato dalla statale 198 costituisce, inoltre, l'elemento fondamentale del sistema di collegamento interno al paese, infatti, con il nome di Via Nazionale, attraversa tutto il centro abitato di Ussassai diventando la strada principale con funzioni di "accesso" alle attrezzature e ai servizi pubblici e privati.

Per il centro abitato, inoltre, si rende necessario ritrovare una gerarchia della viabilità "urbana". La Via Nazionale, che attraversa tutta l'area dei servizi, può diventare un asse attrezzato di fruizione delle attività, un "viale urbano" alberato, con possibilità di soste in prossimità degli spazi pubblici e aree di parcheggio opportunamente dimensionate e progettate.

Un secondo collegamento è quello rappresentato dalla "rete ferroviaria centro trasversa sud-orientale" che il P.U.C. ripropone come itinerario interno di interesse ambientale e paesaggistico, una "linea turistica" che, dalla stazione di Ussassai, raggiunge, a nord, il Punto di ristoro "Niala", in prossimità del Parco, e, ad ovest, il centro costiero di Arbatax.

Sul versante montano, quello extraurbano, è necessario potenziare le strade comunali e vicinali che attraversano il territorio di Ussassai e, tramite sentieri esistenti, collegano una trama fatta di presenze nuragiche, di case rurali, che testimoniano come questo territorio fosse vissuto in passato.

Il pericolo da scongiurare è quello di perdere questa rete viaria minore lasciandola al suo abbandono. Questa rete di collegamento "leggera" permetterebbe una fruizione di tutto il territorio, delle sue risorse paesaggistiche e storiche, con l'attivazione di un circuito del tempo libero e del turismo alternativo. Tutta la mobilità "leggera" (percorsi pedonali e a cavallo, percorsi trekking, ciclocross, percorsi "vita") potrebbe sfruttare questa rete viaria.

Gli obiettivi e gli interventi previsti in questo schema di assetto sono da intendersi come quadro delle possibili iniziative e delle operazioni da intraprendere su questo territorio; il fine è quello di sfruttare al massimo le opportunità e le risorse e renderle manifeste in un unico e organico progetto di trasformazione e valorizzazione del territorio.

Questo progetto può rientrare in quello più generale di recupero dei paesi interni del nuorese, attraverso una politica territoriale di valorizzazione ambientale e culturale che tenta di superare l'emarginazione sociale e la stagnazione economica attuale. Questo significa anche la possibilità di fare convergere su questa area un flusso turistico, sia dall'esterno che dall'interno dell'isola, per utilizzare un "parco servizi" di ristoro, sportivi, ricreativi e culturali che il paese può offrire.

6. LA ZONIZZAZIONE PROPOSTA

Il PUC, per il centro abitato di Ussassai, conferma in gran parte quanto già definito nella variante del P.di F. vigente, nonché gli strumenti attuativi definitivamente approvati.

In particolare per ogni sottozona ha previsto:

6.1 ZONA A - CENTRO STORICO

Per il centro storico il PUC conferma le norme e le previsioni del vigente P.P. della zona A approvato con D.A. n.305/U del 23/03/98. Come si evince dalla tabella del dimensionamento della zona A (scaturita dall'analisi dei dati del P.P. del centro storico) sono state individuate aree per servizi di quartiere in misura pari a 7.250 mq (13 mq/ab), una quantità maggiore rispetto a quella richiesta dalla legge che risulta pari a 6.588 mq (12mq/ab).

6.2 ZONA B – DI COMPLETAMENTO

Attraverso un esame dettagliato dello stato attuale e tramite la nuova cartografia in scala 1:1000, è stato possibile riportare in modo più preciso i limiti delle zone B del PdiF, che vengono sostanzialmente confermate nel nuovo piano. Il PUC non individua nuove zone di completamento ma ridelimita quelle esistenti e opera un riordino del tessuto urbanistico residenziale. Infatti, una parte della zona HV situata a nord-est del paese, adiacente al centro storico, viene riclassificata accorpandola alla zona "B2" n.9, per recuperare il volume residenziale in essa localizzato, rimasto isolato rispetto alle circostanti zone B di completamento; si tratta di un assestamento cartografico per recuperare un piccolo lotto intercluso all'interno del tessuto di completamento. Nelle zone B1 n.2, B2 n.10, B3 n.11, 13, 15 e 17 e nella zona B4 n.19, individuate nella tavola del dimensionamento del P.di F., sono state incorporate le strade rimaste interne al tessuto residenziale, e, di conseguenza, le stesse zone urbanistiche sono state suddivise in più parti mantenendo, però, inalterata l'attuale destinazione d'uso. Questa operazione di riordino delle zone di completamento ha messo in evidenza il grado di saturazione di gran parte del tessuto residenziale esistente, quello corrispondente alle zone B0, B1 e B2; in particolare gli indici fondiari esistenti più elevati si sono registrati per le zone urbanistiche individuate nel P.U.C. con i numeri 4, 8 e 26 che hanno rispettivamente un rapporto tra la superficie di zona e la volumetria esistente di 3,93 mc/mq il primo, di 4,16 mc/mq il secondo e di 2,80 mc/mq il terzo, tutti di gran

lunga superiori agli indici di progetto stabiliti, per le varie zone, dal P.di F. Questa volumetria è scaturita da interventi anteriori al P.di.F. che ha stabilito indici, in alcuni casi, più bassi di quelli esistenti ridimensionando la volumetria del centro abitato.

Ai fini della determinazione degli interventi sull'edilizia esistente, del suo riordino e della sua riqualificazione, è stato fatto un sopralluogo che ha permesso di classificare le zone di completamento in base al valore storico, tipologico e ambientale degli edifici presenti. La classificazione tiene conto sia dell'edificio singolo sia dell'aggregazione di più edifici e della loro congruità con i caratteri specifici del tessuto di appartenenza.

Sulla base di questi criteri le varie zone B sono state classificate nel seguente modo:

- zone B0, B1 e B2 caratterizzate, prevalentemente, da edifici di particolare interesse urbanistico-architettonico che costituiscono in larga misura i tessuti consolidati e che presentano caratteri, allineamenti, volumi compatibili con il contesto urbanizzato, nonché da alcuni edifici con rilevanti caratteri tipologici che si configurano come elementi tipici dei tessuti storici;
- zone B3 e B4 caratterizzate da edifici realizzati in epoca recente non riconoscibili come facenti parte dei tessuti storici e consolidati e che presentano caratteri, allineamenti, volumi indifferenti nelle aree di recente formazione.

In generale per gli ambiti ricadenti nelle zone B0, B1 e B2, il PUC prevede una normativa specifica per la salvaguardia dei valori ambientali esistenti, quindi la conservazione e il recupero delle vecchie tipologie e di tutti gli elementi che mantengono ancora un valore storico e/o artistico. In particolare, la norma stessa, più restrittiva rispetto a quella proposta dal PdiF, prevede che per tutti gli interventi che riguardano le vecchie tipologie all'interno di questi ambiti si renda obbligatoria la presentazione di documentazione storica, fotografica e grafica, dell'esistente al fine di definire meglio ed in modo più puntuale le caratteristiche dell'intervento proposto.

Di particolare rilievo sono le prescrizioni progettuali, che le norme delle zone B0, B1 e B2, dettano per questi ambiti e che costituiscono un riferimento e le linee guida per la tutela del patrimonio architettonico ed urbanistico locale, nonché uno stimolo al recupero dell'artigianato edilizio della pietra, del ferro e del legno. Il P.U.C. sulla base dei caratteri dell'insediamento riferiti alle tipologie edilizie prevalenti e al tessuto edilizio esistente, conferma le sottozone individuate nel P.di F. nonché gli indici dallo stesso attribuiti. Riepilogando il PUC individua cinque sottozone così articolate:

- sottozona B0.....If=3,00 mc/mq (conferma la previsione del PdiF)

- sottozona B1.....If=2,80 mc/mq (conferma la previsione del PdiF)
- sottozona B2.....If=2,50 mc/mq (conferma la previsione del PdiF)
- sottozona B3.....If=2,00 mc/mq (conferma la previsione del PdiF)
- sottozona B4.....If=1,80 mc/mq (conferma la previsione del PdiF)

I dati dimensionali delle zone di completamento sono riportati nelle tabelle seguenti; in esse sono elencati anche i dati dimensionali del PdiF per un confronto con la proposta del PUC. In quest'ultimo, come si evince dalle stesse tabelle, per gli abitanti insediabili, rispetto allo standard di 100 mc/ab, sono state individuate le aree per servizi di quartiere (S1, S2, S3, S4) in misura pari a 22.644 mq (15 mq/ab) contro i 18.132 mq (12 mq/ab) di standard da reperire per legge.

6.3 ZONA C – DI ESPANSIONE RESIDENZIALE

L'analisi della condizione socio-economica del comune di Ussassai, per quanto attiene lo sviluppo produttivo e l'andamento demografico, e la valutazione delle recenti scelte edificatorie, ha orientato la pianificazione del P.U.C. verso un ridimensionamento delle zone di espansione previste dal P.di F. e la riconversione di alcune di esse in aree per servizi. Per quanto riguarda i comparti di espansione a completamento dell'abitato esistente, il P.U.C. conferma integralmente le previsioni dei P.L. approvati e convenzionati, mentre ridimensiona le previsioni delle zone residenziali non ancora attuate, ridefinendo alcuni dei comparti edificatori. Infatti, la zona "C1" a sud del paese viene riconvertita in zona G4 con nuove funzioni legate ai servizi, mentre le zone "C2" vengono ridimensionate eliminando quella adiacente al centro sportivo.

Come si è già avuto modo di evidenziare nella descrizione degli obiettivi, la proposta del piano urbanistico comunale tende principalmente a confermare le scelte di pianificazione attuativa vigente previste nell'ultima variante del PdiF e a confermare il loro dimensionamento. Di tutte le zone C di espansione, tre sono state oggetto di piano attuativo regolarmente approvato e convenzionato e di queste, due sono state attuate (Lottizzazione "Sa Tanca" e Lottizzazione "San Nicolò") e una, convenzionata solo in parte, è ancora da attuare (Lottizzazione "Su Terriargiu").

Le zone C1 e C2 previste dal P.di.F. ma non ancora attuate, sono state confermate solo in minima parte; si è ritenuto di eliminare la zona C1 a sud del paese in quanto risultava sovradimensionata rispetto al fabbisogno abitativo, e di mantenere solo una parte delle zone C2, quella rimasta interclusa nel tessuto edilizio residenziale preesistente. La consistenza di questi interventi è tale da soddisfare pienamente il fabbisogno abitativo, così come individuato nel capitolo 2.2 e nel capitolo 2.3, pertanto, si è reputato congruo il dimensionamento che deriva dalla attuazione delle zone di espansione esistenti.

Riepilogando, le zone omogenee C sono ben distinguibili in due tipi di sottozona:

"C1": si tratta degli ambiti interessati da Piani di Lottizzazione approvati e/o convenzionati, alcuni dei quali attuati o in fase di attuazione, classificati "C1" e "C3" dal P.di F.

"C2": trattasi di nuovi ambiti classificati "C2" dal P.di F. per i quali non risultano ancora predisposti e adottati i Piani di Lottizzazione.

Per le sottozone C1 il P.U.C. conferma le previsioni dello strumento attuativo vigente e il relativo quadro normativo. In particolare conferma i seguenti parametri urbanistici e il seguente dimensionamento:

Zona C1 "P.L. Sa Tanca" (realizzato)
(D.A. di N.O. n.668 del 27/7/1977)
(convenzione del 29/11/1980)

Sup.territoriale.....	34.100 mq
Sup.fondiaria.....	24.750 mq
di cui:	
zona C1 settore a.....	10.100 mq
zona C1 settore a2.....	14.650mq
Standards.....	7.032 mq
di cui:	
zona C1 settore a.....	3.600 mq
zona C1 settore a2.....	3.432 mq
If zona C1 settore a.....	2,30 mc/mq
If zona C1 settore a2.....	1,60 mc/mq
Volume residenziale di piano.....	46.670 mc
Ab. insediabili (100 mc/ab).....	467

Zona C1 "P.L.S.Nicolò" (in fase di realizzazione)
(D.A. di N.O. n.1181/U del 1/7/1983)
(convenzione del 19/11/1983)

Sup.territoriale.....	8.220 mq
Sup.fondiaria.....	6.093 mq
Standards.....	987 mq
It.....	1,00 mc/mq
If.....	3,00 mc/mq
Volume totale di piano.....	8.220 mc
Ab. insediabili (100 mc/ab).....	82

Zona C1 "P.L. Terriargiu" (da attuare)
(approvato con Del. C.C. n. 49 del 10/9/1998)
(convenzionato solo lo stralcio funzionale n.1)

Sup.territoriale.....	33.523 mq
Sup.fondiaria.....	23.802 mq
Standards.....	3.865 mq
It.....	0,90 mc/mq
If.....	1,14 mc/mq
Volume totale di piano.....	30.171 mc
Ab. insediabili (100 mc/ab)...	302

Per quanto riguarda la zona C2, confermata dal PUC, l'edificazione nell'ambito delle unità residenziali è condizionata all'approvazione di un Piano Particolareggiato o di un Piano di Lottizzazione convenzionata che interessa tutte le aree comprese nel perimetro di minimo intervento rappresentato negli elaborati grafici.

Per tali interventi si dovrà indicare la volumetria realizzabile nei singoli lotti, specificando quella residenziale e quella da destinare ai fabbricati strettamente connessi con la residenza.

Inoltre dovrà essere assicurata per ogni abitante la seguente dotazione minima per spazi pubblici S (12 mq/ab):

S1 = istruzione 4,00 mq/ab.

S2 = interesse comune	2 mq/ab.
S3 = verde attrezzato	5 mq/ab.
S4 = parcheggi	1,00 mq/ab

La volumetria realizzabile dovrà essere ripartita come segue:

- 70% di volumetria per la residenza;
- 20% di volumetria per servizi strettamente connessi con la residenza o per opere di urbanizzazione secondaria di iniziativa privata, quali:
 - studi professionali e laboratori artigianali ammessi in zona residenziale;
 - locali per cantine, vani scala condominiali, garage, caldaie e simili;
 - negozi, centri commerciali, bar, ristoranti e simili;
 - servizi sociali e culturali.
- 10% di volumetria per servizi pubblici.

Nella definizione del piano di lottizzazione e degli interventi in esso previsti dovrà essere fatta particolare attenzione agli elementi architettonici, di arredo urbano e del verde, atti a inserire paesisticamente i manufatti nel contesto di riferimento secondo quanto previsto dall'art. 10 delle norme del PUC.

Tabella relativa al dimensionamento delle nuove zone C

Dati del P.U.C.		
Zona C2	Superficie territoriale	4.760 mq
	Indice Territoriale	1,00 mc/mq
	Volume esistente	-----
	Volume totale di piano	4.760 mc
	Abitanti insediabili (100 mc/ab)	48
	Standards (12 mq/ab)	576 mq

6.4 ZONA D – INDUSTRIALE, ARTIGIANALE, COMMERCIALE E DI DEPOSITO

In tali ambiti ricadono i luoghi e le sedi per la produzione di beni e di servizi. Le aree individuate sono destinate ad accogliere piccole e medie industrie non altamente inquinanti, imprese artigianali, commerciali e di deposito, aziende per la conservazione e trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli.

Il PUC indica delle zone D a forte vocazione artigianale e commerciale ai margini del centro abitato di Ussassai; una, di nuovo impianto, è localizzata sul versante meridionale immediatamente accessibile dalla SS 198 (Zona D3), un'altra, di più piccole dimensioni, è situata all'ingresso est del paese (Zona D2), ed infine, una terza attività, già esistente, viene riconfermata ad ovest del centro abitato, sempre adiacente alla strada statale (Zona D1).

Il Piano al fine di razionalizzare funzionalmente la localizzazione delle attività, in riferimento alla tipologia dei prodotti ha individuato tre aree specifiche (zona D1 e D2 e D3) dove dovranno localizzarsi preferibilmente particolari tipologie di attività. Alcune aree produttive tendono ad avere al loro interno attività diverse e non solo legate alla produzione vera e propria, ma anche alla vendita e alla produzione di servizi. Esse tendono a diventare dei "centri produttivi". Questo chiama in causa una maggiore attenzione alla "forma" di questi luoghi, intesa non solo come qualità architettonica, ma come impianto vero e proprio non lasciato all'occasionalità di una lottizzazione.

In base agli studi fatti e seguendo i criteri fin qui esposti, è stata determinata la seguente classificazione delle zone D industriali nelle seguenti sottozone:

1) Area industriale di consolidamento delle attività esistenti (Zona D1):

In tale sottozona ricade un'attività artigianale consolidata che opera da anni nella produzione dei salumi.

Per questa zona, il piano prevede il riordino mediante la razionalizzazione degli insediamenti esistenti con alcune modifiche e integrazioni riguardanti la viabilità, le perimetrazioni, nuove funzioni e miglioramento ambientale. Queste indicazioni derivano dalla verifica dell'integrazione morfologica e funzionale tra sistema "produttivo e sistema ambientale: riequilibrio della localizzazioni e del dimensionamento dei luoghi della produzione.

Per le attività esistenti sono consentiti interventi di manutenzione, di adeguamento tecnologico e quelli necessari a soddisfare requisiti di igiene ambientale e di sicurezza sui luoghi di lavoro.

Interventi di integrazione funzionale o di trasformazione integrale degli impianti esistenti, sono possibili previo rilascio di concessione edilizia e stipula di specifica convenzione inerente gli obblighi posti a carico del concessionario. Qualora la natura e la consistenza degli interventi siano tali da modificare l'equilibrio delle risorse ambientali, il rilascio della concessione edilizia per nuovi impianti produttivi e per la sostituzione e l'integrazione di quello esistente sarà accompagnata da una convenzione che disciplini, anche, i seguenti contenuti progettuali:

- la quantità e le modalità di approvvigionamento idrico, in armonia con gli obiettivi di razionalizzazione e di contenimento dei consumi idrici stabiliti dalle autorità pubbliche competenti;
- gli obblighi relativi allo smaltimento dei rifiuti, con particolare riferimento alla loro quantità, classificazione, stoccaggio o trattamento, dando atto dell'esistenza di idonee soluzioni rispondenti alle vigenti disposizioni legislative in materia;
- le soluzioni tecnologiche e le eventuali pratiche operative da adottare per il rispetto delle normative in materia di inquinamento acustico, atmosferico, del suolo, del sottosuolo e dell'ambiente fluviale;
- gli obblighi per assicurare la disponibilità di spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi;

2) Area artigianale da riqualificare (Zona D2):

Questa zona comprende un ambito saturo, occupato da attività da contenere o progressivamente trasferire in ambiti produttivi appositamente predisposti.

In questa zona non è ammessa la costruzione di impianti industriali ma di attività artigianali o commerciali di modeste dimensioni. Per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di manutenzione, di adeguamento tecnologico e quelli necessari ad assicurare requisiti di igiene ambientale e di sicurezza sui luoghi di lavoro. Sono, inoltre, consigliati interventi di riordino, riqualificazione dell'area anche attraverso un Piano di recupero esteso all'intero isolato.

L'area dovrebbe lentamente trasformarsi ed assumere le caratteristiche di artigianato di servizio con l'allontanamento progressivo delle attività più propriamente produttive e di deposito.

In questa zona si prescrive la localizzazione preferenziale di attività miste del tipo:

- Attività di commercio al dettaglio
- Attività commerciali complementari
- Attività artigianali di modeste dimensioni legate alla produzione di prodotti commerciali al minuto o di prodotti di artigianato locale.

3) Aree artigianali e commerciali di nuovo insediamento (Zona D3):

In tale zona ricadono le aree libere soggette a nuova edificazione e a nuovi interventi.

Per questa zona il piano prevede interventi unitari, specificati e descritti nelle norme di attuazione che dettano indici, standards, limiti di rispetto nonché regole insediative e tipologie degli spazi in funzione anche della localizzazione e del loro inserimento nel contesto "produttivo".

L'attuazione e l'attività edilizia in questi ambiti avviene attraverso la predisposizione di un piano attuativo che dovrà interessare l'ambito di minimo intervento (comparto) definito in cartografia. La norma consente anche il convenzionamento per stralci funzionali qualora la mancanza di assenso di tutti i proprietari dei terreni interessati dall'intervento, impedisca la attuazione delle previsioni di piano.

Per quanto riguarda le modalità di sistemazione dell'area, devono essere rispettate e realizzate contemporaneamente: alberature di schermatura, fasce verdi di rispetto, distanze ed eventuali allineamenti stabiliti dalla norma. Inoltre la norma prevede che in queste aree siano localizzate attività più propriamente artigianali e commerciali con l'esclusione di quelle industriali altamente inquinanti.

I lotti di zona D3 sono previsti di piccola-media dimensione, utilizzati da artigiani che nella propria "bottega" possono sia realizzare i loro prodotti, che porli in mostra in uno spazio di uso pubblico antistante il fabbricato. Queste attività fanno parte di un itinerario più vasto che riconnette tutte le attività produttive e di servizio attraverso la possibilità d'uso della zona G4 "fieristica" finalizzata alla valorizzazione, esposizione e vendita di tutti i prodotti locali.

6.5 ZONE E – AGRICOLE

Il P.U.C. recepisce le direttive emanate dal Consiglio Regionale sulla attuazione degli interventi nelle zone agricole articolando dette aree, sulla base della loro potenzialità produttiva in 2 zone a seconda della conformazione fisico-funzionale del territorio interessato, analizzato e verificato dettagliatamente per gli usi compatibili nello studio agronomico, che fa parte integrante del P:U:C., ed in particolare nella parte relativa all'uso del suolo, ai sistemi di paesaggio e alla carta della zonizzazione agricola, a cui si rimanda per ulteriori approfondimenti.

Le modalità con cui si sono individuate le sottozone hanno mirato a:

- a) valorizzare le vocazioni di sviluppo economico delle zone agricole del Comune, garantendo la tutela del suolo, delle emergenze ambientali, e delle aree particolarmente esposte a rischi di natura idrogeologica o pedologica;
- b) favorire il recupero funzionale e paesaggistico del patrimonio edilizio extraurbano esistente, sia per l'utilizzo aziendale che per quello residenziale;
- c) tutelare le parti di territorio a vocazione produttiva agricola e salvaguardare l'integrità dell'azienda agricola e rurale;
- d) orientare ad un corretto uso delle risorse presenti le potenzialità d'uso del suolo esistenti;
- e) incentivare la permanenza delle popolazioni rurali in condizioni civili ed adeguate alle esigenze sociali attuali, e potenziare il presidio del territorio agricolo non economico e produttivo, da parte dei proprietari del fondo;

In particolare poi il PUC tende a evitare che nelle zone agricole individuate si:

- riduca la consistenza delle formazioni arboree lineari esistenti anche se non individuate negli elaborati grafici di piano;
- eliminino le alberature segnaletiche di confine e d'arredo o a carattere monumentale in genere;
- elimini qualsiasi manufatto di valore storico e/o culturale;
- diminuisca il grado d'efficienza idraulica della rete scolante superficiale;
- realizzino variazioni profonde dei terreni ricadenti in aree di interesse archeologico;
- realizzino colture che aumentino la instabilità dei terreni;
- realizzino opere di sistemazione fondiaria che aggravino la possibilità di ristagni ed impaludamenti.

La zonizzazione delle aree agricole è stata effettuata sulla base dell'analisi dei seguenti elementi: caratteristiche pedo-agronomiche dei suoli e loro attitudine all'uso agricolo, usi prevalenti, estensione territoriale delle particelle e compromissione dell'equilibrio naturale del territorio indotta dagli usi antropici.

Sulla base di questi parametri il PUC ha suddiviso le aree agricole in zone E2, di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, ed in zone E5, marginali per la funzione agricola, che, sulla base della loro suscettività d'uso pascolativo o ambientale-forestale, sono state articolate in due sottozone E5a ed E5f.

1. Zona E2: aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni (art. 8 DPGR 228/94).

Sono quelle zone dove l'agricoltura pur avendo una importanza primaria non è caratterizzata da colture aventi i requisiti necessari per essere attribuite alle zone E1.

I terreni ascrivibili a questa sottozona ricadono nelle aree limitrofe al centro abitato, quelle caratterizzate da suoli su alluvioni antiche e recenti dove maggiore è la presenza di colture specializzate.

Nelle zone E2 sono consentite costruzioni strettamente legate alle attività agricole compresi locali accessori ed impianti particolari, nonché residenze per il personale di custodia e per il conduttore del fondo.

Questo ambito è il solo a vocazione specificatamente agricola di tutto il territorio comunale come dimostra l'attuale utilizzazione che consiste soprattutto in frutteti, vigneti, olivetti, ortive etc.

Gli interventi previsti devono essere mirati a favorire il mantenimento delle attività agricole, il loro potenziamento e valorizzazione anche in previsione dell'utilizzo agriturismo della zona.

2. Sottozona E5: aree marginali per l'attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale (art. 8 DPGR 228/94).

Sono quelle aree caratterizzate da scarsa produttività e da costi, per eventuali miglioramenti, eccessivi e non compensati dai benefici ottenibili, per cui dal punto di vista agricolo sono da considerare marginali.

Il grado di attitudine è prevalentemente silvo-pastorale e forestale per cui saranno consentite, sulla base degli usi prevalenti, costruzioni strettamente legate all'attività zootecnica (stalle per ovini e bovini, fienili etc.) oppure boschiva di manutenzione e salvaguardia del patrimonio vegetale ed animale, quali cascinali per guardaboschi, rifugi per pastori e specifiche attrezzature di carattere forestale.

In questa zona, in linea generale, potrà essere possibile l'inserimento programmato di attività agro-ambientali finalizzate allo sfruttamento della risorsa "ambientale": aziende agri-turistiche, silvicoltura, agricoltura, allevamenti faunistici estensivi di ripopolamento, osservatori naturalistici con percorsi a piedi o a cavallo, sviluppo del turismo archeologico etc. È inoltre ammessa la realizzazione di strutture per il recupero terapeutico del disagio sociale etc.

Non è quindi precluso l'utilizzo produttivo di tali aree, che anzi nascono con lo scopo di favorirlo nella sua dimensione "compatibile", ma occorre evitare che si collochi in un quadro di frazionamento e dispersione; al contrario si favoriranno processi di accorpamento.

Le zone E5 sulla base della loro suscettività d'uso pascolativo o ambientale-forestale sono state suddivise in due sottozone:

- Sottozona E5a: Agricola ambientale marginale (aree di macchia mediterranea e di pascoli)
- Sottozona E5f: Agricola ambientale forestale (aree boscate)

2.1 SOTTOZONA E5a: Agricola ambientale marginale per l'attività agricola adatta unicamente per uso pascolativo non intensivo.

Sono inclusi in questa sottozona i terreni occupati da macchia mediterranea bassa con presenza di specie termo-xerofile e da macchia alta con presenza di specie arboree, localizzate nel settore nord-orientale e sud-orientale del centro abitato e nelle aree più a sud del territorio comunale.

In queste zone caratterizzate da vari stadi della macchia mediterranea si fa divieto di introdurre forme vegetali di origine alloctona o comunque estranee alla macchia mediterranea. Si prescrive il mantenimento delle aree di radura.

La piantumazione delle forme vegetazionali alloctone potrà essere concessa solo in contesti dall'aspetto paesaggistico irrilevante, ambiti ricadenti nei versanti più nascosti e zone pianeggianti, evitando le aree morfologicamente più rilevanti.

La realizzazione di recinti, fossati, barriere, stradelli di ogni genere sarà ammessa per motivate ragioni legate alla salvaguardia, alla tutela ed alla fruizione delle aree interessate ed è fatto obbligo ai proprietari la manutenzione di quelli esistenti.

Non sono consentite modificazioni ai flussi idrici dei corsi d'acqua che rientrano nel ciclo idraulico dell'area e garantiscono apporto idrico essenziale per il mantenimento delle peculiari caratteristiche ambientali; interventi di bonifica idraulica, tali da alterare o modificare le caratteristiche dell'area, sversamenti di acque reflue di allevamenti animali di qualsiasi natura nei corsi gravanti sull'area se non preventivamente sottoposte ad accurato trattamento di depurazione.

2.2 SOTTOZONA E5f: Agricola ambientale forestale non adatta per l'attività agricola e destinata prevalentemente ad uso forestale.

Sono inclusi in questa sottozona i terreni occupati da boschi di Leccio e da superfici forestali caratterizzate da rimboschimenti di *Pinus pinaster* e di *Quercus suber* di vasta estensione, localizzati in tutto il territorio extraurbano a partire dal settore centrale, a ridosso delle aree coltivate, fino ai confini del territorio comunale.

In esse non sono ammesse nuove costruzioni salvo quelle legate alla conduzione agricola e zootecnica del fondo e alla valorizzazione e trasformazione dei prodotti aziendali, nonché quelle necessarie alla vigilanza e alla sicurezza così come non sono ammesse insegne, cartelli pubblicitari e viabilità non pedonale, salvo quella esistente o quella di nuova attuazione per varchi tagliafuoco o tracciati percorribili da mezzi di soccorso.

È vietato il danneggiamento delle forme vegetali e dei prodotti naturali, nonché la loro asportazione oltre ai limiti definiti dalle relative leggi regionali.

In essa sono ammesse di norma:

- a) attività scientifiche, comprendenti l'insieme delle attività finalizzate allo studio, controllo e conservazione delle risorse ambientali e storico-culturali;
- b) la fruizione naturalistica, comprendente l'insieme di attività di fruizione dell'ambiente a fini didattici e ricreativi, con eventuale realizzazione di infrastrutture leggere (sentieri naturali, segnaletica ecc.) o strutture leggere di supporto (capanni di osservazione e per la sola somministrazione di bevande e alimenti) aree belvedere e postazioni naturalistiche;

- c) la fruizione culturale, comprendente l'insieme delle attività legate all'uso dei monumenti, zone archeologiche e beni culturali in genere, con eventuale realizzazione di infrastrutture e strutture "leggere" finalizzate alla conservazione del bene;
- d) opere di difesa e ripristino ambientale in presenza di alterazioni o manomissioni di origine antropica;
- e) recupero di strutture esistenti con le tipologie originarie;
- f) apertura e sistemazione delle piste forestali strettamente necessarie alla gestione del bene;
- g) installazione di tralicci, antenne e strutture simili se necessari per la salvaguardia delle risorse naturali;
- h) interventi volti alla difesa del suolo sotto l'aspetto idrogeologico;
- i) interventi connessi alla realizzazione di opere pubbliche o di preminente interesse pubblico;
- l) opere di recupero e ricostituzione forestale, adeguamento delle aziende agricole e zootecniche preesistenti per migliorare l'efficienza produttiva.

In ogni caso le opere dovranno inserirsi armonicamente nell'ambiente circostante e pertanto dovranno essere attentamente progettate anche attraverso uno studio di impatto paesistico ambientale.

I proprietari delle zone boscate dovranno intervenire periodicamente con il diradamento del sottobosco e l'eliminazione delle piante infestanti, ove necessario o quando indicato e ritenuto opportuno, per la salvaguardia dagli incendi, dal Corpo Forestale dello Stato, e curare il mantenimento dei tracciati pedonali e viari.

6.6 ZONA F – TURISTICA

Il P.U.C. ha definito "Zona F" un ambito soggetto ad iniziative turistiche tradizionali da integrare con tutte le attività insediative, residenziali e di servizio, esistenti e di progetto, per realizzare un sistema territoriale integrato e valorizzare le emergenze naturalistiche e paesistiche presenti nel territorio comunale.

Obiettivo del PUC, è di realizzare una migliore fruizione "ambientale e culturale" di tutto il territorio attraverso l'integrazione di varie tipologie di interventi legati al turismo: l'albergo diffuso localizzato all'interno del centro storico, i centri agrituristici dislocati nel territorio extraurbano ed il "polo" turistico, di maggiori dimensioni, localizzato a nord-ovest del paese, in località "Punta e Giuannantoni", definito zona F.

La zona F risponde, quindi, alle esigenze sopra esposte e costituisce un polo turistico, dotato di attrezzature di interesse comune, a servizio dell'area boschiva di "Punta e Giuannantoni" e delle zone circostanti, di grande valore ambientale e ricche di testimonianze archeologiche.

Nella zona F è consentita l'edificazione di strutture ricettive alberghiere, paralberghiere e villaggi turistici, di attrezzature e servizi a carattere collettivo e, anche in edifici a se stanti, di ristoranti, luoghi di divertimento e di svago, e pubblici esercizi.

Tabella relativa al dimensionamento della nuova zona F

Dati del P.U.C.		
Zona F	Superficie territoriale	75.000 mq
	Indice Territoriale	0,10 mc/mq
	Indice Fondiario	0,25 mc/mq
	Volume esistente	-----
	Volume totale di piano	7.500 mc
	Abitanti insediabili (60 mc/ab)	125
	Cessioni (30% di S.T.)	22.500 mq

6.7 ZONE G – SERVIZI E ATTREZZATURE PUBBLICHE E PRIVATE DI LIVELLO SUPERIORE

Il PUC, come indicato negli obiettivi generali, ha assegnato alle aree per servizi generali una finalità prioritaria nel conseguimento delle strategie di sviluppo economico del paese di Ussassai.

Le aree per servizi generali, infatti, rappresentano la risposta più idonea alla necessità di infrastrutturare il territorio e le attività già insediate, per soddisfare la domanda in atto e quella che il PUC intende attrarre.

Se poi si considera come, per rendere più attrattivo un "luogo" anche agli "utenti turistici", risulti indispensabile creare delle attrattive alternative, e che nei diversi sondaggi sulla domanda turistica una delle carenze maggiori riscontrate è quella dei servizi, appare importante ampliare la dotazione di quelli non solo legati alla ricreazione, allo svago, allo

sport, ma anche di quei servizi che permettono di fruire delle varie risorse presenti nel territorio.

In particolare per costituire un “prodotto turistico” è necessario che sulla risorsa di base (storico-artistica, culturale, ambientale-naturalistica, etc.) si innesti un insieme di iniziative, legate proprio ai servizi, nei settori:

- pubblico: infrastrutture, servizi di informazione, protezione ambientale, interventi strategici, politiche di incentivazione, etc.;
- privato-imprenditoriale: investimenti, gestione, promozione e commercializzazione, formazione delle risorse umane, etc.

Pertanto il PUC individua nel territorio alcune zone per servizi generali che ben collegate e fortemente integrate con l'insediamento esistente, realizzino gli obiettivi prefissati.

Le zone dei servizi generali sono destinate ad accogliere attrezzature ed impianti pubblici e/o privati riservati a servizi di interesse generale su scala territoriale: uffici pubblici o privati, beni culturali, sanità, aree attrezzate per lo sport e la ricreazione, attività congressuali, parchi urbani e territoriali, mercati, impianti tecnologici, stazioni di servizio e simili.

Gli interventi edificatori sono consentiti attraverso la predisposizione di piani attuativi, P.P. di iniziativa pubblica o P.L. di iniziativa privata, estesi all'intero ambito individuato in cartografia.

In relazione alla destinazione specifica dell'intervento il P.U.C. ha individuato quattro sottozone:

G1 Cimitero;

G2 Impianti tecnologici;

G3 R.S.A. (residenza sanitaria assistita);

G4 Servizi generali e attrezzature pubbliche e/o private legate alla valorizzazione dei prodotti locali (centro fieristico);

Di particolare importanza, per quanto già affermato, risultano le aree destinate ad accogliere il centro fieristico (servizi legati alla valorizzazione dei prodotti locali) e la Residenza Sanitaria Assistita. Lo studio preliminare dei siti ha indicato una possibile ubicazione della Zona G4 lungo la Via Nazionale, all'ingresso del paese, in un'area che costituisce una ricucitura delle zone B3 preesistenti, e della Residenza Sanitaria Assistita, in un'area adiacente al centro sportivo di “Gennarcu”, più isolata rispetto al centro abitato ma ben collegata allo stesso attraverso la strada comunale di Bau Ericci.

In particolare, per le R.S.A., studi più approfonditi, in fase di progettazione attuativa, dovranno verificare la tipologia delle strutture e la loro specifica dimensione.

Tabella relativa al dimensionamento della nuova zona G4

Dati del P.U.C.		
Zona G4	Superficie territoriale	19.600 mq
	Indice Territoriale	1,00 mc/mq
	Volume esistente	-----
	Volume totale di piano	19.600 mc
	Cessioni (20% di S.T.)	3.920 mq

6.8 ZONE H – DI SALVAGUARDIA

Il PUC ha individuato e delimitato quelle aree che hanno un particolare pregio paesaggistico-ambientale e storico-culturale, in particolare le aree di rispetto delle preesistenze archeologiche sparse nel territorio comunale. A queste si aggiunge l'area dell'Oasi di protezione faunistica gestita dall'Azienda Foreste Demaniali della Regione Autonoma della Sardegna.

In particolare le zone di salvaguardia si articolano nelle seguenti sottozone:

1. SOTTOZONA H1 – FASCIA DI RISPETTO ARCHEOLOGICA

In tale sottozona sono ricomprese le fasce di rispetto delle emergenze archeologiche che includono il bene tutelato nonché l'area adiacente ad esso così come delimitata nel decreto di vincolo o, in assenza dello stesso, come perimetrata nella cartografia di piano o definita dalle norme di attuazione del PUC (Art.27).

La sottozona H1 interessa le aree circostanti i seguenti beni archeologici:

1. nuraghe loc."Nuraxi"
2. nuraghe "Casteddu"
3. nuraghe loc. "Su Teriargiu"
4. nuraghe "Is Coccoconis"
5. nuraghe "Mela"
6. nuraghe "Taccu Addai"

7. nuraghe “Nurasolu”
8. nuraghe “Su Pissu e S’Abba”
9. nuraghe “Irtzioni”
10. nuraghe “Is Tostoinis”
11. Chiesa di S. Girolamo;
12. Domus de Janas “Forrus”
13. Domus de Janas “Perdobia”
14. Domus de Janas “Orgia”
15. Domus de Janas “Forru”
16. Grotta “Sa Ucca e ir Bobbois”
17. Grotta “Su Stampu e Marceddu”

2. SOTTOZONA H2 – SALVAGUARDIA AMBIENTALE

In tale sottozona sono ricompresi gli ambiti da salvaguardare ai fini ambientali in quanto caratterizzati dalla presenza di roccia affiorante nonché, in gran parte, dalla eccessiva acclività dei versanti.

Le norme del PUC vietano qualsiasi intervento che alteri lo stato attuale dei luoghi, salvo gli interventi volti alla conservazione, difesa, ripristino e fruizione della risorsa.

Le uniche attività ammesse sono:

- attività scientifiche, comprendenti l’insieme delle attività finalizzate allo studio, controllo e conservazione delle risorse ambientali;
- la fruizione naturalistica, comprendente l’insieme di attività di fruizione dell’ambiente a fini didattici;
- opere di difesa e ripristino ambientale in presenza di alterazioni o manomissioni di origine antropica;
- recupero di strutture esistenti;
- interventi volti alla difesa del suolo sotto l’aspetto idrogeologico.

In ogni caso le opere dovranno inserirsi armonicamente nell’ambiente circostante e pertanto dovranno essere attentamente progettate anche attraverso uno studio di compatibilità paesistico ambientale.

3. SOTTOZONA H3 – FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE

Il PUC attorno al cimitero ha individuato una fascia di rispetto per una distanza di 50 m dal centro abitato.

La maggiore distanza della fascia di rispetto sul lato sud-ovest del cimitero è motivata dalla necessità di avere un'area a disposizione per l'ampliamento dell'attuale struttura cimiteriale, già in fase di attuazione.

In questa fascia di territorio le norme del PUC consentono unicamente la realizzazione di attrezzature strettamente funzionali al cimitero: piccole costruzioni per la vendita di fiori, di oggetti di arredo funerario, etc., mentre gli spazi non destinati a questo scopo sono da destinare a verde e a parcheggi.

4. SOTTOZONA H4 – OASI PERMANENTE DI PROTEZIONE FAUNISTICA

Tale sottozona ricade in un'Oasi Permanente di Protezione Faunistica, in un territorio di rilevante interesse naturalistico e ambientale situato all'estremo nord del Comune di Ussassai e tutelato ai sensi delle L.L.R.R. n.32/78 e n.23/98. Questo territorio delimitato come "Oasi di Montarbu" è caratterizzato dalla presenza di Cedui matricinati di leccio, fustaie di leccio, impianti di conifere e suoli parzialmente cespugliati con matrici di leccio.

In questa sottozona qualsiasi intervento è soggetto alla predisposizione di un piano attuativo o di un piano di gestione dell'area protetta e alla predisposizione di un regolamento di gestione che disciplini:

- le attività e l'insediamento di infrastrutture di carattere pubblico;
- l'uso delle acque superficiali e profonde;
- le attività agricole, forestali e zootecniche;
- le attività di ricerca scientifica, la raccolta delle specie vegetali e animali;
- la gestione della fauna e della vegetazione;
- l'ammissione, la circolazione, il soggiorno del pubblico e le attività di tipo sportivo, ricreativo ed educativo;
- i divieti e le deroghe secondo le caratteristiche del territorio e le finalità istitutive.

Il Piano, in una logica di tipo urbanistico-territoriale, articolerà spazialmente i differenti regimi di tutela e ne definirà i contenuti normativi generali, facendo riferimento al disposto congiunto dalla Legge L.R.31/89 e della L.R.45/89 e, per quanto presumibilmente incidente sulla normativa regionale in materia, dalla L.394/91.

In particolare, l'analisi sulla distribuzione spaziale delle risorse ambientali e la loro relazione con il contesto potranno consentire l'individuazione di ambiti territoriali classificati secondo i seguenti regimi di tutela:

1. Riserva integrale.

Aree dove uno o più studi di carattere naturalistico ed ecologico registrano la presenza di ambienti ed elementi di elevata importanza biogeografica collocati in contesti di alta sensibilità-vulnerabilità;

2. Zona speciale di conservazione.

Aree previste per la conservazione degli habitat naturali e seminaturali e della flora e fauna selvatiche;

3. Riserva generale orientata.

Aree caratterizzate dalla presenza di importanti associazioni vegetali, endemismi, specie faunistiche e comunque da un elevato livello di naturalità, collocati in contesti sensibili e comunque minacciati;

4. Zone di promozione economica e sociale a prevalente indirizzo ambientale.

Aree caratterizzate da una naturalità medio-alta e sono individuate con la funzione di fascia di filtro tra le azioni di tutela delle zone di rilevante interesse naturalistico e le attività "produttive" delle aree pedemontane. Ha inoltre lo scopo di includere nel Parco ambienti con funzioni ecologiche rilevanti e di modulare il passaggio da un habitat completamente naturale ad uno più antropizzato.

La realizzazione delle strutture di supporto alle attività del Parco (punti di informazione turistica, divulgazione e conoscenza didattica, ecc.), è da localizzare principalmente in questo ambito territoriale privilegiando in ogni caso il recupero del patrimonio costruito.

Sono inoltre da incentivare tutte le attività artigianali legate alle tradizioni delle comunità locali.

5. Siti a particolare valenza storico-culturale

Siti caratterizzati dalla presenza di emergenze archeologiche, di nuclei abitativi minori e di beni storico-culturali di rilevante importanza. Tali emergenze pur essendo localizzate in aree caratterizzate da regimi di tutela differenti sono da considerare come parti di un sistema da valorizzare e sottoporre a specifica tutela.

In assenza di uno strumento di gestione che regoli le attività all'interno della sottozona H4, le norme del P.U.C. dettano una serie di disposizioni normative per le attività che si svolgono all'interno di queste zone ed, in particolare, detta delle indicazioni circa i sistemi

vegetazionali, la fauna selvatica, gli assetti colturali, l'assetto urbanistico ed edilizio e gli assetti infrastrutturali.

6.9 ZONA S – SERVIZI PUBBLICI

Il PUC ha definito e ricomputato le aree per servizi pubblici destinate ad equilibrare gli standards di verde, scuole, parcheggi e attrezzature di interesse comune, all'interno delle zone B0, B1, B2, B3 e B4 di completamento, includendo sia le aree individuate nel P.di F. vigente che le aree di nuova previsione.

Il PUC, inoltre, ha effettuato una curata analisi dello stato di fatto (P di F. e P.P. del centro storico) per aggiornare i dati relativi alle zone per servizi e per verificare eventuali carenze di aree da reperire per equilibrare gli standards.

E' da evidenziare che le aree per servizi interne ai piani attuativi (Piani Particolareggiati e Piani di Lottizzazione) non sono state incluse nella verifica dimensionale relativa alle zone di completamento in quanto sono le aree standards di cessione delle stesse lottizzazioni.

Dall'analisi delle tabelle, allegate alla presente relazione, si evince che la dotazione di standards previsti nel P.P. del centro storico, risulta complessivamente soddisfatta, infatti, il P.P. individua 7.250 mq di aree per servizi, contro i 6.588 mq richiesti dalla legge; per quanto riguarda la ripartizione delle singole quantità di zona S (S1, S2, S3 ed S4), risultano in esubero sia le attrezzature di interesse comune che le aree per il verde pubblico, mentre sono carenti le aree per l'istruzione ed i parcheggi. Per equilibrare il deficit relativo ai servizi scolastici, si può fare riferimento alle strutture scolastiche in esubero nelle zone B adiacenti al centro storico, mentre per i parcheggi il fabbisogno può essere soddisfatto dall'area S4 n.5, di nuovo progetto, immediatamente contermina alla zona A. Per quanto riguarda le zone B di completamento il PUC ha aggiornato lo stato attuale delle aree per servizi, aumentando la dotazione delle aree per parcheggi pubblici (trasformando, per esempio, la zona S3 ad ovest del centro storico, in zona S4, la n.5 già citata) e ridimensionando le attuali aree verdi che restano comunque in esubero, e cioè di 9.811 mq contro i 7.500 mq da reperire per legge.

In totale le aree per servizi pubblici reperite dal PUC, per le zone di completamento, ammontano a 22.644 mq contro i 18.132 mq necessari per equilibrare gli standards degli abitanti residenti e quelli insediabili nelle zone B. Come si evince dalle tabelle di seguito riportate, le aree per standards reperite dal PUC risultano complessivamente in esubero soprattutto le aree per il verde pubblico, per i parcheggi, e per le strutture scolastiche;

risultano, invece, carenti le aree per le attrezzature di interesse comune. Quest'ultime possono essere equilibrate utilizzando la maggiore quantità di zone S1 destinate oggi all'istruzione. Infatti per il problema del ridimensionamento della popolazione scolastica è possibile che le zone S1 non utilizzate, siano in futuro riconvertite in zone S2 per ospitare attrezzature di interesse comune.

In riferimento alle modalità di attuazione, al fine di consentire una più immediata e concreta realizzazione di spazi ed attrezzature di uso collettivo e pubblico, la normativa del PUC prevede, in caso di comprovata utilità sociale, interventi di iniziativa privata, previa presentazione di proposta progettuale, da convenzionare con il Comune per garantire:

- A) l'uso collettivo dell'attrezzatura e le modalità di gestione;
- B) le quote di verde pubblico, che non potranno essere inferiori al 30% dell'area di intervento;
- C) le quote per parcheggi, che non potranno essere inferiori al 50% dell'area coperta;
- D) la viabilità di accesso ad ampie aree di sosta pubblica;
- E) edifici di abitazione, ove richiesti, per il personale di custodia, con superficie massima di 100 mq per ogni gruppo di attrezzature.

Per le aree di cessione all'interno di piani attuativi di iniziativa privata, è possibile, da parte dei richiedenti, realizzare le opere di urbanizzazione secondaria sulle stesse aree cedute, in cambio di una loro gestione da convenire e definire con il Comune in sede di convenzionamento.

ZONE PER SERVIZI PUBBLICI INDIVIDUATI NEL P.P.DEL
CENTRO STORICO
(ZONA A)

ZONA N.	S1 mq	S2 mq	S3 mq	S4 mq	TOTALE (S1,S2,S3,S4)
1				360	
2			5.386		
3			404		
4		1.100			
TOTALE	-----	1.100	5.790	360	7.250

ZONE PER SERVIZI PUBBLICI INDIVIDUATI NEL P.U.C.
(ZONE B0, B1, B2, B3 e B4)

ZONA N.	S1 mq	S2 mq	S3 mq	S4 mq	TOTALE (S1,S2,S3,S4)
5				1.642	
6			2.199		
7			1.245		
8	5.537				
9			883		
10			2.589		
11			408		
12			882		
13	1.434				
14	2.413				
15		671			
16		274			
17				350	
18		512			
19			1.605		
TOTALE	9.384	1.457	9.811	1.992	22.644

ZONE PER SERVIZI PUBBLICI INDIVIDUATI NEL P.D.F.
(ZONE B)

ZONA N.	S1 mq	S2 mq	S3 mq	S4 mq	TOTALE (S1,S2,S3,S4)
1			3.444		
2	5.537				
3			883		
4			1.642		
5			2.589		
6			408		
7			882		
8	1.434				
9	2.413				
10		671			
11		274			
12				286	
13				484	
14		512			
15				1.605	
16				500	
17			1.200		
TOTALE	9.384	1.457	11.048	2.875	24.764

P.P DEL CENTRO STORICO (ZONA A)
DIMENSIONAMENTO DI PIANO

RIPARTIZIONE DELLE AREE PER SPAZI PUBBLICI IN BASE ALLA NORMATIVA REGIONALE VIGENTE (ART.6 D.A. N.2266/U DEL 1983)

Abitanti totali di piano in zona A 549

	STANDARDS DA REPERIRE (12 MQ/AB)	STANDARDS REPERITI (P.P.)
Sottozona S1 (istruzione)	4,00 mq x 549 = 2.196	----- mq
Sottozona S2 (attr. d'interesse comune)	2,00 mq x 549 = 1.098	1.100 mq
Sottozona S3 (verde pubblico)	5,00 mq x 549 = 2.745	5.790 mq
Sottozona S4 (parcheggi pubblici)	1,00 mq x 549 = 549	360 mq
TOTALE	6.588	7.250 mq

PUC DI USSASSAI
DIMENSIONAMENTO DI PIANO

RIPARTIZIONE DELLE AREE PER SPAZI PUBBLICI IN BASE ALLA NORMATIVA REGIONALE VIGENTE (ART.6 D.A. N.2266/U DEL 1983)

Abitanti totali di piano in zona B0, B1, B2, B3 e B4 1.511

	STANDARDS DA REPERIRE (12 MQ/AB)	STANDARDS REPERITI (PUC)
Sottozona S1 (istruzione)	4,00 mq x 1.511 = 6.044	9.384 mq
Sottozona S2 (attr. d'interesse comune)	2,00 mq x 1.511 = 3.022	1.457 mq
Sottozona S3 (verde pubblico)	5,00 mq x 1.511 = 7.555	9.811 mq
Sottozona S4 (parcheggi pubblici)	1,00 mq x 1.511 = 1.511	1.992 mq
TOTALE	18.132	22.644 mq

PDF DI USSASSAI
DIMENSIONAMENTO DI PIANO

RIPARTIZIONE DELLE AREE PER SPAZI PUBBLICI IN BASE ALLA NORMATIVA REGIONALE VIGENTE (ART.6 D.A. N.2266/U DEL 1983)

Abitanti totali di piano in zona B0, B1, B2, B3 e B4 1.509

	STANDARDS DA REPERIRE (12 MQ/AB)	STANDARDS REPERITI (PDF)
Sottozona S1 (istruzione)	4,00 mq x 1.509 = 6.036	9.384 mq
Sottozona S2 (attr. d'interesse comune)	2,00 mq x 1.509 = 3.018	1.457 mq
Sottozona S3 (verde pubblico)	5,00 mq x 1.509 = 7.545	11.048 mq
Sottozona S4 (parcheggi pubblici)	1,00 mq x 1.509 = 1.509	2.875 mq
TOTALE	18.108	24.764 mq

RIPARTIZIONE DELLE AREE PER SPAZI PUBBLICI IN BASE ALLA NORMATIVA REGIONALE VIGENTE (ART.6 D.A.N.2266/U/'83)

ABITANTI TOTALI DI PIANO IN ZONA A.....549 AB

ABITANTI TOTALI DI PIANO IN ZONA B0, B1, B2, B3 e B4.....1.511 AB

TOTALE.....2.060 AB

ZONA A COMPARTI	N. AREE STANDARD	S1 mq	S2 mq	S3 mq	S4 mq	TOTALE (S1,S2,S3,S4) REPERITI DAL P.P./PUC	TOTALE (S1,S2,S3,S4) (12MQ/AB)
H	1				360	7.250	
H	2			5.386			
F	3			404			
A	4		1.100				
TOT.PARZ ZONE		-----	1.100	5.790	360		
B0, B1, B2, B3 e B4							
	5				1.642		
	6			2.199			
	7			1.245			
	8	5.537					
	9			883			
	10			2.589			
	11			408			
	12			882			
	13	1.434					
	14	2.413					
	15		671				
	16		274				
	17				350		
	18		512				
	19			1.605			
TOT.PARZ		9.384	1.457	9.811	1.992	22.644	
TOT.GEN		9.384	2.557	15.601	2.352	29.894	24.720

N.B. Il PUC ha reperito 29.894 mq di standards, una quantità superiore rispetto al minimo richiesto per legge che corrisponde a 24.720 mq/ab.

7. LA NORMATIVA

Il PUC detta tutta una serie di norme specifiche che riguardano sia le procedure per misurare la compatibilità paesistico-ambientale degli interventi per i quali è richiesta (art.19 L.R.45/89), sia le prescrizioni per un corretto inserimento paesistico-ambientale delle strutture e delle infrastrutture prescritte dal PUC nonché i materiali più idonei alla realizzazione delle opere.

All'art. 32 vengono dettagliate le analisi e le elaborazioni necessarie alla misurazione della compatibilità paesistica-ambientale e gli ambiti in cui tali studi devono essere obbligatoriamente estesi.

Vengono inoltre indicate una serie di opere finalizzate a garantire la valorizzazione degli aspetti percettivi e formali dei luoghi sia in fase preventiva che ad inizio lavori, i quali risultano ideali per tutti gli interventi all'interno del territorio di Ussassai.

Ancora nella norma vengono prescritti i necessari accorgimenti che devono essere realizzati per schermare le discariche, i depositi di rottamazione e simili, nonché gli eventuali sbancamenti di cava.

In particolare poi viene prescritto che:

- nelle aree di verde privato d'interesse ambientale quali giardini, orti, parchi, masse vegetazionali ed individuali da conservare, sia mantenuta la vegetazione esistente e reintegrata in caso di deterioramento.

La sistemazione vegetazionale e naturalistica è basata sui seguenti criteri:

- a) classificazione delle specie e delle assenze presenti e di quelle scomparse;
- b) mantenimento delle specie naturali significative da un punto di vista paesaggistico;
- c) restauro e ripristino delle caratteristiche floristico-vegetazionali e ambientali-paesaggistiche: miglioramento e/o impianto delle aree boschive, dei filari, della vegetazione di contenimento, etc.;
- d) eliminazione delle specie non in armonia con la cultura, la tradizione e il paesaggio;
- e) sperimentazione di piantumazione di nuove specie ed essenze compatibili con i fattori climatici, ambientali e paesaggistici della zona;
- f) riequilibrio dei rapporti tra aree naturali e aree antropiche.

La normativa detta poi le regole per gli interventi in fregio alle strade e alle zone umide, e definisce particolari norme per la valorizzazione delle zone archeologiche e delle emergenze storico-culturali e artistiche in ambito urbano e rurale ai sensi dell'art.19 punto h della L.R. 45/89.

Le emergenze archeologiche o monumentali, sono state individuate attraverso i seguenti elaborati:

- tavola delle emergenze storico-culturali-ambientali e dei vincoli con l'elenco degli edifici e delle aree soggette a tutela ai sensi del T.U. delle norme in materia dei beni culturali e ambientali;
- tavole della zonizzazione di piano in scala 1:1000 e 1:10 000 che includono la perimetrazione dei beni vincolati e tutelati per legge;

Nelle tavole di piano sopraelencate sono inclusi gli edifici e le aree non vincolate per i quali il PUC costituisce proposta di vincolo.

Nelle emergenze archeologiche (Nuraghi e Domus de Janas) sono ammessi esclusivamente interventi relativi ad attività di ricerca, scavo e quanto altro necessario allo studio ed alla conservazione del patrimonio archeologico, sulla base di progetti redatti dalla Soprintendenza Archeologica o da enti ed istituti da essa autorizzati e/o concessionati.

Per tutte le "emergenze" localizzate nelle Zone e Sottozone A, B, C, D, G, S: è prescritto che eventuali volumetrie aggiuntive debbano essere localizzate in ambiti che non costituiscano impatto visivo e non incidano sul manufatto principale, e comunque preferenzialmente all'esterno del lotto nel quale è compreso il manufatto.

Vige per tali "emergenze" il principio della salvaguardia dei contesti nei quali sono inserite, per cui particolare cautela dovrà aversi nel valutare le proposte di trasformazione di immobili, anche non esplicitamente censiti, che entrino in rapporto con le "emergenze" stesse.

Per le restanti "emergenze" localizzate nelle Zone E è definita l'appartenenza alla sottozona H1, con vincolo d'inedificabilità esteso ad un raggio di 100 m attorno al manufatto tutelato, salvo diversa indicazione nel decreto di vincolo.

Nel caso in cui si riscontri la presenza, nel territorio comunale, di tipologie tradizionali integralmente conservate, la norma prescrive il recupero urbanistico ed edilizio e la conservazione degli elementi storico-tradizionali quali: portali, muri di recinzione, pavimentazioni, loggiati, presenti nel lotto di pertinenza ancorchè non esplicitamente documentati.

Il Piano, infine, detta le norme per l'individuazione degli ambiti di recupero, in particolare quelli ricadenti nelle zone B0, B1 e B2 e detta prescrizioni specifiche per l'uso di materiali e tecniche tradizionali. Infine all'Art. 36 delle norme del PUC sono definite le unità

territoriali minime da assoggettare alla pianificazione attuativa così come previsto all'art.19 della L.R. 45/89 punti f ed h.