

PIANO URBANISTICO COMUNALE

RELAZIONE GENERALE

1 - PREMESSE ED INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il territorio Comunale di Olmedo è situato ai limiti della pianura della Nurra all'interno di un triangolo ai cui vertici stanno i tre più importanti centri del nord ovest della Sardegna: Sassari, Alghero e Porto Torres.

La distanza dai centri citati è rispettivamente di 22 Km da Sassari, 13 Km da Alghero e 29 Km da Porto Torres.

Il territorio comunale ed il centro urbano sono attraversati dalla Strada Provinciale 19 bis che collega Sassari ad Alghero, nonché dalla linea ferroviaria Sassari Alghero che ha la stazione ai limiti del perimetro urbano.

Le precedenti costituiscono le primarie vie di collegamento del territorio Olmedese con i centri limitrofi già citati, a cui è legato da complessi fenomeni di pendolarismo dell'istruzione, dell'attività lavorativa, dei servizi e delle attività culturali, infatti nei territori di Sassari, Alghero e Porto Torres si concentrano buona parte delle strutture e dei servizi del Nord Ovest della Sardegna: O-

spedali, Tribunale, Università, Uffici finanziari, Centri turistici, Poli industriali, Porto, Aeroporto, ecc...

La superficie globale complessiva del territorio comunale è di circa 3.400 ettari, mentre l'aggregato urbano ha una superficie di quasi 80 ettari; la quota media sul livello del mare è di circa 60 m.

La popolazione di Olmedo è di oltre 2.900 abitanti e, contrariamente alle medie nazionali, da qualche anno vede un incremento demografico costante.

I sistemi territoriali già richiamati di Sassari, Alghero e Porto Torres sono di esplicito riferimento per Olmedo: dalla prima, per la sua connotazione di Capoluogo Provinciale, con tutte le caratteristiche che essa riveste quale sede dei servizi e dei fattori di insediamento industriale, ne deriva una dipendenza dalla quale non si può prescindere; di contro, la città di Alghero, per le sue precipue caratteristiche di città ad alta vocazione turistica, richiama flussi di interesse sia dalla vicina Sassari che da tutto l'hinterland oltre che dall'esterno della Sardegna interessando, seppure con il semplice passaggio, il territorio di Olmedo.

Analoghi flussi di movimento, in entrambi i sensi, sono richiamati dal polo industriale di Porto Torres, e potranno essere incrementati con il prossimo sviluppo dell'A.S.I., in posizione intermedia tra Sassari e Porto Torres.

La vicinanza ai centri e servizi di notevole importanza già citati ha sicuramente favorito il forte incremento demografico del paese.

Mentre appare auspicabile una correlazione tra i comuni limitrofi, in particolare Alghero, Uri, Ittiri, oltre che Sassari, per la creazione di un sistema intercomunale di servizi di secondo livello, in assenza di una programmazione a livello regionale e provinciale, le singole realtà amministrative si limitano ad operare nel loro ambito territoriale, senza correlazione tra le realtà limitrofe.

In tale spirito, pur valutando le possibilità delle realtà offerte dal territorio circostante, è stato redatto il presente Piano Urbanistico.

2 - INQUADRAMENTO GENERALE

In un'ottica di assetto razionale del territorio appare importante procedere al suo esame, con particolare riguardo alla utilizzazione dello stesso nelle parti già programmate ma non ancora utilizzate ed a quelle parti del territorio extraurbano da caratterizzare per l'uso tradizionale a cui sono state dedicate nonché per le nuove opportunità che si possono cogliere in dipendenza della favorevole posizione del territorio olmedese.

Tale analisi deve tener conto sia delle potenzialità del territorio, che delle dimensioni e posizionamento dell'agglomerato urbano, nonché alle possibilità di sviluppo legate alla prossima realizzazione della nuova strada Sassari-Alghero che passando a breve distanza dall'abitato di Olmedo, ridurrà i tempi di percorrenza con Sassari, Alghero e l'aeroporto con conseguenze non sottovalutabili.

Il presente Piano Urbanistico Comunale, per il suo intento pianificatorio, intende assolvere la funzione di coordinamento del territorio in previsione del suo sviluppo nel prossimo futuro, ed in tale ottica sono stati valutati i dati di base che possono essere raggruppati in geomorfologici, pedologici, climatici, vegetazionali, socio economici ed infrastrutturali, al fine di acquisire gli indispensabili elementi di lavoro.

In questa fattispecie, con il presente Piano Urbanistico, si ritiene di dover perseguire i seguenti obiettivi:

- rivalutare il centro urbano, rafforzandone la centralità con il suo recupero edilizio ed urbanistico;

- incentivare la possibilità di accesso all'abitazione per gli strati sociali meno abbienti;
- consentire lo sviluppo turistico del territorio, con la individuazione di una zona F turistica a prevalente insediamento ricettivo;
- garantire una più elevata qualità del prodotto edilizio.

Partendo dalla analisi dello stato di fatto, in sede di redazione del Piano Urbanistico Comunale, ai sensi della Legge n. 45 del 22.12.1989, si è provveduto alla analisi dell'intero territorio comunale, rivedendo il Piano di Fabbricazione vigente in quegli aspetti che hanno lasciato intravedere difficoltà di attuazione o comunque situazioni di stagnazione e di scarsa attività urbanistica.

3 - LA PIANIFICAZIONE

3.1 - La formazione del centro abitato e l'agro.

Il centro abitato del paese di Olmedo è caratterizzato da una tipologia edilizia di origine rurale, come riscontrabile in buona parte della tipologia abitativa dei centri storici dei paesi vicini.

In generale la struttura urbanistica esistente si è sviluppata seguendo la direttrice della strada Provinciale che attraversa il paese ed inglobando all'interno la discontinuità derivante dalla linea ferroviaria.

Negli ultimi decenni il paese si è esteso, allontanandosi dalla direttrice citata, per interessare le aree più a Nord-est; più limitata, anche se con previsioni di sviluppo, l'espansione verso Alghero.

La crescita dell'agglomerato urbano è strettamente legata al rilevato incremento nella popolazione, derivato verosimilmente dalla ricerca di una maggiore vivibilità, individuata con il ritorno al paese di origine, e comunque ad un ambito abitativo meno congestionato, anche se ciò comporta la necessità di un continuo movimento pendolare verso Sassari, Alghero e Porto Torres che assorbono la maggior parte della forza lavoro degli abitanti di Olmedo.

Urbanisticamente il centro abitato non evidenzia un preciso intervento pianificatorio, il tessuto viario non ha una caratterizzazione specifica e gli isolati hanno grandezze fortemente variabili.

La tipologia prevalente è quella di fabbricati che si sviluppano spesso al solo piano terra, mentre le costruzioni più recenti si articolano su due piani fuori terra; in generale gli edifici sono

costruiti in aderenza, attestati sul fronte strada e con cortile posteriore.

La presenza di abitazioni nell'agro è abbastanza limitata, con l'esclusione di alcuni agglomerati (Pulpalzos e zona di Talia).

Un certo incremento edificatorio nell'agro si è sviluppato in tempi recenti, in analogia a quanto accaduto nell'agro di Sassari e dei paesi limitrofi, con la nascita di seconde case e vani appoggio per le attività agricole.

3.2 - La trama urbana.

Nell'antichità, il centro di aggregazione del paese era sicuramente la zona dell'attuale piazza del Comune, nelle adiacenze dell'antica chiesa di N. S. di Talia; attorno ad esso si è sviluppato il nucleo più antico del centro abitato, riconoscibile nelle adiacenze dell'attuale via Battisti, e quasi completamente individuato dal vigente Piano Particolareggiato per il Centro Storico.

La attuale perimetrazione del Piano Particolareggiato non ricomprende al suo interno alcune zone ad esso adiacenti e con le medesime caratteristiche.

A questa incongruenza si intende rimediare con il presente Piano Urbanistico, estendendo la perimetrazione del Piano Particolareggiato a tutte le zone che per loro peculiare caratteristica devono essere in esso ricomprese.

La presenza della linea ferroviaria che attraversa l'agglomerato urbano affiancandosi e quindi intersecandosi con la strada Sassari-Alghero, oltre che fonte di pericolo e di problemi connessi al

traffico ed alla sua fluidità per la presenza del passaggio a livello, ha avuto l'effetto di comportare una forte limitazione allo sviluppo ed alla ristrutturazione della viabilità e degli altri servizi essenziali, manifestandosi come primario elemento di "disturbo" anche nella pianificazione dell'assetto urbano.

Indipendentemente da ciò, l'opportunità di sviluppo urbanistico data dal vigente Programma di Fabbricazione e dal Piano Particolareggiato per il Centro Storico non ha suscitato grandi interventi.

Negli ultimi anni, a studio già avanzato del presente Piano Urbanistico, sono stati presentati diversi progetti di lottizzazione in zone C, anche se l'attuazione delle lottizzazioni già approvate e convenzionate avviene con una certa lentezza.

Una discreta direttrice di sviluppo si è avuta verso la zona del Nuraghe Mannu, dove, oltre l'attuazione pressoché completa della zona 167, verso la via Don Sturzo, ulteriori parti di lottizzazioni private hanno avuto un accettabile sviluppo, anche per il fattivo contributo di alcune cooperative.

Lo sviluppo urbanistico verso questa zona è stato favorito con buona probabilità dalla realizzazione di alcune opere pubbliche tra cui il Centro Sociale e la scuola Materna.

Un moderato ma continuo sviluppo è avvenuto nelle zone B verso la via Sardegna, che ora appaiono quasi completamente sfruttate; anche oltre la ferrovia, verso il campo sportivo, ed al margine delle zone C, verso la zona 167, il completamento delle zone B procede con continuità verso l'esaurimento delle poche superfici ancora disponibili.

Poche opportunità ha sicuramente fornito il vigente Piano Particolareggiato per il Centro Storico, che all'atto pratico non ha favorito, salvo alcuni rari casi, gli auspicabili interventi di recupero del patrimonio abitativo esistente.

3.3 - Analisi dello sviluppo urbano.

Gli strumenti urbanistici generali finora adottati hanno individuato numerose ed ampie zone "C" lungo il perimetro dell'attuale centro abitato ma, per la nota inerzia dei proprietari e per la difficoltà di consorzio tra gli stessi, dopo decine di anni dall'approvazione degli strumenti urbanistici, le zone di espansione sono rimaste sulla carta e solo negli ultimi tempi si è assistito ad una certa iniziativa di attuazione.

Allo stato attuale, lo sviluppo urbanistico di Olmedo è caratterizzato dal completamento pressoché totale delle zone B, dal decollo della zona 167 e del successivo ampliamento ed infine dalla attuazione degli interventi lottizzatori in zona C, anche se ancora molti sono nella fase embrionale.

4 - LA STORIA

L'origine del paese non ha una datazione certa; per inquadrarla dal punto di vista storico, bisogna ricorrere a notizie frammentarie raccolte da una bibliografia non eccessivamente ricca, non esiste infatti allo stato attuale un'opera sistematica sulla storia olmedese.

Ulumetu o Ulumetum, per certo fu completamente rasa al suolo nel 1540 per opera delle incursioni e razzie dei Mori, sbarcati ad Alghero.

Olmedo, si risollevò lentamente e con fatica: il signore del luogo, Giacomo Mercer, con propri fondi si dedicò alla sua ricostruzione.

Esistono documenti risalenti, dall'epoca romana fino al XIII secolo, dove il villaggio è riconosciuto come centro di scambi economici e sociali con attività fortemente legata all'agricoltura ed all'allevamento.

La configurazione attuale del paese è quella risalente alla ricostruzione citata; la struttura urbana ricalca la tipologia di villaggio di pianura, con strade diritte e cantonate regolari.

Ai primi del XVII secolo, nel 1603, Olmedo conta appena nove fuochi, ovvero una quarantina di abitanti circa.

Nel 1728, sulla base dei censimenti della popolazione residente ¹, erano presenti 24 famiglie e 66 abitanti, nel 1751 vivevano 28 famiglie e 110 abitanti.

¹ Corridore Francesco - Storia documentata della popolazione di Sardegna, Sassari: Della Torre;
Comune di Olmedo - Piano Urbanistico Comunale – Relazione Generale

Intorno al 1830 scrive il Casalis nel suo Dizionario geografico... “Ulmetum... questo nome venne da qualche bosco di olmi che si trovava in propinquità al villaggio; forse ora non ne resta un solo albero... Il comune di Olmeto componesi di 64 famiglie, nelle quali sono anime 375.

Pur non avendo datazioni certe, il territorio di Olmedo è stato sede di insediamenti umani fin da epoche remote, a testimonianza di ciò, i numerosi nuraghi, il ritrovamento di bronzetti nuragici presso la Villa Romana di Talia e nel Camposanto.

La celebre carta nuragografica del Nissardi ² risalente al 1914, attesta che il territorio di Olmedo è fra quelli con la più elevata densità di insediamenti archeologici in Sardegna.

I monumenti archeologici finora individuati attestano la continuità della frequentazione umana nel territorio, dal neolitico recente (3500-2700 a.c) fino ad oggi, essi sono rappresentati da domus de janas, grotticelle artificiali neolitiche scavate, per utilizzazione funeraria, nelle rocce dure e tenere (ad es. loc. Pulpazzos); dal complesso megalitico di Monte Baranta; dagli svariati nuraghi (N. Basciu - N. Sfundadu - N. Tallo - N. Coinzolu - N. Su adu e selighe - N. Pedro de fogu - N. Antoni Steddadu - N. Biancu - N. S. Caterina - N. Masala - N. Monte Mesu - N. Sa Femmina - N. Mannu) con i relativi villaggi, disposti quasi a schiera in pianura, lungo i principali corsi d'acqua, di cui è ricco il territorio.

Non mancano altresì i luoghi sacri legati alla presenza di acque sorgive, elemento di primaria importanza per la vita dell'uomo, e pertanto considerate sacre, e i luoghi utilizzati per scopi funerari.

² Pinza Giovanni - Monumenti primitivi della Sardegna. Sassari: Libreria Scientifica Internazionale,
Comune di Olmedo - Piano Urbanistico Comunale – Relazione Generale

Del periodo fenicio-punico si riscontrano poche testimonianze ma assai significative: alcune ceramiche puniche o di tradizione punica sono state rinvenute presso i siti nuragici.

Dal pozzo sacro presso la località Camposanto, proviene invece un bronzetto di fattura siro-palestinese, databile intorno al X secolo a.c., il quale attesta i rapporti con il mondo fenicio, alcuni secoli prima della colonizzazione punica (535-238 a.C.).

Le testimonianze dei sette secoli di dominazione romana (238 a.C.- 476 d.C.) sono diverse e diffuse un pò ovunque sul territorio: gli insediamenti, in genere ville rustiche e fattorie, le aree sacre e funerarie, spesso coincidono con quelle di epoca nuragica o sorgono non lontano (ad es. Talia, Camposanto-Binzas, La Vigna, Lubinu); materiale ceramico di epoca romana si rinviene sul piano di campagna in quasi tutti i siti nuragici.

La più importante testimonianza della storia antica di Olmedo è sicuramente il complesso megalitico di Monte Baranta, oggetto di studi e ricerche a partire dagli anni '50.

Monte Baranta, scrive Alberto Moravetti *“è costituito da un recinto - torre e da una poderosa muraglia che racchiude un gruppo di capanne rettangolari, separandole dall'area sacra segnata da menhir e da un circolo megalitico.... La particolarità della costruzione nasce dall'assenza di una qualsivoglia copertura, dal considerevole spessore murario, fino a 6 metri, e dalla presenza di una scala che svolgendosi nel profilo murario del cortile conduce ad una sorta di cammino di ronda. Il dispositivo difensivo era poi completato dalla muraglia (lunghezza m 97,00), con un unico ingresso decentrato, a sbarrare l'accesso nell'unico tratto di pianoro aperto... Il complesso di Monte Baranta, così perfettamente caratterizzato nei suoi aspetti civili, militari e religiosi (manca, per ora, quel-*

lo funerario) sembra mostrare, più di ogni altro il senso di insicurezza che spingeva le genti a stanziarsi su alture e ad integrare le difese naturali con poderose strutture megalitiche, includenti vaste superfici e legate a criteri di difesa dinamica”.

Attualmente il complesso di Monte Baranta è oggetto di un poderoso intervento di salvaguardia e fruibilità, promosso dall’Amministrazione Comunale con l’obiettivo di una sua massima valorizzazione.

Ritornando all’abitato, il centro storico di Olmedo si sviluppa a margine della Chiesa romana di N.S. di Talia, appartenente al primo quarto del XI secolo. In questo periodo, il paese fu sede della curatoria omonima, per cui doveva esistere sin da allora, un consistente agglomerato comprendente la Casa Baronale e gli altri insediamenti, seppur piccoli, di una curatoria.

Secondo il Filia ³ la storica chiesetta di Talia compare nelle carte del sec. XII a circa un chilometro da Olmedo, presso la località di antichissima denominazione, chiamata Talia, dove sorgeva un antico villaggio ora scomparso.

Racconta P. Gabriele Piras ⁴ *“Presso la così detta Fonte di Talia è fama visse nel passato un popolo e vi appaiono ancora vestigia di un borgo, rovine di case, colonne, gradinate e mosaici, di cui probabilmente la parrocchia era dedicata a S. Maria che, in tempi posteriori, prese il nome di Talia”.*

³ Filia, in Eco del Regionale (Organo di studio, formazione e collegamento), Cuglieri, 1952, anno IV, n. 11, p. 10;

⁴ Piras P. Gabriele - Storia del culto mariano in Sardegna. S. Mauro: Scuola Tipografica Franciscana, 1962.

5 - I BENI AMBIENTALI, ARCHITETTONICI E ARCHEOLOGICI

Tra i beni architettonici maggiori si possono citare:

- a) la Chiesa di Nostra Signora di Talia;
- b) il Nuraghe di Talia con le Terme Romane;
- c) il Nuraghe di Monte Baranta.

Per quanto concerne i beni archeologici, il territorio del Comune di Olmedo si presenta abbastanza ricco di preesistenze archeologiche, in particolare per quanto riguarda le strutture nuragiche, distribuite sul territorio e di cui alcune abbastanza importanti.

Attualmente, oltre al complesso di Monte Baranta, sono nove i beni regolarmente notificati dalla Soprintendenza Archeologica:

- 1) Nuraghe PULPALZOS con adiacente villaggio nuragico formato da 30 capanne nuragiche e tomba ipogeica, (Foglio 4, mappale 107/a e Foglio 11, mappali 9/a e 67);
- 2) Nuraghe SA FEMINA; (Foglio 7, mappale 40);
- 3) Nuraghe MASALA, (Foglio 12, mappale 12/a);
- 4) Nuraghe MONTE MESU, (Foglio 4, mappali 70 e 71);
- 5) Nuraghe SANTA CATERINA, (Foglio 3, mappale 9/c);
- 6) Nuraghe STEDDADU, (Foglio 5, mappale 77);
- 7) Nuraghe COINZOLU, (Foglio 5, mappale 87);
- 8) Nuraghe BIANCU, (Foglio 4, mappale 3);
- 9) Nuraghe TALIA con adiacente edificio romano, (Foglio 5, mappale 42).

Tutti i monumenti precedenti sono stati dichiarati di interesse Archeologico ai sensi della Legge 01.06.1939 n. 1089.

6 - LA GEOLOGIA E LE ACQUE

Per quanto riguarda i caratteri geologici del territorio e la sua idrografia, si rimanda alla esaustiva relazione geologica facente parte integrale del Piano Urbanistico Comunale.

7 - L'APPROVVIGIONAMENTO IDRICO

Attualmente l'abitato è servito da due alimentazioni differenti:

- l'acquedotto, gestito dall'ESAF, con serbatoio alimentato dal Bidighinzu con una portata di 4,7 l/sec;
- due pozzi con relativo potabilizzatore nei pressi del campo sportivo, che danno una portata di 5 - 6 l/sec.

Per quanto riguarda le previsioni dei fabbisogni, l'attuale fornitura è ampiamente sufficiente per le attuali necessità e per quelle prevedibili in un prossimo futuro; di recente è stato realizzato un serbatoio più capiente di quello attuale, non ancora in esercizio per la necessità di eseguire alcune opere di completamento.

8 - LA RETE FOGNARIA

La rete fognaria è gestita dall'ESAF, opera in regime di separazione ed in alcune parti ancora in regime di acque miste, nei programmi dell'amministrazione è prevista la completa trasformazione della rete fognaria in regime di separazione, si sta peraltro programmando l'adeguamento del depuratore.

9 - LE RISORSE PRODUTTIVE

Nel territorio comunale di Olmedo e nelle immediate vicinanze sono presenti attività di sviluppo industriale legate in particolare alle attività agrarie come l'Istituto Zootecnico e Caseario Sardo, la Cantina Sociale di Santa Maria La Palma, le Cantine Sella & Mosca, la Flora e Pietre e la SardaBauxiti.

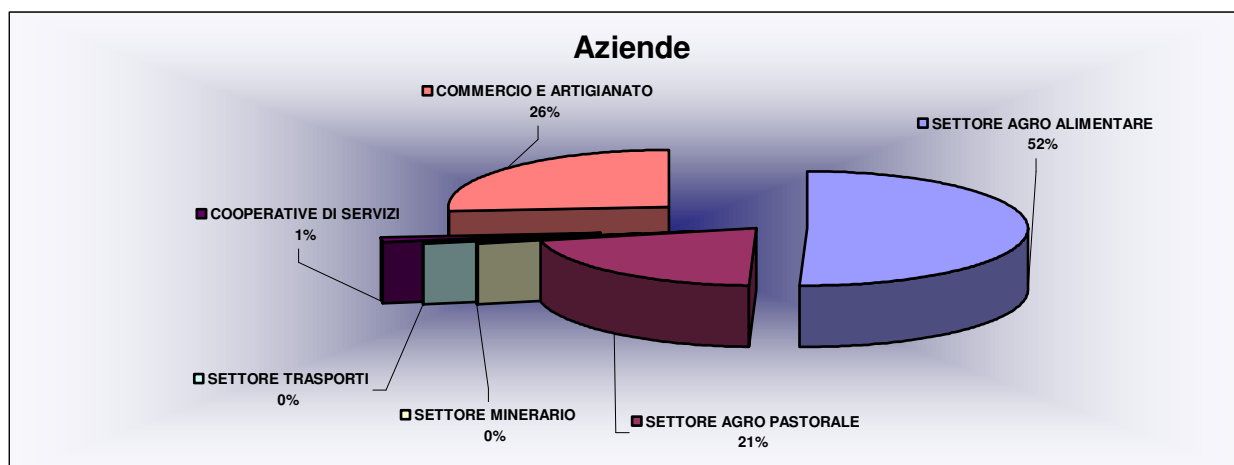
Ai sensi della legge regionale 45/89, si sono individuate, anche come zonizzazione, le attività produttive insediate nel territorio.

Allo stato attuale non esistono nel territorio di Olmedo attività industriali di particolare importanza, piccole attività artigianali sono attive nella zona D ai limiti dell'abitato verso Sassari, mentre il P.I.P. non ha ancora avuto alcun sostanziale sviluppo.

L'unica attività con un numero di addetti importante, anche se attualmente in crisi dopo il passaggio ai privati, è quella mineraria ed estrattiva per la valorizzazione della bauxite di Olmedo, gestita dalla Sardabauxiti, in apposita Zona Dm.

Un recente studio elaborato dall'assessorato ai Servizi Sociali Comunali ha fotografato la situazione economica produttiva del territorio comunale, di cui a seguire si riportano i dati principali.

Sul territorio comunale sono presenti 173 aziende con 428 occupati; la maggioranza delle aziende è a conduzione familiare; la suddivisione e l'incidenza percentuale dei vari settori è riportata nel grafico seguente.

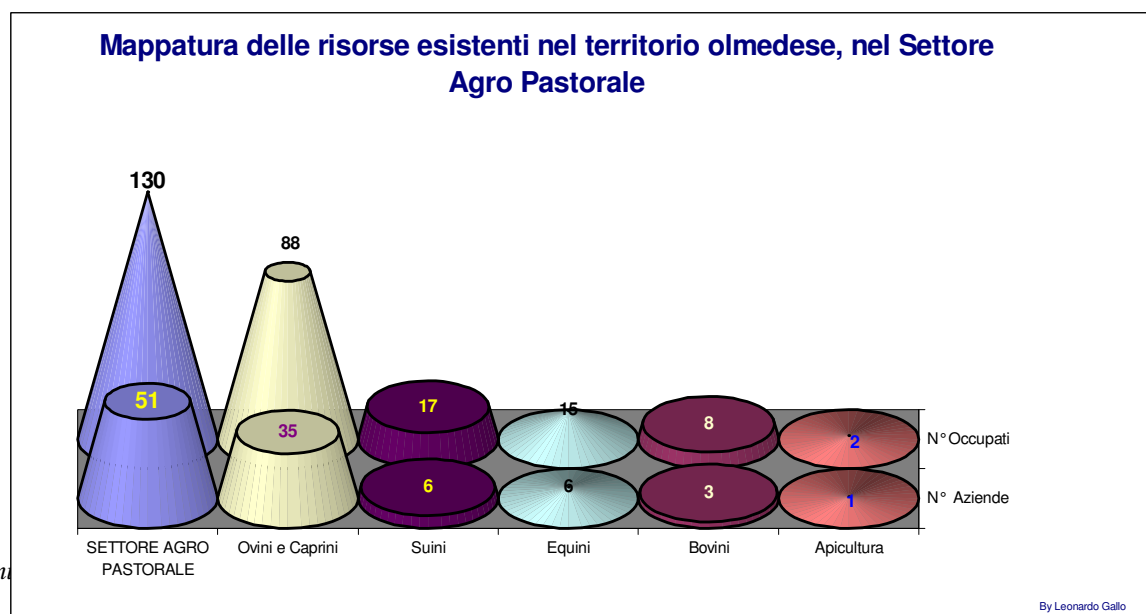


9.1 – Il settore Agro Pastorale

Il settore Agro Pastorale conta circa 51 aziende, alcune delle quali organizzate secondo sistemi razionali e tecnologicamente avanzati; risultano occupate complessivamente circa 130 persone in aziende a conduzione prevalentemente familiare.

Tra le 51 aziende distinguiamo:

- N. 3 aziende di allevamento bovini;
- N. 35 aziende di allevamento ovini e caprini;
- N. 6 aziende di allevamento equini;
- N. 6 aziende di allevamento suini;
- N. 1 azienda di apicoltura;



Per altre notizie sull'attività agricola, si rimanda alla esaustiva Relazione Agronomica facente parte integrale del Piano Urbanistico Comunale

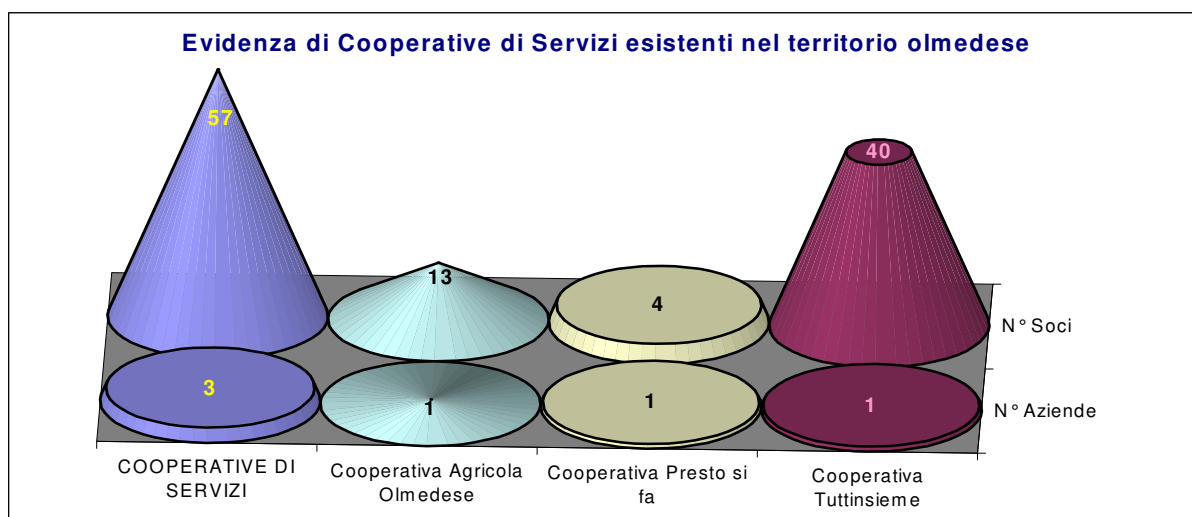
9.2 - Il settore terziario

Il settore terziario, che attinge in prevalenza dai due poli di Sassari e Alghero, rappresenta una discreta fonte reddituale e permette all'economia olmedese, uno sviluppo di tipo misto, tipico della società agropastorale in transizione verso modelli economici moderni e industriali.

Si sono rilevate diverse tipologie di azienda che vengono dettagliate di seguito.

Il settore dei trasporti conta n. 1 azienda a conduzione familiare.

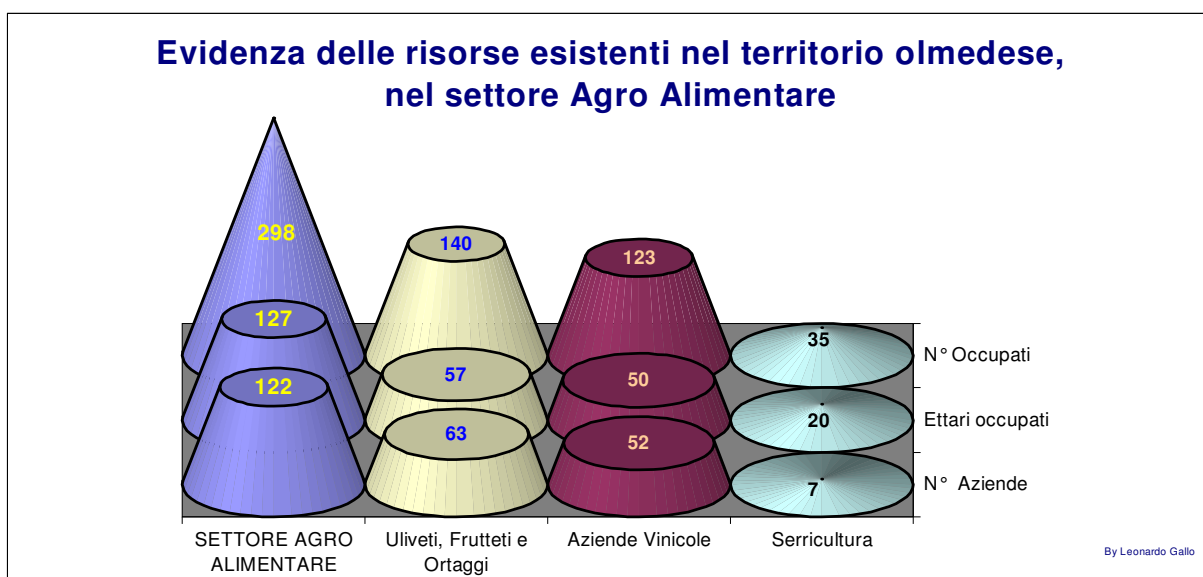
Sono presenti n. 3 cooperative di servizi formate prevalentemente da giovani.



Nel settore agro alimentare operano 122 aziende, la gran parte a conduzione familiare, occupando complessivamente n. 127 ettari così suddivisi:

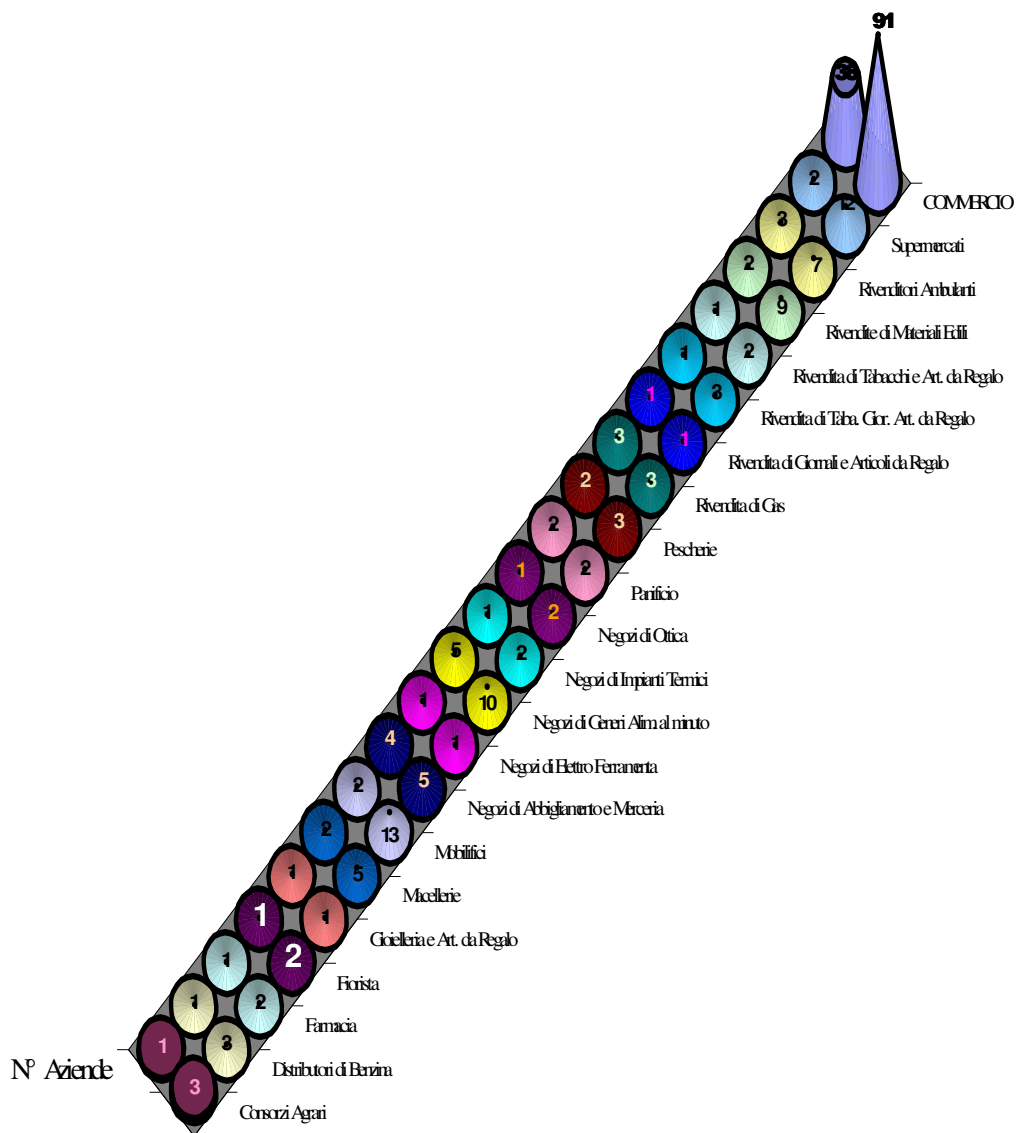
- Aziende vinicole N. 50 ettari;
- Aziende olivicole e frutticole N. 57 ettari.

Nel campo della serricoltura operano **7** aziende, che occupano terreni per una estensione di circa 20 ettari; il tipo di gestione è in prevalenza a conduzione familiare.



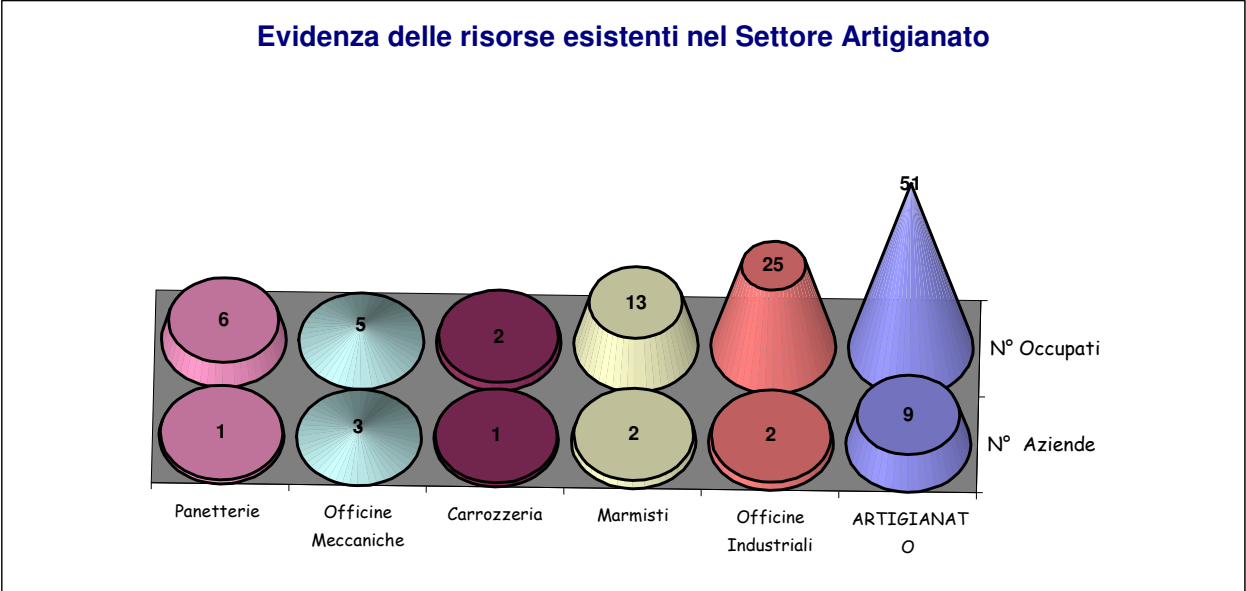
Nel settore commercio si contano 38 aziende con circa 91 addetti impegnati nei settori all'ingrosso su aree pubbliche e private di prodotti alimentari, abbigliamento, edili, al minuto ecc. ... suddivisi come indicato nel grafico seguente.

Mappatura delle risorse esistenti nel territorio olmedese, nel Settore Commercio

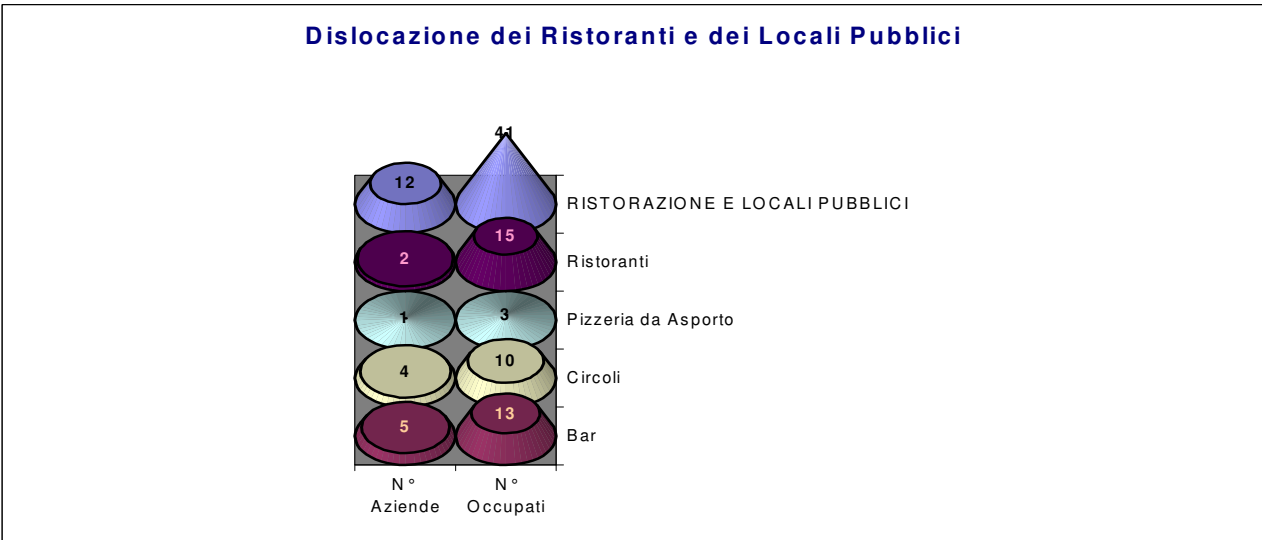


Per quanto riguarda il settore artigianato, come evidenziato nel grafico seguente, si contano 9 aziende con circa 48 occupati. Buona parte di queste aziende sono situate nella zona artigianale e occupano vari settori: due aziende si occupano della lavorazione del marmo, due sono le officine

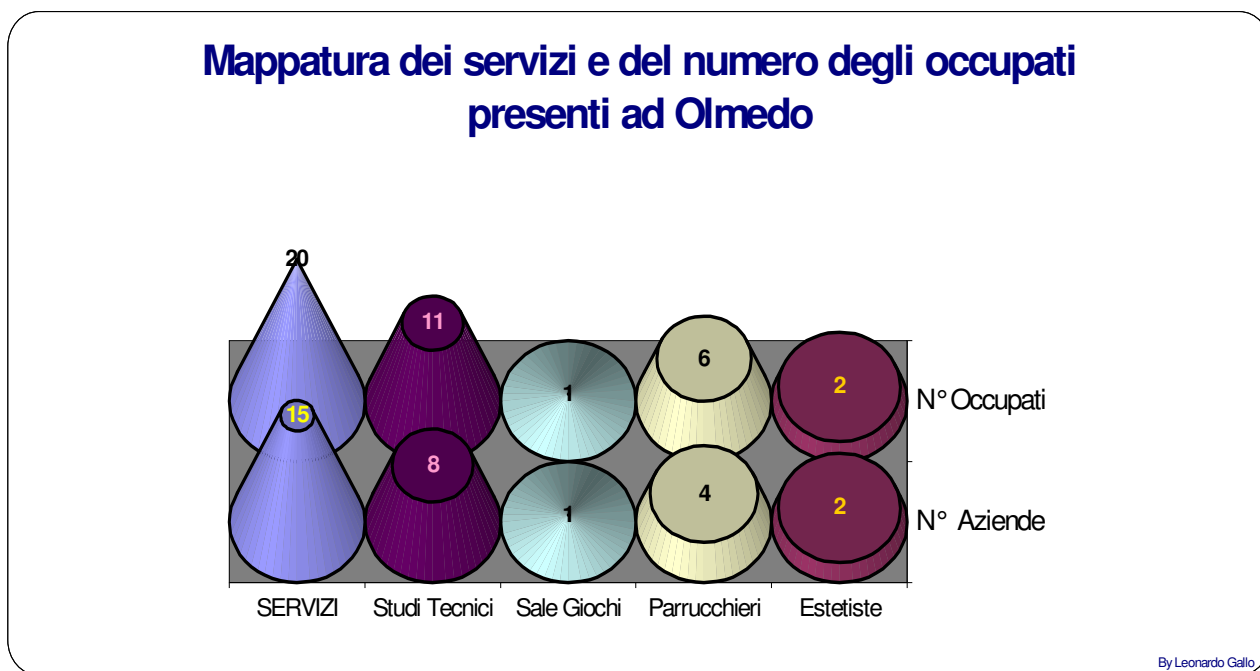
industriali (Simec e Gommonautica) e una carrozzeria. Dislocate per il paese sono presenti tre officine meccaniche ed una panetteria artigianale che rifornisce due rivendite ed altri esercizi commerciali di rivendita alimentare.



Nel settore ristorazione e locali pubblici sono presenti 12 aziende, fra cui cinque bar, quattro circoli, una pizzeria da asporto e due ristoranti. Questi esercizi commerciali occupano complessivamente circa 41 persone.



Nelle 15 aziende che offrono servizi ai cittadini vengono occupate circa 20 persone, si individuano due estetiste, quattro parrucchieri una sala giochi e otto studi tecnici.

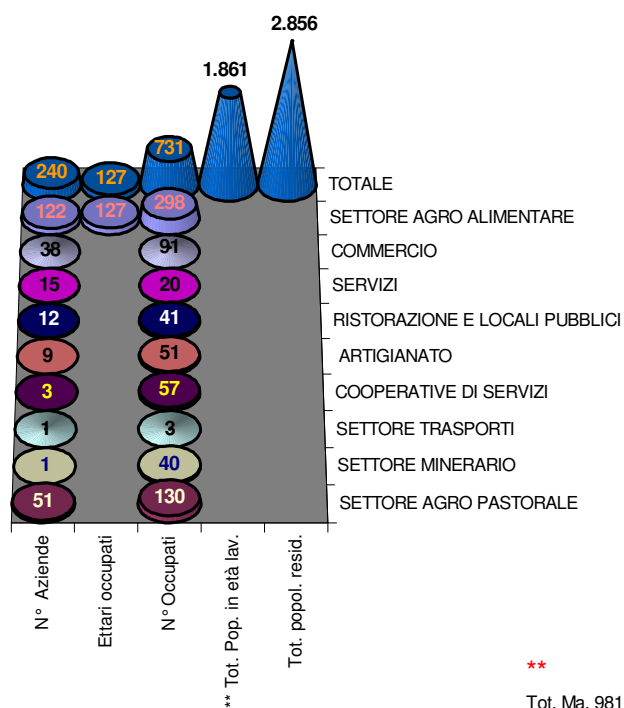


La miniera della SARDABAUXITI nel corso della propria attività estrattiva ha seguito un andamento particolarmente variabile. Nell'ultimo decennio, in concomitanza con una congiuntura economica internazionale sfavorevole, è seguita una imponente opera di ristrutturazione del personale, costringendo gran parte delle maestranze al ricorso della cassa integrazione o della mobilità.

Attualmente, con l'avvio della nuova gestione, si assiste ad una ripresa delle attività estrattive e quindi della politica occupazionale. A tutt'oggi il personale impiegato ammonta a 40 unità: 33 operai e 7 impiegati.

Nel grafico e nella tabella esplicativa seguenti sono riassunte le attività produttive del Comune suddivise per settore e con evidenza degli occupati.

TABELLA ESPLICATIVA DEGLI ESERCIZI COMMERCIALI E DELLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE



**

Tot. Ma. 981 dai 18 ai 65

Tot. Fe. 880 dai 18 ai 60

MAPPATURA DELLE RISORSE ECONOMICHE DEL COMUNE DI OLMEDO

		N° Aziende	Ettari occupati	N° Occupati	Tot. Pop. età lav	Tot. pop. resid.
1	SETTORE AGRO ALIMENTARE	122	127	298		
1.01	Aziende Vinicole	52	50	123		
1.02	Serricoltura	7	20	35		
1.03	Uliveti, Frutteti e Ortaggi	63	57	140		
2	SETTORE AGRO PASTORALE	51		130		
2.01	Apicoltura	1		2		
2.02	Bovini	3		8		
2.03	Equini	6		15		
2.04	Ovini e Caprini	35		88		
2.05	Suini	6		17		
3	SETTORE MINERARIO	1		40		
3.01	Sarda Bauxiti					
4	SETTORE TRASPORTI	1		3		
4.01	Ferralis Viaggi					
5	COOPERATIVE DI SERVIZI	3		57		
5.01	Cooperativa Agricola Olmedese	1		13		
5.02	Cooperativa Presto si fa	1		4		
5.03	Cooperativa Tuttinsieme	1		40		
6	ARTIGIANATO	9		48		
6.01	Marmisti	2		13		
6.02	Officine Industriali	2		25		
6.03	Officine Meccaniche	3		5		
6.04	Panetterie	2		5		
7	COMMERCIO	36		89		
7.01	Consorzi Agrari	1		3		
7.02	Distributori di Benzina	1		3		
7.03	Farmacia	1		2		
7.04	Fiorista	1		2		
7.05	Gioielleria e Art. da Regalo	1		1		
7.06	Macellerie	2		5		
7.07	Mobilifici	2		13		
7.08	Negozi di Abbigliamento e Merceria	4		5		
7.09	Negozi di Elettro Ferramenta	1		1		
7.10	Negozi di Generi Alim. al minuto	5		10		
7.11	Negozi di Impianti Termici	1		2		
7.12	Negozi di Ottica	1		2		
7.13	Pescherie	2		3		
7.14	Rivendita di Gas	3		3		
7.15	Rivendita di Giornali e Articoli da Regalo	1		1		
7.16	Rivendita di Taba. Gior. Art. da Regalo	1		3		
7.17	Rivendita di Tabacchi e Art. da Regalo	1		2		
7.18	Rivendite di Materiali Edili	2		9		
7.19	Rivenditori Ambulanti	3		7		
7.20	Supermercati	2		12		
8	RISTORAZIONE E LOCALI PUBBLICI	12		41		
8.01	Bar	5		13		
8.02	Circoli	4		10		
8.03	Pizzeria da Asporto	1		3		
8.04	Ristoranti	2		15		
9	SERVIZI	15		20		
9.01	Estetiste	2		2		
9.03	Parrucchieri	4		6		
9.04	Sale Giochi	1		1		
9.05	Studi Tecnici	8		11		
TOTALE		238	127	726	1.861	2.856

Tot.Ma. 981 dai 18 ai 65

Tot. Fe.880 dai 18 ai 60

10 - LE INFRASTRUTTURE ED I SERVIZI

10.1 - I servizi generali.

L'illuminazione pubblica è stata realizzata ex novo qualche anno addietro ed è in buone condizioni, così come gran parte degli edifici Comunali; è in funzione l'Ambulatorio Comunale ed in generale l'Amministrazione si è dotata dei servizi essenziali che operano al servizio del cittadino.

10.2 - Attrezzature scolastiche.

Allo stato attuale le attrezzature scolastiche esistenti sono le seguenti:

- Scuola Materna statale;
- Scuola Elementare;
- Scuola Media.

Scuola Materna: l'edificio, di recente costruzione, è sufficiente in relazione alle quattro sezioni attualmente esistenti con una presenza di 92 bambini.

Scuola Elementare: nell'edificio adibito a scuola elementare le sezioni sono due per un totale di 175 bambini suddivisi in dieci classi; l'attuale sito è senz'altro periferico, si auspica che possa nascere un nuovo sito verso le nuove zone di espansione del paese, nelle quali è prevedibile un incremento della natalità.

Scuola Media: l'edificio ospita attualmente tre sezioni per un totale di 116 studenti suddivisi in sette classi, si ritiene che tale edificio sia sufficiente anche per il prossimo futuro.

11 - ANALISI DELLA POPOLAZIONE

11.1 - Evoluzione storica.

L'esame della popolazione residente negli ultimi sedici anni, rivela una continua crescita che ha portato ad un incremento di oltre il 17% della popolazione residente (vedasi tabella seguente); la situazione reale di crescita della popolazione rispecchia con buona approssimazione una analisi effettuata in sede di studio del Piano Commerciale che prospettava una dinamica crescente fino al 2000 con ed una previsione finale, leggermente ottimistica, di 3.087 abitanti che in pratica avrebbe raddoppiato la popolazione dal 1962 al 2000.

Per i prossimi anni, in considerazione del miglioramento della viabilità, sia verso Sassari che verso Alghero, è possibile prevedere la conferma del tasso di crescita della popolazione per un naturale e già presente fenomeno di migrazione.

Considerato che la previsione di insediamento del presente Piano Urbanistico è di 6.740 abitanti, risulta che lo stesso possa avere capienza per molti anni a venire.

Statistica della popolazione dal 1.01.1987 al 31.12.2002

Anno	Nati	Morti	Saldo	Immigrat	Emigrati	Saldo	Totale	Abitanti
1987	40	15	+ 25	69	56	+ 13	+ 38	2.479
1988	29	13	+ 16	89	38	+ 51	+ 67	2.546
1989	18	15	+ 3	61	71	- 10	- 7	2.539
1990	31	19	+ 12	54	67	- 13	- 1	2.538
1991	27	15	+ 12	100	47	+ 53	+ 64	2.603
1992	29	19	+ 10	87	52	+ 35	+ 45	2.648
1993	32	22	+ 10	111	53	+ 58	+ 68	2.716
1994	26	28	- 2	80	45	+ 35	+ 33	2.749
1995	22	20	+ 2	90	54	+ 36	+ 38	2.787
1996	30	18	+ 12	90	70	+ 20	+ 32	2.819
1997	24	23	+ 1	88	65	+ 23	+ 24	2.843
1998	29	20	+ 9	85	78	+ 7	16	2.859
1999	19	23	- 4	53	77	- 24	- 28	2.831
2000	23	20	+ 3	74	52	+ 22	+ 25	2.856
2001	XIV Censimento della popolazione							2.852
2002	28	29	- 1	109	43	+ 66	+ 65	2.917

12 - IL PATRIMONIO ABITATIVO

Il patrimonio abitativo di Olmedo è caratterizzato da un Centro Storico (zona A) e dalla sottozona B1 (vecchio centro), costituito essenzialmente da edifici residenziali abitati, attività commerciali e volumi a suo tempo adibiti a stalle od abitazioni minimali, oggi abbandonate.

La caratterizzazione prevalentemente agricola del territorio, che prevedeva locali connessi all'attività agricola, si è andata trasformando negli interventi di recupero del patrimonio edilizio previsti dal Piano Particolareggiato per il Centro Storico.

Una fotografia dell'attività edilizia nell'ultimo quinquennio può essere data dal numero di pratiche edilizie, che sono in totale 318, suddivise secondo la tabella seguente

anno	Nuove costruzioni in agro	Nuove costruzioni in paese	Ristrutturazioni	Ampliamenti	Autorizzazioni opere edili	totale
1998	30	7	4	6	26	73
1999	19	7	3	4	14	47
2000	26	14	6	4	27	77
2001	10	12	6	5	20	53
2002	16	14	4	7	27	68

12.1 - Fabbisogno di abitazioni.

Nonostante l'incremento edilizio degli ultimi anni, esiste ad Olmedo un certo disagio abitativo, evidenziato da coabitazioni ed utilizzo di vecchie abitazioni bisognose di concreti interventi

di recupero, specialmente al centro storico.

Nel periodo di validità del Piano Urbanistico Comunale, si può ipotizzare che l'edificazione delle zone C procederà con ritmi sostenuti verso il completamento mentre si assisterà al completo esaurimento delle zone B.

Le domande di abitazioni comunali per sostituzione di abitazioni inidonee o per adeguamento dell'indice di affollamento degli alloggi esistenti non trovano senz'altro capienza nella attuale disponibilità dell'Amministrazione Comunale, specialmente in questo periodo di crisi economica, che porta ad un aggravio delle necessità degli strati sociali meno abbienti.

L'ultima espansione della zona ex L. 167 è stata, non appena attuata, completamente esaurita da due cooperative edilizie che, in presenza di altre aree, probabilmente avrebbero potuto accettare un maggior numero di soci; di conseguenza si è prevista una espansione della zona ex L. 167 in adiacenza all'ultimo intervento.

13 - GLI STRUMENTI URBANISTICI

13.1 - Programmi di Fabbricazione.

Un primo strumento urbanistico del Comune di Olmedo venne redatto dall'Arch. De Gioannis, successivamente venne redatto dal Dott. Ing. Paolo Tarasconi un nuovo Programma di Fabbricazione approvato con Decreto Regionale n. 354 del 21.03.1985.

Un ulteriore Piano di Fabbricazione, seppur impropriamente denominato Variante al P.d.F., venne redatto dal Dott. Ing. Carlo Marras nel 1990, ed approvato per la definitiva adozione con delibera del Consiglio Comunale n. 39 in data 05.06.1991.

13.2 - Piani attuativi in vigore.

Allo stato attuale sono in vigore i seguenti piani attuativi pubblici, i cui dati sono rilevabili dagli elaborati specifici:

- Piano di Zona ex L. 167 (attuato in quattro successivi interventi ed ora praticamente esaurito);
- P.I.P. (Piano insediamenti produttivi);
- Piano particolareggiato per il centro storico.

14 - LA ZONIZZAZIONE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE

Il presente Piano Urbanistico Comunale rielabora l'assetto urbanistico dell'abitato e del territorio extraurbano, in particolare si è proceduto alla redazione di una nuova cartografia in scala 1:2000 che fotografa lo stato di fatto dell'abitato.

Il processo di elaborazione del presente Piano, oltre a numerosi incontri con l'Amministrazione Comunale, ha visto una serie di riunioni con i tecnici operanti ad Olmedo, ed alcuni scambi di opinioni con i tecnici dell'Assessorato Regionale all'Urbanistica.

14.1 - Indirizzi generali.

Nell'agglomerato urbano sono rimaste invariate buona parte delle scelte fatte a suo tempo, gli interventi di variante riguardano in principal modo il frazionamento della fascia di zona C esistente con l'introduzione di zone per servizi (istruzione, verde pubblico ed attrezzature collettive), riducendo di fatto i singoli comparti e dando quindi possibilità di più facile attuazione consentendo nel contempo all'Amministrazione di programmare gli eventuali interventi di opere pubbliche in aree ubicate strategicamente all'interno delle zone di espansione.

E' stata eliminata, in quanto ridistribuita come appena detto l'enorme area per attrezzature collettive situata oltre la Zona Sportiva, in quanto notevolmente distante dal centro abitato e quindi di difficile utilizzazione.

I principali punti dell'elaborazione del Piano possono essere così riassunti:

- a) Individuazione e ridistribuzione delle zone di espansione e loro coordinamento con una adeguata viabilità di piano;
- b) Previsione di un sovrappasso della ferrovia verso la via Sardegna ed individuazione di una strada di circonvallazione finalizzata ad evitare l'attuale blocco della viabilità in diversi momenti della giornata per effetto della chiusura del passaggio a livello;
- c) Riduzione del totale delle superfici di zone C, consentendo comunque una discreta possibilità di espansione;
- d) Conferma delle aree per insediamenti produttivi e per aree artigianali;
- e) Conferma, ampliamento e distinzione delle zone G e creazione di due zone G extraurbane;
- f) Incremento degli standard urbanistici;
- g) Individuazione di una zona F turistica.

L'individuazione di una parte di territorio comunale da destinare allo sviluppo di insediamenti turistici nasce, come meglio specificato più avanti, da una attenta e giustificata analisi del territorio e delle sue possibilità di sviluppo con un modello alternativo a quello tradizionale, sulla base di esigenze già presenti allo stato attuale e che si prospettano impellenti e di ampio interesse economico e sociale nell'immediato futuro.

14.2 - Zone residenziali.

Tutto l'attuale Centro edificato, o parzialmente edificato, è stato suddiviso in sottozone A e B, con una modifica rispetto al vigente Programma di Fabbricazione riguardante l'estensione delle zone A e B1, le nuove sottozone sono quindi:

- A Centro storico;
- B1 Vecchio centro;

14.3 - Il Centro Storico ed il Vecchio Centro

La zonizzazione del Piano Particolareggiato vigente trascura uno dei due lati della via Battisti, avente caratteristiche architettoniche e storiche analoghe alla zona frontistante e che inspiegabilmente non ricade nella zonizzazione del Piano Particolareggiato, sulla base di tale considerazione è stata estesa la superficie delle zone A alle zone di analoga caratteristica.

Il Piano Particolareggiato vigente, all'atto pratico, non ha consentito l'effettuazione degli interventi auspicati nelle sue previsioni e volti al recupero del patrimonio edilizio esistente; sono stati eseguiti solo un ridotto numero di interventi, legati ad una difficoltà pratica di attuazione ed è stata mancata completamente la previsione degli abitanti che, dai 1.196 ipotizzati, sono ora solamente 475.

Nelle previsione del presente Piano Urbanistico, al fine di evitare una mancanza normativa, si è determinato di conservare l'attuale struttura del piano particolareggiato mantenendo la suddivisione nelle zone A e B1, estendendo la zona A ad alcune zone limitrofe di analoghe caratteristiche, ma inspiegabilmente escluse dal Piano Particolareggiato vigente.

Nelle Norme di Attuazione sono indicate le norme di salvaguardia, nelle more di predisposizione del nuovo Piano Particolareggiato.

Si è infine proceduto ad una opportuna e realistica riconsiderazione degli abitanti insediabili ricalcolando il parametro mc/abitante.

Si riportano di seguito le tabelle riassuntive del piano vigente ed il confronto con la nuova

previsione di P.U.C.

	Piano Particolareggiato	Piano Urbanistico Comunale
Superficie zone A + B1	mq. 38.000	mq. 43.118
Volume ammissibile	mc. 119.628	mc. 143.430
Abitanti	1.196	618
Parametro mc/abitante	100	232

Dall'analisi della tabella risulta l'incremento della superficie complessiva ed il corrispondente incremento della volumetria ammissibile, mentre il numero di abitanti insediabili è stato fortemente ridimensionato tenendo conto degli abitanti attualmente residenti (circa 500).

Sulla base delle analisi effettuate risulta infondato il rapporto di 1 abitante ogni 100 mc, considerando quindi il parametro attualmente in essere si è adottato il rapporto di 1 abitante ogni 232 mc; in tale parametro si riscontra, per quanto riguarda i volumi, l'alta incidenza sul volume complessivo dei volumi connessi alla residenza, che non possono essere utilizzati ai fini del calcolo del parametro per l'individuazione degli abitanti insediabili.

All'interno del centro storico non si segnalano manufatti o complessi di importanza storica ed ambientale da mettere nella dovuta evidenza.

14.4 - Le zone B.

Le zone B sono rimaste praticamente invariate, con la diminuzione delle superfici inserite al-

l'interno delle zone di Piano Particolareggiato delle zone A e B1.

Rispetto al Piano di Fabbricazione, si è effettuata un'analisi della volumetria edificata nelle zone B ed il corrispondente numero effettivo di abitanti (vedi tabella seguente): la tipologia edilizia realizzata, rapportata agli abitanti realmente insediati ha dato valori variabili del parametro mc/ abitante e compresi tra 132 e 228.

Isolato	abitanti residenti	volumi realizzati	parametro mc/abitan.
Vie Alghero - Carducci - Manzoni	65	8.520	132
Via Pirandello - Paolo VI - Satta	24	5.033	209
Vie Angioi - Mereu - Risorgimento	44	8.868	201
Vie Pirandello - Lussu	51	11.386	223
Vie Mattei - Laconi - Biasi	53	8.214	155
Vie Fermi - King - Magellano	70	13.709	228

In via cautelare si è ritenuto di individuare il valore medio tra quelli risultanti dall'analisi ed adottarlo, ai fini della determinazione degli abitanti insediabili, costante e pari a 190 mc/ab. per le zone B.

In tale parametro, anche se in maniera ridotta rispetto a quanto già detto per il Centro Storico, si riscontra l'alta incidenza sul volume complessivo dei volumi connessi alla residenza, che alterano i valori standard per il calcolo del parametro per l'individuazione degli abitanti insediabili.

14.5 - Le Zone C.

Le aree individuate, corrispondono in larga massima con quelle previste dal vigente Piano di

Fabbricazione con l'indice territoriale di 1 mc/mq; il confronto tra le due situazioni è il seguente:

	Piano di Fabbricazione	Piano Urbanistico Comunale
Superficie zone C	mq. 252.000	mq. 239.286
Volume ammissibile	mc. 252.000	mc. 239.286
Abitanti	2.520	1.360
Parametro mc/abitante	100	176

Anche nel caso delle zone C, analogamente a quanto fatto per le zone B, si è effettuata un'analisi della volumetria edificata a fronte del corrispondente numero effettivo di abitanti: si sono presi come riferimento i tre Piani di Zona 167 già completati ed esauriti (via Segni – Nuraghe Sa Femina e Nuraghe Mannu) è risultato che a fronte di una volumetria complessiva e realizzata di 77.076 mc. risultano 436 abitanti effettivamente residenti da cui deriva il parametro di 176 mc/ab.

La superficie complessiva delle zone C è stata ridotta di circa il 10%, tenuto anche conto che a studio già avanzato del presente Piano Urbanistico sono stati presentati diversi progetti di lottizzazione, attualmente in uno stato avanzato di programmazione e realizzazione, come risulta dalla seguente tabella:

N.	LOTTIZZAZIONE	Adozione	Approvazione	Buras	Sup. Totale	Volume
1	Fancellu	31.01.92	22.07.92	09.10.92	33.633	30.270
2	Sini loc. funtana	27.12.94	26.05.95	24.08.95	4.395	3.955
3	Sini - campo sportivo	26.07.95	20.12.95	08.06.96	9.547	8.592
4	Contini Mario	23.04.90	12.10.90	13.12.90	12.754	11.478
5	Puddinu	31.07.96	31.07.96	17.04.97	14.029	12.626
6	Bussu Caterina	04.07.96	31.07.96	17.04.97	5.014	4.512
7	Fratelli Fiocca	04.07.96	31.07.96	17.04.97	5.406	4.865
8	Demontis Virginia	28.11.96	28.07.97	06.10.97	18.643	16.779
9	Fratelli Salaris	28.07.97	11.12.97	10.03.98	10.900	9.810
10	Fiocca Fadda	28.07.97	17.11.97		15.282	13.748
11	Fadda campo sportivo	28.11.98	11.11.98	27.04.00	9.400	8.457
11	Piras e più	28.05.98	11.11.98	03.07.99	5.006	4.500
12	Zona "G" - AIAS	25.03.92	18.06.92	11.08.92	28.582	28.000

risulta quindi che ben 144.000 mq di zone C su 228.000 mq, ovvero oltre il 63% sono già adottate ed approvate.

All'interno delle zone C, per quanto riguarda quelle in corso di attuazione o comunque per le quali è già stato presentato il relativo Piano di Lottizzazione, è stata inserita nei grafici di piano la prevista viabilità, per verificare ed obbligare il collegamento con la viabilità esistente.

14.6 - Le zone di insediamenti produttivi.

Allo stato attuale le zone di insediamenti produttivi sono due: la prima, "ZONA D Artigianale" all'immediata periferia del paese, con fronte sulla strada provinciale e di fatto già occupata in

diversi lotti, è stata approvata con Decreto Assessore Urbanistica n. 1075/U del 18.07.1988.

Il nuovo Piano di Insediamenti Produttivi (P.I.P.), è previsto sulla strada provinciale, a circa 1 Km dall'abitato e risulta adiacente ad un intervento privato "Edilsalaris" di medesima caratterizzazione urbanistica approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 66 del 11.09.1992 e pubblicazione sul BURAS n. 63 del 06.11.1992.

Questo intervento, approvato per quanto concerne la fase progettuale urbanistica con deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 28.01.1994 e pubblicazione sul BURAS n. 10 del 28.03.1994; è in attesa della fase di attuazione esecutiva.

14.8 - La zona Mineraria Dm.

Nessuna variazione è stata prevista per quanto riguarda la zona mineraria, sia perché l'esistente era già stata dimensionata in previsione degli sviluppi futuri, sia perché lo stato di crisi della Sardabauxiti non consente, allo stato attuale, previsioni di alcun tipo.

14.9 - Le zone agricole.

In ottemperanza al D.P.G. della R.A.S. n. 228 del 3.08.1994, Direttive per le zone Agricole, tutto il territorio extraurbano, è stato suddiviso in cinque sottozone, la cui zonizzazione è rilevabile dai grafici di piano:

E1) aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata;

E2) aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni;

- E3) aree che, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, sono contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo produttivi e per scopi residenziali;
- E4) aree che, caratterizzate dalla presenza di preesistenze insediative, sono utilizzabili per l'organizzazione di centri rurali;
- E5) aree marginali per l'attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale.

È stata individuata inoltre una sottozona E1*, relativa a porzioni di zona Agricola E1 ubicate in continuità spaziale alla zona F turistica, destinata a servizio, filtro e complemento delle zone F; in essa potranno essere localizzate tutte le strutture produttive, i servizi e quanto altro connesso allo sviluppo dell'attività turistica, nonché attività di supporto quali agriturismo, Bed & Breakfast, e strutture assimilate.

L'indice previsto in agro è stato lasciato invariato secondo le prescrizioni della vigente legislazione urbanistica regionale, significando che le zone agricole sono destinate all'agricoltura, alla pastorizia, alla zootecnia, all'itticoltura, alle attività di conservazione e di trasformazione dei prodotti aziendali, all'agriturismo, alla silvicoltura ed alla coltivazione industriale del legno.

Gli interventi consentiti sono quelli indicati nel Decreto citato e nelle zone agricole sono pertanto vietate utilizzazioni delle aree e dei fabbricati esistenti diverse da quelle funzionali alla produzione agricola.

Dalle zone agricole sono pertanto esclusi tutti gli interventi edilizi relativi a nuove costruzioni residenziali estranee alla produzione agricola; eventuali interventi residenziali dovranno essere giustificati in sede progettuale con apposta relazione agronomica.

Gli interventi volti allo sviluppo agro-silvo-pastorale, alla tutela ed al recupero del patrimonio rurale, alla valorizzazione delle risorse agricole, all'efficienza dell'unità produttiva, si attuano mediante:

- Piani per gli insediamenti produttivi in agricoltura;
- Piani organici di trasformazione aziendale di iniziativa privata;
- Progetti od opere di miglioramento fondiario.

Gli interventi in supero all'indice fondiario normale, fatta eccezione per i vani appoggio ed i depositi per attrezzi, possono essere concessi solo a favore dei soggetti che possano dimostrare l'appartenenza a categorie di operatori agricoli a carattere principale.

In tutte le sottozone agricole è consentita, anche in assenza dell'azienda agricola e della superficie minima di intervento, la realizzazione di manufatti per il ricovero esclusivo di attrezzi agricoli, di volume non superiore a mc. 50, purché realizzati su un'area accorpata di superficie non inferiore a mq 1.000.

Per maggiori specifiche si rimanda a quanto prescritto nella Relazione Agronomica allegata al Piano Urbanistico Comunale.

Nei grafici di Piano, nell'ambito della zona extraurbana, sono stati delimitati i terreni di proprietà comunale, di primaria importanza in relazione alla loro estensione, destinati alla fruizione pubblica con valorizzazione delle emergenze archeologiche e contestuale salvaguardia del patrimonio boschivo, della flora e fauna esistente; su tali terreni, come peraltro dettagliato più avanti l'Amministrazione sta approfondendo da alcuni anni, sforzi e risorse economiche considerevoli, per la

valorizzazione degli stessi a fini turistici.

14.10 - Le zone F.

Sono le nuove zone individuate dal Piano Urbanistico al fine di favorire tutte quelle iniziative che possono meglio contribuire alla valorizzazione delle diverse risorse ambientali, archeologiche e culturali del territorio.

Le zone F sono state individuate sulla direttrice della attuale strada per Alghero, in una parte del territorio che per le sue caratteristiche orografiche e per la facilità di accesso risulta particolarmente indicata per la previsione di piano.

Attualmente tale zona è interessata da sporadici insediamenti, locali di ristoro, altre attività del tempo libero ed alcuni insediamenti residenziali.

Le zone F sono state suddivise in tre comparti della superficie complessiva di 265.500 mq, sono previsti gli insediamenti turistici ricettivi; i volumi realizzabili discendono dai relativi piani attuativi di iniziativa pubblica.

14.10.1 – Analisi dello sviluppo turistico nell’area del Coros – Logudoro

Al fine di verificare la fattibilità di una zona turistica nel territorio comunale di Olmedo si è effettuata una ricerca sul fabbisogno di strutture turistico ricettive estesa al territorio limitrofo al Comune, trascurando la positiva influenza di Alghero che di già, seppure in misura molto bassa, at-

trae su Olmedo un certo flusso turistico estivo.

Il territorio del Comune di Olmedo è la propaggine più vicina al mare dell'intero territorio del Coros – Logudoro.

Se si esclude il Comune di Villanova Monteleone, che ha affaccio diretto sul mare, e che prevede nel suo PUC tre zone F a mare per complessivi mc. 280.000, nessuno degli altri 16 comuni del Coros – Logudoro, (di cui Olmedo è parte integrante) recentemente consorziatisi per la partecipazione dei Bandi PIT e PIP del POR Sardegna 2000-2006, ha strutture turistiche ricettive degne di rilievo.

La favorevole posizione del territorio di Olmedo unitamente alla assoluta carenza di strutture turistico – ricettive ed alla viabilità di collegamento con la città di Sassari, il porto, l'aeroporto, la costa algherese e stintinese, sono elementi sufficienti a giustificare la presenza di una zona turistica all'interno del PUC, come si può argomentare dalla analisi seguente.

Il totale della popolazione residente nei 16 comuni del Coros Logudoro è pari a 43.323 unità (Istat 1999), pari a poco più del 9% della popolazione della Provincia di Sassari.

Per quanto riguarda i pubblici esercizi i dati del SIST al 1995 mostrano, in generale, una carenza di U.L. rispetto alla media regionale e ancora di più a quella provinciale, in particolare sono presenti solo 23 tra ristoranti e trattorie, cioè uno ogni 2.000 abitanti circa, contro una media provinciale pari a una U.L. ogni 569 abitanti e una ogni 724 a livello regionale

Per quanto riguarda il sistema ricettivo i dati dell'ISTAT e del SIST aggiornati al 1997 rivelano una assenza quasi totale di strutture; i posti letto presso gli esercizi alberghieri sono solo 30 localizzati in un'unica struttura situata ad Ittiri, che nell'anno in esame ha avuto un tasso di utilizzo pari al 3,6%.

Non sono stati censiti esercizi complementari: i dati del SIST evidenziano una certa disponibilità di seconde case destinate ad ospitare vacanzieri per un totale di 1.627 posti letto e un volume di presenze nel 1997 pari a poco più di 90.000.

Dai dati dell'Assessorato Regionale dell'Agricoltura risulta la presenza di 3 aziende agrituristiche, delle quali solo una dispone di camere per un totale di 6 posti letto.

L'assenza di una specializzazione turistica del Coros-Logudoro rappresenta uno dei punti di debolezza più evidenti dell'Area, una debolezza che può essere facilmente evinta dall'esame della capacità ricettiva riscontrata negli esercizi alberghieri e complementari del territorio.

L'area pur presentando un'insufficiente offerta turistica è parte di un territorio, la Provincia di Sassari, che detiene il 35,8% dell'offerta turistica (alberghiera e complementare) a livello regionale e il 46,8% di posti letto complessivamente censiti dall'EPT di Sassari nel 2001, dati che necessariamente inquadrano la Provincia di Sassari nell'ambito di una posizione turistica privilegiata, alimentata peraltro da un consistente flusso turistico in aumento negli ultimi 2 anni.

I dati, seppur esigui, del Coros-Logudoro, non interessano l'Area nella sua totalità perché sono solo 2 i centri interessati dalla presenza di strutture ricettive: Ittiri e Villanova Monteleone:

solo ad Ittiri si concentra ben il 62,5% di posti letto, esclusivamente di valenza alberghiera, seguito da Villanova Monteleone con il 25,0%, esclusivamente di valenza complementare.

Irrisorio risulta il tasso di ricettività del Coros-Logudoro, se lo si considera in relazione alle macroaree esaminate:

- Coros-Logudoro: 0,001;
- Provincia di Sassari: 0,160;
- Sardegna: 0,094;
- Italia: 0,071.

Gli ultimi dati messi a disposizione dall'E.P.T. di Sassari confermano ancora una volta il primato del polo turistico di Alghero, con il 24,9% degli arrivi e il 20,4% delle presenze rispettivamente registrate negli esercizi alberghieri (fonte: EPT SS 2001).

Complessivamente, è aumentata nella Provincia la componente dei clienti stranieri, in linea con la tendenza nazionale, sia in termini di arrivi (+ 14,7%) che in termini di presenze (+ 19,4%), la componente dei clienti italiani è aumentata in maniera meno consistente per quanto riguarda le presenze (+ 0,9%), mentre è diminuita negli arrivi (- 2,1%).

Nello specifico, il polo di Alghero registra un consistente incremento della componente straniera (+ 24,9% di arrivi e + 23,2% di presenze), dovuto essenzialmente all'attivazione da qualche anno di un proficuo collegamento aereo con l'Inghilterra; flessione invece nel numero degli arrivi (- 4,6%) e delle presenze (- 3,9%) registrate nella componente italiana.

Rispetto agli ultimi due anni (2000 e 2001), il movimento turistico degli esercizi alberghieri e complementari della Provincia di Sassari presenta variazioni di segno opposto in relazione alla singola tipologia di esercizio considerato. Complessivamente, nel territorio si registra tra il 2000 e il 2001 un incremento sia degli arrivi che delle presenze negli esercizi alberghieri, rispettivamente + 2,1% e + 5,7% (Fonte: elaborazioni su dati EPT SS 2001).

Ora, tra i 16 Comuni del Coros – Logudoro, il comune di Olmedo, data la sua favorevole posizione territoriale, con la individuazione di una zona F turistica vuole prevedere una adeguata programmazione urbanistica per sfruttare appieno e con una offerta differenziata, i consistenti flussi turistici registrati nella Provincia di Sassari ed in particolare quelli che alimentano il polo turistico di Alghero (che presenta incrementi consistenti sia degli arrivi (+ 5,3%), sia delle presenze (+ 5,8%)).

La determinazione dell'individuazione di una zona F è stata sottoposta al parere dell'Ente Provinciale del Turismo di Sassari che, con nota prot. 783 del 30.05.2003, ha auspicato la creazione di nuove zone di sviluppo turistico ad Olmedo, significando che le stesse *“rappresenteranno una valvola di sfogo del turismo catalano”*.

14.10.1 – Iniziative comunali per lo sviluppo turistico del territorio

Finora il Comune di Olmedo, non ha mai guardato alle sue reali possibilità di un eventuale sviluppo a carattere turistico legato alla sua vicinanza alle più importanti zone turistiche costiere del Nord Sardegna.

Da qualche tempo alcuni imprenditori con riconosciute capacità di investimento, chiedono all'Amministrazione Comunale l'individuazione di una zona Turistica sulla base delle richieste sempre più numerose di iniziative che, pur collegate al polo turistico di Alghero, individuano nella favorevole posizione del territorio di Olmedo nuovi sbocchi di sviluppo alla richiesta turistica e tale fatto è ulteriormente evidenziato dall'attuazione delle imminenti opere infrastrutturali.

Al fine di favorire tutte quelle iniziative che possono contribuire alla valorizzazione delle risorse ambientali, archeologiche e culturali del territorio, l'Amministrazione Comunale, ritiene ormai indispensabile dotare il Piano Urbanistico Comunale di una Zona F.

Nei programmi dell'Amministrazione Comunale assume grande rilevanza la valorizzazione del patrimonio Archeologico rappresentato da oltre 20 nuraghi distribuiti nel territorio e dal già conosciuto complesso megalitico che è la fortezza di Monte Baranta.

Su tale sito sono stati effettuati importanti interventi di valorizzazione: con la collaborazione della Soprintendenza e dell'Università di Sassari è stato elaborato un progetto di restauro e consolidamento, ammesso a beneficiare, insieme a pochissimi altri in Sardegna, dei fondi di cui al DPR 76/98 (8 x mille IRPEF).

Grazie a tali interventi il Comune ha ottenuto, da parte del Ministero per i Beni Culturali, l'inserimento nella Settimana della Cultura identificando Monte Baranta quale decisivo punto di riferimento per i futuri programmi di sviluppo del territorio.

Altre importanti risorse sono destinate alla valorizzazione del sito mediante l'utilizzo dei fondi di cui alla L.R. 37/98 Annualità 2002.

Con un importante progetto di "Tutela, valorizzazione ed utilizzo dell'area naturalistica "Su Padru", presentato in occasione dei PIT, l'Amministrazione Comunale, ha ulteriormente programmato la valorizzazione del suo territorio confidando di creare un volano di nuova economia che trovasse ragione d'essere sia nella riqualificazione ambientale che nella realizzazione di un Parco tematico che spettacolarizzi natura, conoscenze e tradizioni locali, con l'intento di far crescere socialmente ed economicamente il paese, migliorando la qualità della vita e creando nuovi posti di lavoro.

Ad ulteriore supporto della idea di riconversione d'indirizzo economico e produttivo, l'Amministrazione Comunale, ha acquisito un'area di oltre 60 ettari di terreno boschivo, di grande interesse ambientale paesaggistico ed archeologico, con l'intento di incorporarlo con l'altra parte della proprietà Comunale andando a costituire un unico parco ricreativo di circa 200 ettari di bosco, per il quale già esistono adeguati e validi progetti di valorizzazione boschiva e ambientale.

La ricchezza di siti archeologici e le caratteristiche geo-morfologiche e paesaggistiche dei terreni comunali ben si presta ad un'immediata fruizione di tipo turistico-ambientale, in tal senso i progetti di valorizzazione prevedono la riqualificazione dell'esistente con l'utilizzo programmato delle risorse dell'ampia area naturalistica.

L'obiettivo è di portare il visitatore del territorio di Olmedo a fruire di nuovi e particolari modi di avvicinamento alla natura ed a tale fine sono stati programmati interventi di decespugliamento controllato dell'area boscata, potatura di salvaguardia del bosco storico; ripristino e comple-

tamento della viabilità rurale esistente, sistemazione della rete idrica di supporto alle lavorazioni del parco, piantumazione delle essenze per rinfoltimento del bosco, creazione di percorsi botanici guidati, itinerari dei profumi e delle piante medico-officinali, percorsi naturalistici con piante mellifere e per farfalle, percorsi per mountain -bike ed itinerari per la Horticultural-therapy, oltre la creazione dei prati.

Con interventi successivi si prevede la realizzazione di una serra spettacolo, una zona per campeggio, un'area per spettacoli all'aperto oltre la realizzazione di un bacino idrico.

Con l'attuazione della progettualità prevista si consegnerà un sistema integrato di itinerari archeologici e naturalistici nell'intera area del parco archeologico – naturalistico che avrà come riferimento e strutture di servizio, quelle che nasceranno nella zona F.

Altra realtà di Olmedo, che porterà flusso continuo di presenze al territorio è il complesso del Centro AIAS voluto dalla Fondazione Stefania Randazzo per l'accoglienza di 160 unità tra anziani e disabili, attualmente in fase di realizzazione, e che dovrebbe essere ultimato e messo in attività entro il 2005.

Si ritiene pertanto più che giustificata la necessità di programmare una zona ricettiva- turistica e procedere ad una parziale riconversione dell'attuale modello di sviluppo economico e sociale della Comunità, attualmente basato sull'attività agricola-pastorale e dal terziario.

Per ultimo, l'Amministrazione Comunale di Olmedo, con delibera della Giunta n. 49 del 11.03.2003, ha dichiarato il suo territorio ad economia prevalentemente turistica.

Tale delibera è nata con riferimento al comma 1 lettera c) ed e) dell'art. 1 dello Statuto Comunale con il quale sono espressamente riconosciute le finalità alle quali il Comune ispira la propria azione.

Tale affermazione è rafforzata dalle azioni programmatiche individuate nelle linee del mandato amministrativo 2001-2006 approvate con delibera del Consiglio Comunale n. 5 del 01.06.2001 dove si prevede specificamente grande attenzione alle prospettive di affermazione del turismo nelle forme più consone alle caratteristiche del territorio comunale e proposizione di un modello di fruizione turistica del territorio integrato e sostenibile, legato alla valorizzazione delle risorse ambientali, naturalistiche, archeologiche e culturali, ma anche al recupero, conservazione e valorizzazione delle peculiarità produttive locali, il tutto da concretizzare con l'attivazione di interventi atti a favorire la realizzazione di strutture di accoglienza ed intrattenimento turistico.

14.11 - Le zone G.

Le zone di interesse generale sono quelle destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.

Nel Piano Urbanistico si individuano quattro diverse sottozone G urbane e due sottozone G extraurbane.

Le superfici destinate a zone G urbane sono tutte di proprietà Comunale, ad esclusione della Sottozona G2 – AIAS - Fondazione Stefania Randazzo, per la quale esiste il piano attuativo.

Nelle tre sottozone G comunali, le cui destinazioni d'uso sono specificate nelle Norme di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale, si prevede la creazione di servizi pubblici.

La superficie complessiva delle zone G è di 196.280 mq, i volumi realizzabili discendono dai relativi piani attuativi.

14.12 - Le zone H.

Sono zone a vincolo speciale e di salvaguardia.

Nell'ambito urbano del Piano è evidenziata la zona di rispetto cimiteriale, mentre, anche se non indicate specificamente come H sono da intendersi di rispetto l'area attorno al depuratore, quelle di rispetto della viabilità stradale e ferroviaria (indicate nella tavola della viabilità), nonché quelle di interesse archeologico, così come indicato nelle notifiche del Ministero dei Beni Ambientali, anche se non classificate in maniera specifica.

Per quanto riguarda l'area di rispetto cimiteriale, con delibera di Consiglio Comunale n. 75 del 07.10.1991 l'ampiezza di rispetto dell'area cimiteriale è stata ridotta a 50 m; tale riduzione è stata approvata con Decreto del Medico Provinciale di Sassari in data 15.02.1993, previo parere favorevole del Consiglio Provinciale di Sanità del 21.01.1993.

Nell'ambito extraurbano sono zone di salvaguardia quelle a rischio di esondazione e quelle di ristagno d'acqua presenti nel territorio ed opportunamente evidenziate nella cartografia del Piano.

Gli interventi consentiti sono esclusivamente i seguenti:

- a) opere connesse a servizi pubblici o di rilevante interesse collettivo;
- b) opere di urbanizzazione primaria e secondaria connesse a complessi produttivi esistenti;
- c) opere di consolidamento, manutenzione, restauro e ristrutturazione senza alterazione di volume e superfici utili, rispetto al preesistente stato delle costruzioni;
- d) completamento di costruzioni e di opere tendenti a rendere omogenei e funzionali le costruzioni ed i tessuti edilizi limitrofi alle zone H od in esse preesistenti.

L'indice massimo territoriale previsto è di 0,001 mc/mq con la possibilità di deroga prevista dalle leggi vigenti.

14.13 - Le zone S.

Per quanto riguarda le zone S, le stesse hanno subito un notevole incremento rispetto alle previsioni del vigente Piano di Fabbricazione, con il conseguente incremento della dotazione di spazi pubblici per abitante, come risulta dalle tabelle e dal riepilogo seguente.

	P.d.F.	mq/ab	P.U.C.	mq/ab
S1 - Istruzione	mq. 40.400	4,09	mq. 19.809	4,26
S2 Attrez. Collettive	mq. 35.820	3,63	mq. 22.069	4,01
S3 Verde Pubblico	mq. 45.800	4,64	mq. 104.958	17,71
S4 Parcheggi Pubblici	mq. 10.920	1,10	mq. 8.655	1,64
Totale	mq. 132.940	13,46	mq. 155.491	27,61

14.14 - Rete delle infrastrutture e delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Nella tavola 2 del Piano si è evidenziata la rete delle infrastrutture principali e della viabilità, inserendo per la prima volta le fasce di rispetto stradale in osservanza al Codice della Strada, sia della S. P. 19 che della nuova strada Sassari-Alghero.

In particolare, nelle carte del Piano è stata indicata la nuova strada per Alghero (di prossima attuazione) con lo svincolo per Olmedo, che interessa l'immediata periferia del paese in prossimità del campo sportivo.

Si allegano le tabelle riepilogative delle superfici di piano e delle verifiche degli standard Urbanistici.

Il Progettista

Dott. Ing. F. Franco Sini

Sassari, aprile 2003

Aggiornamento: dicembre 2003

15 – INDICE

1 - PREMESSE ED INQUADRAMENTO TERRITORIALE.....	1
2 - INQUADRAMENTO GENERALE.....	4
3 - LA PIANIFICAZIONE	6
3.1 - La formazione del centro abitato e l'agro.....	6
3.2 - La trama urbana.	7
3.3 - Analisi dello sviluppo urbano.	9
4 - LA STORIA	10
4 - LA STORIA	10
6 - LA GEOLOGIA E LE ACQUE	16
7 - L'APPROVVIGIONAMENTO IDRICO	17
8 - LA RETE FOGNARIA	18
9 - LE RISORSE PRODUTTIVE.....	19
9.1 – Il settore Agro Pastorale	20
10 - LE INFRASTRUTTURE ED I SERVIZI	28
10.1 - I servizi generali.	28
10.2 - Attrezzature scolastiche.	28
11 - ANALISI DELLA POPOLAZIONE	29
11.1 - Evoluzione storica.	29
12 - IL PATRIMONIO ABITATIVO	31
12.1 - Fabbisogno di abitazioni.....	31
13 - GLI STRUMENTI URBANISTICI	33
13.1 - Programmi di Fabbricazione.	33
13.2 - Piani attuativi in vigore.....	33
14 - LA ZONIZZAZIONE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE.....	34
14 - LA ZONIZZAZIONE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE.....	34

14.1 - Indirizzi generali.....	34
14.2 - Zone residenziali.	35
14.3 - Il Centro Storico ed il Vecchio Centro	36
14.4 - Le zone B.	37
14.5 - Le Zone C.....	38
14.6 - Le zone di insediamenti produttivi.	40
14.8 - La zona Mineraria Dm.....	41
14.9 - Le zone agricole.	41
14.10 - Le zone F.....	44
14.10.1 – Iniziative comunali per lo sviluppo turistico del territorio.....	48
14.11 - Le zone G.	52
14.12 - Le zone H.	53
14.13 - Le zone S.....	54
14.14 - Rete delle infrastrutture e delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria.....	55
15 – INDICE.....	56