

## **PREMESSA : LA LEGISLAZIONE URBANISTICA**

### **1- Il livello nazionale**

Ancora oggi la materia urbanistica è ricondotta, nei suoi aspetti più generali che attengono sia alla pianificazione territoriale sia alla regolamentazione edilizia, alla Legge 17 agosto 1942 n. 1150.

Ciò vale per alcuni aspetti innovatori e condivisibili, quali l'estensione del processo di pianificazione a tutto il territorio comunale e l'ampliamento della capacità giuridica dei piani di porre limiti alla proprietà privata ( qualitativi, tramite le diverse destinazioni funzionali dello zoning, e quantitativi, tramite i diversi indici di fabbricabilità ) ma anche per evidenti carenze, quali l'insufficiente definizione operativa ( per complessità di procedure e rigidità di strumentazione ) la quale spesso vanifica il momento della pianificazione esecutiva.

E' pur vero che, in anni successivi, sono stati emanati numerosi provvedimenti parziali, norme settoriali e disposizioni regionali che hanno integrato, anche in modo sostanziale, la disciplina d'uso dei suoli e l'approccio alle tematiche territoriali, ma resta il fatto che mai è stato proposto, in sostituzione alla Legge 1150 / '42, un corpo legislativo organico in materia urbanistica capace di coordinare al proprio interno le procedure di pianificazione in area vasta.

### **2 - Il livello regionale**

In linea generale la legislazione regionale in materia urbanistica è stata, finora, orientata alle procedure di approvazione e ai contenuti dei piani sottordinati risultando caratterizzata da eccessi prescrittivi che hanno portato al suo appiattimento sulle normative tipo ed hanno, conseguentemente, mortificato il corretto approccio disciplinare.

Questa lacuna è stata parzialmente colmata dalla L. R. 45 / '89, finalizzata alla ricomposizione in modo unitario della pluralità di orientamenti ed indicazioni propri delle istituzioni rappresentative ai diversi livelli e costruita sulla priorità delle tematiche paesistiche ed ambientali.

Al riguardo, appaiono significativi i seguenti articoli del testo di legge:

- art. 1) in cui si fa esplicito riferimento ai seguenti obblighi dei soggetti della pianificazione :

- a) pianificare l'uso delle risorse territoriali e regolamentare gli interventi di modificazione delle destinazioni d'uso del territorio;
- b) coordinare la pianificazione dell'uso del territorio con gli indirizzi, gli obiettivi e gli atti della programmazione economica nazionale e regionale;
- c) assicurare la più rigorosa tutela delle risorse territoriali, con particolare riguardo alla salvaguardia del patrimonio naturale, ambientale artistico e culturale, ai fini della loro valorizzazione;
- d) verificare periodicamente e adeguare i piani e i programmi pubblici concernenti l'uso e la tutela del territorio ai diversi livelli;

- art. 2) nel quale si riconoscono i seguenti soggetti della pianificazione territoriale:

- a) la Regione;
- b) la Provincia;
- c) i Comuni singoli o associati.

- art. 3) in cui si identificano strumenti e livelli della pianificazione territoriale:

- a) a livello regionale:
    - a. 1 - i Piani Territoriali Paesistici;
    - a. 2 - le direttive ed i vincoli, gli schemi di assetto territoriale;
  - b) a livello provinciale:
    - b. 1 - i Piani Urbanistici Comunali;
    - b. 2 - i Piani Urbanistici Intercomunali.
- art.4)del Tit. Primo definisce, inoltre, gli ambiti di competenza degli strumenti urbanistici impegnando i soggetti attuatori al rispetto di veri e propri contenuti di indirizzo per la elaborazione di politiche regionali, generali e settoriali che riguardano le aree urbane, il territorio e l'ambiente.

Allo stato attuale sono vigenti i seguenti strumenti di pianificazione a livello regionale:

- 1- Piani Territoriali Paesistici, che hanno efficacia vincolante nell'intera fascia costiera di 2 Km dalla linea di battigia, su tutto il territorio delle isole minori, nonché sugli ambiti territoriali interni alla perimetrazione cartografica di piano, vincolata ai sensi delle Leggi 29 / 06 / 1939 n. 1497 e 08 / 08 / 1985 n. 431, e disciplinati con Normativa di Attuazione in data 19 / 11 / 1993;
- 2- L. R. 7 giugno 1989 n. 31, recante " Norme per l' Istituzione e la gestione dei parchi e delle riserve e dei monumenti naturali nonché delle aree di particolare rilevanza naturalistica ed ambientale ";
- 3- L. R. 7 giugno 1989 n. 30, recante la " Disciplina delle attività di cava ";
- 4- D. P. G. R. 3 agosto 1994 n. 228, contenente la "Direttiva per le zone agricole di cui all' art. 8 della L. R. 45 / '89 ";
- 5- L.R. 12 agosto 1998 n. 28, recante "Norme per l'esercizio delle competenze in materia di tutela paesistica trasferite alla Regione Autonoma della Sardegna con l'articolo 6 del D.P.R. 22 maggio 1975, n. 480, e delegate con l'articolo 57 del D.P.R. 19 giugno 1979 n. 348";
- 6- L.R. 13 ottobre 1998 n.29, "Tutela e valorizzazione dei centri storici della Sardegna";
- 7- Varie norme regionali sul controllo dell' attività urbanistico - edilizia e sulla sanatoria delle opere edilizie abusive le quali, insieme ad altre norme particolari di vincoli e di rispetto nell' edificazione e al D. A. 20 / 12 / 1983 n. 2266 / U sugli standards urbanistici, costituiscono tasselli imprescindibili della pianificazione territoriale.

Relativamente al livello provinciale è da dirsi che sono state sostanzialmente disattese le opportunità fornite dalla L. R. 3 giugno 1975 n. 26, relativamente agli assetti territoriali delle Comunità Montane, e dalla successiva circolare 18 / 12 / 1979 n. 3, finalizzata alla formazione di piani urbanistici comprensoriali.

### **3 - Il livello comunale**

Al livello comunale la pianificazione urbanistica deve intendersi, sostanzialmente, come efficace strumento di organizzazione del territorio, finalizzato alla costruzione di un ambiente complesso, e si propone come momento unificante rispetto alle varie istanze ambientali, sociali, culturali e produttive espresse dalla collettività.

Il riferimento normativo è dato dal titolo IV della L. R. 45 / '89 e, in particolare, dall' Art. 19 che ne fissa i contenuti essenziali nel modo seguente:

- 1 - il Piano Urbanistico Comunale prevede:
  - a) una analisi della popolazione con l' indicazione delle possibili soluzioni assunte a base della pianificazione;
  - b) le attività produttive insediate nel territorio comunale con la relativa dotazione di servizi;

- c) la prospettiva del fabbisogno abitativo;
- d) la rete delle infrastrutture e delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- e) la normativa d' uso del territorio per le diverse destinazioni di zona;
- f) l' individuazione delle unità territoriali minime da assoggettare unitariamente alla pianificazione attuativa anche in accordo col successivo punto i);
- g) l' individuazione delle porzioni di territorio comunale da sottoporre a speciali norme di tutela e salvaguardia;
- h) l' individuazione degli ambiti territoriali ove si renda opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente, nonché dei manufatti e complessi di importanza storico-artistica ed ambientale anche non vincolati dalla Legge 1° giugno 1939 n. 1089 e della Legge 29 giugno 1939 n. 1497;
- i) le norme e le procedure per misurare la compatibilità ambientale dei progetti di trasformazione urbanistica e territoriale, ricadenti nel territorio comunale.

2 - il piano deve considerare l' intero territorio comunale, può prevedere vincoli su aree beni determinati per la razionale e coordinata sistemazione di spazi destinati ad uso pubblico e per la realizzazione di opere, impianti ed attrezzature di interesse pubblico.

Nell' insieme emerge, positivamente, la consapevolezza che il controllo delle trasformazioni di un territorio antropizzato presuppone vaste conoscenze: la struttura economica e sociale della popolazione, l' ambiente fisico e l' equivalente culturale, le relazioni spaziali ed infine, ma non ultima per importanza, quella degli strumenti normativi e finanziari che regolano le operazioni di intervento sul territorio.

E' naturale che tale varietà di interessi e competenze sottenda approcci e metodologie altrettanto " di parte " e possa privilegiare, di volta in volta, il punto di vista del geografo, del sociologo, dell' economista o del politico.

Ma a fronte di pochi casi in cui economisti e sociologi hanno trasferito meccanicamente loro modelli sull' organizzazione del territorio ( valga per esempio, pur con le approssimazioni del caso, l' industria di Ottana intesa sia come insediamento produttivo sia come snodo territoriale in relazione ad una vasta area geografica ) ben più numerosi sono quelli in cui gli urbanisti hanno svolto ruolo di supplenza proponendosi come pianificatori dell' economia locale e delle relazioni sociali.

Tutto questo per dire che, pur nell' ottica del lavoro interdisciplinare, per i piccoli comuni il contributo più propriamente urbanistico è ancora preminente e resta finalizzato a risolvere sia i problemi di organizzazione dello spazio fisico sia i problemi sociali ed economici, mentre appare ancora poco attrezzato per interferire sui successivi momenti di attuazione e di gestione del Piano i quali presuppongono, come è noto, attenta valutazione delle risorse impiegabili.

Al fine di consentire più efficaci letture ed apporti interdisciplinari, ivi compresi quelli di natura politico - amministrativa propri del Consiglio Comunale, il programma di lavoro per la elaborazione del P. U. C. prevede tre distinte fasi temporali:

- 1 - fase conoscitiva, volta ad acquisire le informazioni di ordine ambientale, socio culturale, economico e produttivo che caratterizzano il Comune di Atzara;
- 2 - fase della progettazione di massima, nella quale si individuano i principali indirizzi programmatici da sottoporre alla valutazione del Comune, inteso come espressione di rappresentanze amministrative e sociali;
- 3 - fase della progettazione definitiva, nella quale le proposte di Piano, arricchite ed integrate dal dibattito sulle specifiche problematiche, trovano organica e razionale sistemazione urbanistica.

## **PREMESSA : L'INDIVIDUAZIONE DI OBIETTIVI GENERALI**

Il Piano Urbanistico Comunale è costituito dal complesso degli atti di pianificazione territoriali con i quali il comune disciplina l' utilizzazione e la trasformazione del proprio territorio e delle relative risorse.

In termini generali esso dovrà costruirsi su principi di salvaguardia dell' ambiente naturale e costruito attenendosi anche a criteri di economicità, intesa come coerenza con le risorse disponibili o ipotizzabili, e di flessibilità, intesa come idoneità a possibili trasformazioni del quadro infrastrutturale, finanziario legislativo e di coordinamento con piani sovraordinati ( Piano Urbanistico Provinciale ).

L' incorporazione delle tematiche ambientali nel P. U. C. avrà, come prima conseguenza, quella di innovare il tradizionale approccio pianificatorio, ancora troppo legato ad aspetti infrastrutturali e di riorganizzazione residenziale, e di orientarne l' evoluzione dalla espansione alla trasformazione urbana in un contesto di apprezzamento e riqualificazione del territorio extra - urbano.

Così impostato, come strumento di sintesi di tutte le disposizioni in materia di assetto territoriale in ambito comunale, il P. U. C. ha il compito di perseguire:

- a) forme di tutela e di uso razionale delle risorse naturali, oltre che la salvaguardia dei beni di interesse culturale, paesistico ed ambientale;
- b) l' equilibrato sviluppo degli insediamenti, con particolare riguardo alle attività economiche presenti o da sviluppare nell' ambito del territorio comunale;
- c) il soddisfacimento del fabbisogno abitativo e di quello relativo ai servizi e alle attrezzature collettive di interesse comunale, da conseguire prioritariamente mediante interventi di recupero e completamento degli spazi urbani e del patrimonio edilizio esistente;
- d) l' equilibrio tra la morfologia del territorio e dell' edificato, la capacità insediativa teorica del piano e la struttura dei servizi.

Gli indirizzi di medio e lungo periodo ora enunciati concorrono alla definizione di un quadro programmatico - strategico il quale deve, tuttavia, trovare appropriati riscontri nelle peculiari caratteristiche urbane e territoriali del Comune di Atzara e nei suoi elementi diversificanti sul piano economico, sociale e culturale.

Fra questi, meritano approfondimento i seguenti aspetti:

### **1- la struttura demografica**

Il Comune di Atzara, come la gran parte dei comuni della Sardegna centrale, registra una significativa perdita della popolazione residente rispetto ai decenni precedenti.

Ai 1.715 abitanti residenti al 31 / 12 /1961 si contrappongono i 1.332 abitanti censiti al 31 / 12 / 1991, attraverso un processo di contrazione continuo e progressivo che segue una prima significativa inversione di tendenza negli anni '80 e, successivamente, nel 1993 ( con 1.357 unità ) fino ai 1.371 abitanti residenti al 31/12/1996 i quali possono assumersi come valore medio consolidato.

Il forte decremento trae origine, come è noto, dai massicci esodi di popolazione attiva negli anni '60 e si stabilizza solo di recente quando, di fatto, i flussi di emigrazione e di immigrazione nel complesso si equivalgono.

A fronte dell' indebolimento demografico il Comune di Atzara presenta una struttura edilizia caratterizzata da una significativa crescita di abitazioni e di stanze: nel 1991 sono state censite 450 abitazioni occupate e 126 abitazioni non occupate, contro una popolazione residente di 1. 332 unità distribuite in 450 nuclei familiari. E' naturale ed ovvia la perfetta equivalenza fra i nuclei familiari e le abitazioni occupate ( delle quali ben 369 sono in proprietà ) ma deve preoccupare sia il numero

complessivo delle stanze ( quantificato, nel medesimo anno, in 2.277 ) sia l' elevato numero di abitazioni non occupate.

Questa situazione, in coerenza con gli indirizzi programmatici enunciati, induce ad attivare procedure urbanistiche volte alla riqualificazione ed alla piena utilizzazione del patrimonio edilizio esistente, distinguendo nell' area urbana gli ambiti di trasformazione intensiva rispetto alle circostanti e prevalenti aree di trasformazione estensiva.

Ciò comporta, sostanzialmente, delimitazioni rigorose dei confini dell' area urbana, seppure con modeste integrazioni marginali funzionali a questo disegno, e l' esclusione di estese porzioni dell' area extra - urbana di cintura da forme di edificazione più o meno diffusa che potrebbero intaccare i valori ambientali e compromettere le suscettività agricole produttive.

## **2- la struttura urbana**

Al di là delle funzioni residenziali, e del conseguente dimensionamento ai fini del fabbisogno abitativo, vi è l' esigenza di ridefinire la "forma urbana" del Comune di Atzara, a partire dalle aree adiacenti all' abitato e dalle direttrici di trasformazione ipotizzabili, e di perseguire un significativo miglioramento della "qualità urbana" in relazione agli accertati bisogni sociali di una comunità segnata da stagnazione demografica e dal progressivo elevamento dell' età media dei suoi abitanti.

Forma e qualità urbana implicano interventi sia di natura edilizia sia di natura infrastrutturale e, comunque, rapportati a dimensione e tipologia degli spazi di uso collettivo, e presuppongono approcci distinti, seppure confluenti in un unico disegno, alle varie parti che costituiscono l' area urbana attualmente edificata:

### **2.1 - il paese da non costruire**

Interrompere il processo di crescita continua e indifferenziata dell' area urbana, porre un limite alla sua dimensione di insieme, è indispensabile per avviare un processo di riequilibrio tra l' ambiente costruito e la comunità locale e contribuisce a rendere leggibili le differenze col territorio agricolo, al quale si conferisce una precisa identità, cancellando per le aree esterne l' insostenibile regime di attesa.

### **2.2 - il paese da migliorare**

E' la parte più estesa dell' abitato oggi esistente, costruita ai margini del nucleo storico antico, la quale spazia dalle zone di completamento alle zone di espansione inglobando al suo interno episodi edilizi pubblici e privati, spazi e attrezzature di uso collettivo, servizi e infrastrutture.

In essa sensibili miglioramenti sono possibili negli spazi pubblici, negli spazi non costruiti, nelle corti degli isolati, nei giardini privati prospicienti strade e piazze a condizione che gli indirizzi di trasformabilità territoriale sottesi dal P. U. C. si accompagnino ad una più puntuale efficacia delle progettazioni esecutive e ad una maggiore sensibilità degli operatori pubblici e privati verso gli spazi di vita quotidiana.

### **2.3 - il paese da tutelare**

Fra le aree della trasformazione estensiva acquistano particolare rilievo quelle di valore storico per le quali, di norma, si dovranno indicare strumenti normativi e pianificatori di salvaguardia.

L' esame del Piano Particolareggiato del centro storico e della sua pratica attuazione hanno suggerito significative proposte di modificazione che possono essere così riassunte:

- ripermimetrazione della porzione urbana da classificare come " zona omogenea A ", con modeste variazioni al contorno conseguenti ad una più attenta lettura catastale e a riscontri reali;
- riclassificazione interna del comparto, con articolazione del tessuto edilizio nelle seguenti tre distinte subzone a cui far corrispondere normative e prescrizioni urbanistico - edilizie fra loro differenti e più strettamente rapportate alla qualità del patrimonio e degli ambienti urbani in esse comprese:
  - A.1- centro storico propriamente detto, comprendente parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico, di particolare pregio ambientale o tradizionale;
  - A.2- aree di modesto pregio ambientale, interessate da rinnovamento sostanziale di tipologie edilizie e da alterazione parziale dell' impianto urbanistico;
  - A.3- aree marginali di più recente edificazione, caratterizzate dalla scarsa definizione fondiaria e poco significative dal punto edilizio;
- ricerca ed eventuale individuazione di una serie di unità edilizie da acquisire al patrimonio pubblico con riferimento a esigenze di demolizione senza ricostruzione ( per la realizzazione di spazi di uso collettivo e di percorsi stradali ) o di ristrutturazione edilizia.

La nuova normativa che si propone per il centro storico mira ad invertire l'attuale tendenza di abbandono, particolarmente accentuata in alcuni isolati, introducendo una maggiore flessibilità degli interventi edilizi in quelle parti caratterizzate da minore pregio architettonico e da un elevato livello di degrado fisico.

### **3- la struttura economica**

Anche il paese di Atzara presenta i caratteri tipici di transizione da una economia prevalentemente agro - pastorale a forme più articolate di attività economica, come quelle artigianali e terziarie, che occupano ormai la maggior parte della sua popolazione attiva.

E' significativo anche il ruolo della pubblica amministrazione, dei servizi

pubblici e privati e di alcuni servizi commerciali seppure di ambito locale.

In termini numerici nel decennio 1981/1991 sono aumentati sia il numero delle imprese ( da 61 a 73 ) sia il numero degli addetti ( da 97 a 107 ): le variazioni più significative si registrano, tuttavia, nei rami di attività da 7 a 9 ( riguardanti i trasporti e le comunicazioni, il credito e le assicurazioni, i servizi pubblici e privati ) mentre sono poco rilevanti nei settori produttivi tradizionali ( agricoltura, industria e commercio).

Le attività commerciali e di servizio appaiono sufficienti, per numero ed entità, a fronte del bacino di utenza corrente e possono garantire buone condizioni di residenza, ma risultano mal distribuite, concentrate, come sono,

in prevalenza nel centro storico, e limitano fortemente la qualità abitativa dei quartieri di recente edificazione.

Inoltre, hanno finora utilizzato, con rare eccezioni, strutture edilizie di tipo residenziale le quali, seppure hanno inizialmente agevolato l'accesso diffuso alla produzione di beni e servizi, sono in seguito diventate grave impedimento ai processi di razionalizzazione e di sviluppo imprenditoriale.

Allo stato attuale emerge, pertanto, da parte del settore artigianale e industriale una ulteriore richiesta di spazi o servizi tale da non poter essere soddisfatta dalle disponibilità offerte nell'area per gli insediamenti produttivi già parzialmente urbanizzata e di prossimo completamento.

#### **4- il territorio extra - urbano**

Il territorio agricolo è stato sovente letto, in passato, come semplice residualità rispetto all'area urbana e disciplinato con poche norme edificatorie di natura vincolistica che poco contribuiscono alla definizione delle sue particolari specificità.

Successivamente è maturata la concezione del territorio come risorsa ed i piani urbanistici hanno privilegiato il recupero dell'esistente e il risparmio dei suoli agricoli attribuendo, di fatto, al territorio extra - urbano quella complessità che deriva dall'essere, insieme, un sistema ambientale da tutelare, un sistema produttivo e un sistema insediativo, ciascuno con proprie esigenze che devono essere rese fra loro compatibili.

Il vigente Piano intercomunale di valorizzazione della zona di sviluppo agro - pastorale ricadente nei Comuni di Atzara, Ortueri e Sorgono segna, ad esempio, un approccio di tipo produttivistico con l'intento di riconoscere le diversità dei suoli e delle colture e di correlare le possibilità edificatorie alla organizzazione aziendale.

La L. R. 45 / '89 recepisce le problematiche attuali della pianificazione territoriale e, con la Direttiva per le zone agricole ( D. P. R. 3 agosto 1994 n. 228 ), si propone di perseguire le seguenti finalità:

- a) valorizzare le vocazioni produttive delle zone agricole garantendo, al contempo, la tutela del suolo e delle emergenze ambientali di pregio;
- b) incoraggiare la permanenza, nelle zone classificate agricole, della popolazione rurale in condizioni civili ed adeguate alle esigenze sociali attuali;
- c) favorire il recupero funzionale ed estetico del patrimonio edilizio esistente sia per l'utilizzo aziendale che per quello abitativo.

Nell'art. 8 della citata Direttiva si conferma l'obbligo di tutelare le parti del territorio a vocazione produttiva agricola e di salvaguardare l'integrità della azienda agricola e rurale e, a tal fine, si propone la suddivisione delle zone omogenee " E " in cinque sottozone aventi precise caratteristiche con riferimento, ad esempio, alle colture tipiche e specializzate, alle aree ad elevata frammentazione e polverizzazione aziendale, a quelle caratterizzate da elevata concentrazione insediativa, etc..

Si richiede, in sostanza, una maggiore attenzione verso il territorio extra - urbano in termini di analisi dei fattori fisici di potenzialità del territorio stesso, di conseguenti limitazioni d'uso, di definizione del progetto sia spaziale sia normativo.

Queste tecniche di analisi , fortemente ancorate alla lettura dei parametri fisici del territorio, sono mirate, in particolare, alla individuazione della sua "disponibilità" alla trasformazione, e, come tali, assegnano priorità alla individuazione delle limitazioni d' uso di origine " istituzionale " ( vincoli pre - vigenti ) e di natura " fisico - morfologica ".

Il primo tipo di analisi evidenzierà il vincolo idrogeologico apposto su 1.114 Ha di territorio montano ai sensi del R. D. 326 / '23, del quale si rispetterà la perimetrazione, seppure con integrazioni e specificazioni normative relative alla utilizzazione non semplicemente difensiva.

Il secondo tipo di analisi discenderà da una serie di valutazioni di campo tendenti a definire nel dettaglio le limitazioni d' uso connesse al rischio geologico e sismico, alla suscettività agricola dei suoli, alla esistenza di peculiarità ambientali.

L' incrocio e la sovrapposizione dei parametri così ricavati consentirà la redazione di due carte di sintesi identificabili come la Carta del rischio geologico e la Carta delle potenzialità agricole del territorio.

L' ulteriore incrocio delle due carte di sintesi dei valori fisici del territorio col quadro dei vincoli istituzionali pre-vigenti ( ad esempio, il vincolo idrogeologico e la perimetrazione del Piano di sviluppo agro - pastorale ) porterà alla costruzione di una carta pre- progettuale definita come " carta delle limitazioni d' uso ".

## **PARTE PRIMA : ELEMENTI CONOSCITIVI**

### **A) ANALISI STORICO – TIPOLOGICA**



## A.1 L'INSEDIAMENTO URBANO

Geograficamente Atzara è compresa tra i paesi che formano il distretto meridionale del Mandrolisai (Sorgono, Ortueri, Samugheo) i quali, con Tonara e Desulo, appartennero prima all'antico giudicato di Arborea ed in seguito, in rapida successione, al marchesato di Oristano, alla corona di Aragona, al regno di Spagna e, per ultimo, alla casa Savoia.

Le prime notizie scritte sul suo territorio risalgono al 1200 e documentano l'evoluzione delle poche case sparse in villaggio ordinato.

Trasformazioni sostanziali risalgono, invece, al periodo compreso tra il secolo XV e il secolo XVII quando nella Barbagia meridionale furono costruite molte chiese parrocchiali ampie e di buona fattura, capaci di rispondere alle crescenti esigenze del continuo aumento demografico.

La chiesa di S. Antioco, edificata nel medesimo arco di tempo, riprende nel prospetto principale il caratteristico stile gotico-aragonese, con facciata rettangolare in trachite squadrata sovrastata da una essenziale merlatura e arricchita da un grande rosone sul portale austeramente classico.

La struttura urbanistica, varia ed articolata, non si consolida secondo schemi ordinati e regolari, caratteristici di paesi non condizionati da una particolare morfologia del territorio e dalla natura dei suoli, ma sembra assumere forme e configurazioni strettamente correlate alle esigenze degli abitanti.

Gli isolati raggruppano sia pochi nuclei edilizi, presumibilmente facenti capo in passato a gruppi di famiglie imparentate fra loro, sia estese aggregazioni che denunciano la progressiva stratificazione delle classi sociali e le differenziazioni di specificità produttive.

Gli isolati più estesi, delimitati a grandi linee dalla fitta rete dei percorsi di collegamento urbano, sono sovente segnati da profonde incisioni di penetrazione (vicoli, cortili, slarghi) che ne caratterizzano la funzione.

La maglia viaria segna anche il confine tra gli spazi privati e quelli di uso collettivo. Solo particolari situazioni proprietarie hanno consentito il permanere di corti comuni: ad esempio, la divisione di un cortile in più parti, ciascuna delle quali necessariamente servita dall'accesso originario.

La configurazione spaziale dell'isolato risponde, tutto sommato, a una logica prevalentemente conservativa che si materializza nel suo fronte compatto e prevede, sempre e solo dall'interno, le modificazioni del tessuto edilizio: inizialmente sono le addizioni e le sopraelevazioni a determinare i maggiori cambiamenti, in seguito la parcellizzazione della proprietà fondata sulle rigide leggi del diritto di successione.

Sono state trasformate le abitazioni e modificati gli accessi, in alcuni casi sono stati ridisegnati gli stessi confini dell'isolato, ma è avvenuta raramente la cessione di uno spazio privato alla viabilità pubblica.

Gli slarghi e le piazze hanno avuto, tuttavia, grande importanza nella evoluzione della struttura urbana risultando differenziate a seconda della loro funzione: spazialmente definite e spesso rifinite con pavimentazione in selciato se avevano una funzione politico-sociale, più ampie e generalmente in terra battuta le altre strettamente legate alla attività agro-pastorale e poste in periferia sulle direttrici per la campagna.

In tempi recenti, la costruzione della S.S. 128 ha inciso profondamente nel consolidato assetto urbanistico dell'abitato determinando nuove centralità e svuotando progressivamente di contenuti gli insediamenti storici.

Anche la realizzazione di importanti infrastrutture, quali la fognatura e l'acquedotto, unitamente all'impiego di materiali diversi e di nuove tecniche costruttive, migliora le condizioni di vita degli abitanti e determina significativi cambiamenti in un tessuto edilizio rimasto sostanzialmente immutato fino all'inizio del XX secolo.

Nei cortili privati proliferano, strettamente addossate alle case, delle appendici strutturali che fungono da servizio igienico e da lavatoio e, dove è possibile, si recuperano i volumi edilizi : ma, nell'insieme, i connotati caratterizzanti scompaiono o perdono la loro funzione e l'ambiente tende verso un progressivo anonimato.

Sorgono nuove abitazioni che tendono ad uniformarsi su schemi tipologici "moderni", solo apparentemente più funzionali e razionali, creando una evidente contraddizione tra la struttura urbana chiaramente leggibile in cartografia, e confermata nei suoi caratteri originali, ed i corrispondenti volumi articolati in modo episodico e disordinato.

## **A.2) L'ABITAZIONE E I TIPI EDILIZI**

La lenta evoluzione delle tipologie abitative e dei materiali da costruzione ha sostanzialmente preservato le caratteristiche fondamentali dell'insediamento, mentre negli ultimi decenni l'adozione di nuovi modelli urbanistici ed architettonici, estranei e privi di riferimento col contesto isolano, ha modificato profondamente l'ambiente costruito.

Il Baldacci nel suo testo autorevole su "La casa rurale in Sardegna" inquadra Atzara nella Barbagia periferica "nel dominio del granito, ove la cucina è normalmente nel piano terreno adiacente al rustico".

Il tipo edilizio più semplice si sviluppa con ambiente unico a piano terreno, sovente a quota più bassa rispetto al piano della strada : un'unica apertura funge contemporaneamente da accesso e vano-luce, con uno sportello riquadrato nella parte superiore dell'infisso in legno.

Altri schemi sono quelli bicellulari che si sviluppano in larghezza o in profondità, nei quali la camera di ingresso funge anche da cucina e raramente è dotata di finestra, sostituita ancora dagli sportelli della porta. La stanza può essere provvista di solaio che, nel caso in cui le cellule siano abbinata in profondità, si trasforma da soffitta in stanza.

In tal modo, quando il lotto ha due fronti l'abitazione, oltre ad avere un maggiore sviluppo in altezza, spesso si arricchisce di un balcone in legno talvolta coperto.

I numerosi esempi di abitazioni a più piani sono in genere dovuti alla sopraelevazione dell'impianto originario.

Solo in alcuni casi questo è a due piani e si distingue dalle altre abitazioni per la maggior cura nella esecuzione dei particolari costruttivi (cornici alle aperture, coronamenti, ballatoi, etc.) : appare significativo, al riguardo, il complesso edilizio sulla via S. Antioco, impreziosito da finestre in stile gotico-aragonese.

Altro aspetto caratteristico è costituito dalla permanenza di cortili, orti e giardini che raramente sono stati occupati da successive edificazioni o ampliamenti, a conferma di una consolidata vocazione agricola dei nuclei familiari insediati.

I materiali da costruzione generalmente utilizzati sono la pietra e il fango o la calce.

Le murature sono quasi sempre intonacate, usandosi in prevalenza pietrame non squadrate, e tinteggiate in chiaro con colori vivaci contrastati da variopinte cornici intorno alle aperture.

L'armatura lignea del tetto, ad una o a due falde, comprende le grosse travi orizzontali ed i travicelli : al di sopra, una fitta orditura di canne sostiene il manto di tegole compattato dal peso di alcuni grossi sassi disposti in maggior numero in prossimità delle parti perimetrali.

In alcuni casi l'abitazione si amplia per sommatoria di ambienti similari, laterali o posteriori secondo la morfologia del terreno.

Si diversificano le funzioni ed appare la camera da letto, che può fungere anche da magazzino quando manca la soffitta, ed una stanza in diretta comunicazione con la

strada, che funge contemporaneamente da deposito degli attrezzi agricoli, cantina e legnaia.

Man mano che aumentano i componenti della famiglia si cerca di risolvere i problemi di spazio con ulteriori aggiunte sovrapposte che favoriscono lo sviluppo in verticale della casa.

Ai piani superiori si accede, di norma, dall'interno con una ripida scala a pioli direttamente appoggiata ad una botola ritagliata nel solaio di calpestio.

Una balconata in legno può collegare gli ambienti dall'esterno : dal parapetto del ballatoio fuoriescono, allora, dei pilastri lignei che sorreggono una leggera copertura di protezione o lo stesso prolungamento del tetto.

Sempre secondo il Baldacci ad Atzara si ripetono, in definitiva, gli schemi tipici della casa barbaricina “con la differenza però che la cucina è sempre in basso, talvolta perfino giustapposta al corpo di fabbrica secondo la consuetudine del Campidano meridionale che viene ricordato dall'uso del mattone crudo (làrdari). Ma Atzara ha la singolarità di presentare molte case – in minor numero a Sorgono – con corte retrostante e porta carraia (su porciu) praticata nell'edificio di abitazione. La cucina e il rustico, non adiacenti, sono nel pianterreno, mentre le stanze superiori sono tutte adibite a stanze da letto . Il soffitto (su sostre) non è utilizzato.”

La monocellula base è solo il punto di partenza di uno schema planimetrico più complesso e di difficile catalogazione configurandosi come una struttura residenziale “di transizione, organizzata come le case meridionali, ma difesa contro gli inverni più freddi.”

### **A.3) IL PATRIMONIO EDILIZIO**

Il patrimonio edilizio esistente è stato analizzato e censito con indagine diretta, le cui risultanze più significative sono state riportate in cartografia, per valutarne lo stato di conservazione, la consistenza volumetrica e alcuni essenziali indici di utilizzazione.

In maggior misura esso è di recente edificazione (costruito dopo il 1950/'60) e ricade nelle zone di completamento residenziale introdotte con i Programmi di Fabbricazione che hanno costituito i primi fondamentali strumenti di pianificazione a scala urbana.

Al di fuori del centro storico le costruzioni hanno, di norma, due o tre piani fuori terra e destinazione d'uso residenziale o mista : pochissimi sono utilizzati esclusivamente per attività artigianale, commerciale o per servizi.

Il centro storico è l'area che presenta nel complesso i maggiori problemi, caratterizzato, come è, da edificazione di vecchio impianto, ad uno o a due piani, in pietra intonacata e con coperture in tegole a falde semplici, che hanno conservato solo in parte i caratteri originari.

Le tipologie sono semplici e gli edifici, contigui, formano isolati anche piccolissimi.

Lo stato di conservazione degli edifici occupati è appena sufficiente, mentre risulta mediocre quello dei numerosi fabbricati disabitati o utilizzati come locali di servizio, con diffuse situazioni di vero e proprio degrado.

Nei quartieri realizzati negli anni '40/'50 a ridosso del centro storico è frequente la tipologia a schiera su due piani, con piccoli isolati delimitati ai quattro lati da strade piuttosto strette.

Gli edifici, quasi esclusivamente residenziali, non presentano caratteri costruttivi particolari e in generale la qualità degli interventi è mediocre, con stato di conservazione appena sufficiente che richiede, ancora oggi, sostanziali ristrutturazioni e adeguamenti.

Le aree di più recente insediamento presentano, invece, una edificazione più discontinua, con elevato consumo di suolo e qualità abitativa nettamente superiore.

Le tabelle seguenti, estrapolate dal Censimento ISTAT 1991, confermano che il patrimonio edilizio è cresciuto, in questi ultimi tempi, molto più della popolazione presente, secondo un processo anomalo, rispetto alle dinamiche demografiche, che caratterizza i paesi dell'interno a crescita limitata o nulla.

**TAB. A.1) COMUNE DI ATZARA -  
ABITAZIONI OCCUPATE, NUMERO STANZE, OCCUPANTI**

N°	Sup. (mq)	Esclusivam. Abitazione	Cucine	Altro uso	Totale	Abitazioni con ang. cottura	Fam.	Numero compon.
450	49.970	1.927	336	14	2.277	110	450	1.328

**TAB. A.2) COMUNE DI ATZARA - ABITAZIONI OCCUPATE, STANZE ED OCCUPANTI PER TITOLO DI GODIMENTO**

**PROPRIETA' :**

Abitazioni	Stanze	Famiglie	Componenti
369	1.932	369	1.084
82,00%			

**AFFITTO :**

Abitazioni	Stanze	Famiglie	Componenti
61	254	61	207
13,50%			

**ALTRO TITOLO :**

Abitazioni	Stanze	Famiglie	Componenti
20	91	20	37
4,50%			

**TAB. A.3) COMUNE DI ATZARA - ABITAZIONI OCCUPATE E STANZE PER EPOCA DI COSTRUZIONE DEL FABBRICATO**

Prima del 1919	1919/1945	1946/1960	1961/1971
59	32	53	123
13,10%	7,10%	11,80%	27,30%

1972/1981	1982/1986	Dopo il 1986	Totale
109	45	29	450

24,20%	10,00%	6,50%	
--------	--------	-------	--

**TAB. A.4) COMUNE DI ATZARA -  
ABITAZIONI NON OCCUPATE E STANZE**

Abitazioni	Stanze	Abitazioni con ang. cottura
126	545	25

**TAB. A.5) COMUNE DI ATZARA - ABITAZIONI OCCUPATE, FAMIGLIE  
E COMPONENTI PER NUMERO DI STANZE**

Stanze 1			Stanze 2		
----------	--	--	----------	--	--

Abitazioni	Fam.	Componenti	Abitazioni	Fam.	Componenti
2	2	2	20	20	33
0,40%	0,40%		4,50%	4,50%	

Stanze 3			Stanze 4		
----------	--	--	----------	--	--

Abitazioni	Fam.	Componenti	Abitazioni	Fam.	Componenti
58	58	121	103	103	278
12,80%	12,80 %		22,90%	22,90 %	

Stanze 5			Stanze 6 e più		
----------	--	--	----------------	--	--

Abitazioni	Fami.	Componenti	Abitazioni	Fam.	Componenti
119	119	371	148	148	523
26,50%	26,50 %		32,90%	32,90 %	

## **B) LE DINAMICHE DEMOGRAFICHE**

### **B. 1 - Il quadro comunitario**

La popolazione residente nell'intera Comunità Montana n. 12 è attualmente valutata in circa 21.500 unità e risulta attestata sui livelli dei primi decenni del secolo, dopo avere registrato sensibili espansioni che hanno consentito di raggiungere la punta massima di 27.800 unità nel 1961.

E' simile l'andamento della popolazione presente, la quale sempre è stata inferiore a quella residente con scarto medio intorno alle mille unità e massimo scostamento corrispondente a circa 2.000 unità rilevato nel censimento del 1971.

Le ragioni di queste dinamiche sono correlate allo sviluppo delle attività economiche e alla loro interazione con l'economia di mercato.

Fino ai primi anni '50 la produzione si realizza prevalentemente nel settore agro - pastorale, in situazioni di di microeconomia di sussistenza non correlata col contesto economico regionale, caratterizzata da staticità delle attività produttive che induce una naturale staticità della popolazione.

Ad iniziare dalla fine degli anni '50 il sistema socio - economico locale viene interessato dall'economia di mercato la quale orienta l'occupazione verso le attività del settore terziario e verso quelle comunque riconducibili alla pubblica amministrazione, minando gli antichi equilibri costruiti sulla immutabilità del rapporto tra l'uomo e la terra.

Si sono così creati i presupposti favorevoli al massiccio flusso migratorio verso le regioni settentrionali del paese e, più in generale, nell'Europa centrale dove lo sviluppo innescato dalla ricostruzione richiedeva nuova forza - lavoro.

**TAB. B.1 : POPOLAZIONE RESIDENTE E POPOLAZIONE PRESENTE ALLE DATE DEI CENSIMENTI**

<b>Anni</b>	<b>Popol. residente</b>	<b>Popol. presente</b>	<b>Differenza</b>
1861	17.226	16.340	886
1871	18.086	17.636	450
1881	18.270	17.417	853
1901	20.304	19.382	922
1911	21.566	21.125	441
1921	21.496	20.447	1.049
1931	22.906	21.319	1.587
1936	23.903	21.632	2.271
1951	25.522	24.647	875
1961	27.825	25.965	1.860
1971	23.935	21.843	2.092
1981	22.299	21.218	1.081
1991	20.866	20.014	852

## **B. 2 - Le dinamiche locali**

Una dinamica della popolazione simile a quella riscontrata a livello comunitario si registra, sostanzialmente, anche nei singoli comuni.

La popolazione residente del Comune di Atzara presenta andamento oscillatorio intorno a un trend di lungo periodo stazionario sul valore di circa 1.500 unità.

Nel ventennio 1961 - 1981 questa diminuisce da 1.715 unità a 1.366 unità, attestandosi su tale valore anche negli anni più recenti.

La differenza con la popolazione presente è stata massima, come ben si comprende, nel 1961 quando è risultata pari al 7,5 %.

**TAB. B.2 : COMUNE DI ATZARA - DATI CENSUARI**

<b>Anni</b>	<b>Popol. Residente</b>	<b>Popol. Presente</b>	<b>Differenza</b>
1861	1.607	1.509	98
1871	1.469	1.620	-151
1881	1.610	1.606	4
1901	1.462	1.455	7
1911	1.359	1.341	18
1921	1.332	1.332	0
1931	1.366	1.346	20
1936	1.404	1.383	21
1951	1.595	1.567	28
1961	1.715	1.586	129
1971	1.490	1.416	74
1981	1.366	1.324	42
1991	1.332	1.271	61

Negli ultimi quindici anni la popolazione, pur non crescendo apprezzabilmente, si assesta su un valore costante con tendenza positiva, e si fa meno ampio il divario tra la popolazione residente e quella presente.

L'analisi delle variazioni annuali della popolazione residente conferma il fenomeno di decremento che ha portato a un progressivo spopolamento del paese dagli anni '60 in poi ed evidenzia la tendenza alla stabilizzazione.

**TAB. B.3 : COMUNE DI ATZARA - VARIAZIONI ANNUALI DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE DAL 1981 AL 1996**

<b>Anni</b>	<b>Popolazione</b>	<b>Anni</b>	<b>Popolazione</b>
1981	1.366	1990	1.329
1982	1.374	1991	1.332
1983	1.370	1992	1.330
1984	1.349	1993	1.357
1985	1.345	1994	1.375
1986	1.359	1995	1.388
1987	1.358	1996	1.371
1988	1.347	1997	1.366
1989	1.341	1998	1.351

**TAB. B.4 : COMUNE DI ATZARA POPOLAZIONE RESIDENTE PER CLASSI DI ETA'**

<b>Anni</b>	<b>1991</b>	<b>1992</b>	<b>1993</b>	<b>1994</b>	<b>1995</b>	<b>1996</b>	<b>1997</b>	<b>1998</b>
<b>Meno di 5</b>	84	76	80	72	61	55	52	43
<b>5 - 9</b>	74	77	78	81	87	86	63	61
<b>10 - 14</b>	84	81	79	76	71	74	78	81
<b>15 - 24</b>	203	195	192	184	185	179	162	158
<b>25 - 34</b>	209	211	215	219	218	222	211	190
<b>35 - 44</b>	171	177	172	171	180	180	194	200
<b>45 - 54</b>	143	149	148	152	150	156	155	161

<b>55 – 64</b>	154	154	159	157	153	144	141	152
<b>65 – 74</b>	124	128	134	149	154	163	163	154
<b>75 e più</b>	86	82	100	114	129	112	137	151
<b>TOTALE</b>	1.332	1.330	1.357	1.375	1.388	1.371	1.366	1.351

### B. 3 - Il movimento naturale e migratorio

E' già stato rilevato che il decennio di crisi, quello degli anni '60, ha fortemente alterato la struttura insediativa del Comune di Atzara bloccando, nel contempo, ogni propensione alla crescita della popolazione.

Nel corso del successivo decennio che copre gli anni '70, invece, il flusso migratorio si è prima sensibilmente attenuato per poi invertire, seppure in modo quantitativamente non rilevante, la sua tendenza.

Resta preoccupante, per altro verso, la modesta crescita della popolazione per "incremento naturale", con saldo attivo prossimo ad azzerarsi: l'abbassamento del tasso di natalità insieme con l'aumento della durata media della vita accresce sempre più il "peso" della popolazione anziana e condiziona la struttura produttiva del paese.

**TAB. B.5 : COMUNE DI ATZARA  
MOVIMENTO NATURALE E MIGRATORIO**

Iscrizioni e cancellazioni anagrafiche		
Per movimento naturale	Per trasferimento di residenza iscritti                      cancellati	

Anni	Nati vivi	Morti	Da altro comune	Da estero	Per altro comune	Per estero	MF	M
1990	12	5	18	/	20	1	1.332	682
1991	2	2	2	/	1	/	1.333	683
1992	8	5	17	/	23	/	1.330	682
1993	16	9	42	/	22	/	1.357	692
1994	8	15	43	2	18	2	1.375	703
1995	9	11	24	2	11	/	1.388	708
1996	10	18	28	/	37	/	1.371	705
1997	9	7	15	2	23	1	1.366	708
1998	8	12	14	/	25	/	1.351	692

### B. 4 - I livelli di scolarizzazione

I censimenti e le statistiche comunali consentono di aggregare la popolazione residente, di età maggiore ai sei anni, per grado di istruzione.

A tutto il 1996 la popolazione scolastica è pari a 247 unità, così ripartita:

a) con frequenza nello stesso comune di residenza

- a. 1 - nella scuola materna: n. 44;
- a. 2 - nella scuola elementare: n. 87;
- a. 3 - nella scuola media inferiore: n. 43;

b) con frequenza in altri comuni (elevata pendolarità verso Sorgono)

- b. 1 - nella scuola media superiore: n. 73.

**TAB. B.6 : COMUNE DI ATZARA**



## LIVELLI DI SCOLARIZZAZIONE

### CENSIMENTO 1981

Laureati	Diplomati	Licenza media inferiore	Licenza elementare	Alfabeti senza titolo di studio	Analfabeti in totale	Analfabeti di età >55 anni
19	52	373	406	363	60	50

### CENSIMENTO 1991

Laureati	Diplomati	Licenza media inferiore	Licenza elementare	Alfabeti senza titolo di studio	Analfabeti in totale	Analfabeti di età >55 anni
16	115	450	358	253	45	32

### B. 5 - Il movimento pendolare della popolazione

In prevalenza la popolazione residente rientra giornalmente nella propria dimora abituale, dando vita al normale fenomeno di pendolarità infracomunale.

Non vistoso, ma socialmente rilevante, è il parallelo fenomeno della pendolarità intercomunale, parte della quale si svolge al di fuori della stessa Comunità Montana n. 12. Questo ha, essenzialmente, due motivazioni: il lavoro e lo studio.

Nel primo caso la pendolarità si presenta con valori periodicamente oscillanti al di sopra di valori minimi che documentano la modificazione strutturale delle categorie del lavoro e della progressiva mutazione delle attività economiche locali.

Nel secondo caso il fenomeno appare del tutto naturale in comuni privi di scuole medie superiori e comporta brevi spostamenti verso comuni vicini all'interno del medesimo distretto scolastico.

**TAB. B.7 : COMUNE DI ATZARA - PENDOLARITA'**  
**CENSIMENTO 1981**

Occupati		Scolari e studenti		Corsi di formazione professionale		totale	
----------	--	--------------------	--	-----------------------------------	--	--------	--

Stesso comune	Fuori	Stesso comune	Fuori	Stesso comune	Fuori	Stesso comune	fuori
181	80	232	51	2	/	415	131

### CENSIMENTO 1991

Occupati		Scolari e studenti		Corsi di formazione professionale		totale	
----------	--	--------------------	--	-----------------------------------	--	--------	--

Stesso comune	Fuori	Stesso comune	Fuori	Stesso comune	Fuori	Stesso comune	fuori

### B. 6 - La struttura della famiglia

La struttura familiare del comune di Atzara è particolarmente articolata, in sintonia con quella degli altri paesi comunitari, e non consente di estrapolare univoche linee di tendenza comportamentali o specifiche connotazioni sociali e culturali.

Tendono a prevalere nuclei familiari con pochi componenti nelle generazioni più giovani, peraltro bilanciati dalle famiglie " numerose " di maggiore anzianità.

**TAB. B.7 : COMUNE DI ATZARA  
LA STRUTTURA DELLA FAMIGLIA AL 1981**

**Censimento 1981 : famiglie con componenti**

1		2	3	4	5	6	7	8 e più	
Totale	Di cui in coabitazione							Famiglie	componenti
87	81	78	69	45	58	26	16	18	178

**TAB. B.8 : COMUNE DI ATZARA  
LA STRUTTURA DELLA FAMIGLIA AL 1991**

**Censimento 1991 : famiglie con componenti**

1		2	3	4	5	6	7	8 e più	
Totale	Di cui in coabitazione							Famiglie	componenti
120	120	86	73	90	50	18	16	13	99

### **B. 7 - Ipotesi di sviluppo della popolazione residente**

Negli anni appena trascorsi le dinamiche demografiche non hanno registrato scostamenti vistosi rispetto ai valori medi documentati dai dati censuari, o almeno

segnali di tendenza che possano preludere a una vistosa crescita quantitativa della popolazione residente.

Occorre rilevare, infatti, che ad Atzara, allo stesso modo che nei comuni simili del comprensorio, è in atto una tendenza irreversibile verso la diminuzione del tasso di natalità, con conseguente riduzione del saldo positivo tra nati vivi e morti che esclude ogni efficace apporto del movimento naturale all'incremento di popolazione.

Se a ciò si aggiunge che la tendenza del saldo tra iscrizioni e cancellazioni anagrafiche, per trasferimento di residenza, è volta su valori negativi si deve presumere che nel breve e medio periodo il trend della popolazione residente è orientato verso una

continua, seppure lenta, diminuzione nel breve periodo in attesa di una evoluzione su valori positivi ragionevolmente prevedibile col prossimo salto generazionale.

Questa situazione può essere corretta da particolari interventi di politica economica e del lavoro che interferiscano sul saldo del movimento anagrafico per trasferimento di residenza e, soprattutto, sul consolidamento della popolazione presente stagionalmente la quale, negli ultimi anni, ha contribuito in modo sostanziale alla crescita del settore edilizio (recupero e nuove costruzioni).

Il primo obiettivo da perseguire è, allora, quello della stabilizzazione della popolazione residente, confidando sugli effetti di dinamismo e di trascinamento che il ricambio generazionale può trasferire, a parità numerica di presenze, nel contesto sociale, culturale e produttivo del paese.

## C) LA STRUTTURA ECONOMICA

### C. 1 - Il quadro comunitario

Il tessuto produttivo della Comunità Montana n. 12 è costituito soprattutto da attività di carattere artigianale, con l'eccezione di quella estrattiva in territorio di Gadoni e di quella manifatturiera del sughero nel Comune di Sorgono.

Come tali, esse non dispongono in genere di tecnologie avanzate e perseguono l'innovazione con la graduale sostituzione di attrezzature e macchinari alla forza - lavoro nel tentativo di incrementare la produzione e di forzare le ristrettezze del mercato interno.

Queste attività, di tipo prevalentemente tradizionale, nel senso che sono volte alla trasformazione di risorse locali o comportano manualità acquisita localmente, sono significative nei seguenti settori:

- lavorazione del sughero, che si svolge quasi per intero nell'ISMA di Sorgono e, in quantità ridotta, ad Ortueri;
- la produzione vinicola, diffusa nell'area del Mandrolisai e quindi nei comuni di Atzara, Ortueri, Sorgono;
- la tessitura, diffusa ovunque nella dimensione artigianale minima (quella familiare) ma organizzata tecnologicamente e commercialmente nei comuni di Atzara e Tonara per la presenza di "centri-pilota" dell'I.S.O.L.A.;
- la produzione del torrone, importante, per numero di addetti e quantità di prodotto, soprattutto nel comune di Tonara e, in minor numero, nei comuni di Aritzo e Desulo;
- la lavorazione del legno, praticata ovunque con modesti risultati, che ha origine nella disponibilità locale della materia prima ed è caratterizzata sia dalla produzione di artigianato artistico sia dalla produzione di complementi per l'edilizia e mobili destinati al mercato locale;
- le attività estrattive, con le miniere del rame in territorio di Gadoni, un tempo capaci di garantire elevati livelli occupativi, e cave a cielo aperto, di modeste dimensioni e variamente dislocate, per la produzione di inerti.

L'evoluzione recente della struttura produttiva industriale e artigianale registra preoccupanti segnali di crisi nella prima ( miniere di Funtana Raminosa e sugherificio ISMA di Sorgono ) appena compensata da modesti incrementi delle attività manifatturiere tradizionali e da timide aperture del mercato.

**TAB. C.1 : COMUNITA' MONTANA N. 12 - POPOLAZIONE  
RESIDENTE ATTIVA E NON ATTIVA (CENSIMENTO 1991)**

<b>Popolazione attiva in condizione professionale</b>				
<b>Totale</b>	<b>Occupati</b>	<b>Disoccupati</b>	<b>In cerca di prima occupazione</b>	
8.070	5.730	933	1.407	
38,70 %	27,50 %	4,50 %	6,70 %	

  

<b>Popolazione non attiva</b>				
<b>Totale</b>	<b>Casalinghe</b>	<b>Studenti</b>	<b>Ritirati dal lavoro</b>	<b>Altri</b>
12.796	3.130	1.778	2.938	4.950
60,30 %	15,00 %	8,50 %	14,10 %	23,70%

Non migliore si presenta la situazione del settore agricolo, la cui popolazione è superiore al 30 % di quella attiva solamente nei comuni di Desulo, Meano Sardo e Ovodda, ma prospetta una significativa inversione di tendenza nel processo di invecchiamento.

Il dato generale è, pertanto, quello di un calo numerico complessivo della popolazione agricola accompagnato da un processo di ringiovanimento proprio per effetto della maggiore dinamica, in diminuzione, delle classi anziane.

Diminuiscono i lavoratori autonomi ( coltivatori e imprenditori ) e crescono, in controtendenza con le proiezioni regionali e provinciali, i coadiuvanti.

Il marginale coinvolgimento dei familiari nella attività agricola autonoma si collega con la scarsa presenza di donne nella popolazione agricola e con la limitata propensione dei giovani a cercare occupazione nell'agricoltura, addirittura più bassa, questa, proprio nei confronti di aziende impostate su base familiare.

Tale comportamento confermerebbe non tanto il rifiuto, da parte dei giovani, della attività agricola su base contadina quanto la consapevolezza della inadeguatezza strutturale delle aziende contadine ai fini di prospettive certe di occupazione e di reddito soddisfacente.

**TAB. C.2 : COMUNITA' MONTANA N. 12 - POPOLAZIONE  
RESIDENTE ATTIVA IN CONDIZIONE PROFESSIONALE  
PER ATTIVITA' ECONOMICA (CENSIMENTO 1991)**

Agricoltura, caccia e silvicoltura	1.655	Servizi pubblici sociali e personali	91
Produzione, distribuzione ed energia	122	Intermediazione monetaria e finanziaria	63
Affari immobiliari, noleggio, informatica, etc.	132	Trasporti Comunicazioni	286
Pesca e servizi connessi	11	Estrazioni minerali	161
Attività manifatturiere	622	Costruzioni	880
Commercio	724	Alberghi, ristoranti	299
Pubblica amministrazione	731	Istruzione	543
Sanità, servizi sociali	324	Servizi domestici	78

<b>TOTALE</b>	<b>6.722</b>
---------------	--------------

**TAB. C.3 : COMUNITA' MONTANA N. 12  
POPOLAZIONE AGRICOLA PER CLASSI DI ETA'**

	Anni 14-19	Anni 30-54	Anni 55 e più	Totale Popolazione agricola
<b>1981</b>	418	961	291	1.670
<b>1991</b>	447	926	293	1.666

## C. 2 - L'economia locale

Anche il paese di Atzara presenta i caratteri tipici di transizione da una economia prevalentemente agro - pastorale a forme più articolate di attività economica, come quelle artigianali e terziarie, che occupano ormai la maggior parte della popolazione attiva.

La struttura produttiva resta, tuttavia, ancora prevalentemente legata al settore agro - pastorale al quale si aggiunge la pubblica amministrazione insieme con ciò che è ricongiungibile, con definizione sommaria, al pubblico impiego mentre si consolidano le attività imprenditoriali ed artigianali soprattutto nel settore delle costruzioni e delle lavorazioni manifatturiere.

Tale linea di tendenza emerge dal confronto dei dati censuari dell'industria e dei servizi riferiti agli anni 1981 e 1991, di seguito riportati:

unità locali : censimento 1981									
Industria		Commercio		Altre attività		Totale		Comm. ambulante	
N°	Addetti	N°	Addetti	N°	Addetti	N°	Addetti	N°	addetti
19	37	30	38	12	22	61	97	1	1

unità locali : censimento 1991									
Industria		Commercio		Altre attività		Totale		Comm. ambulante	
N°	Addetti	N°	Addetti	N°	Addetti	N°	Addetti	N°	addetti
20	40	32	41	21	26	73	107	1	1

In termini numerici, nel decennio 1981 - 1991 sono aumentati sia il numero delle imprese ( da 61 a 73 ) sia il numero degli addetti ( da 97 a 107 ): le variazioni più significative si registrano nei rami di attività da 7 a 9 ( riguardanti i trasporti e le comunicazioni, il credito e le assicurazioni, i servizi pubblici e privati ) mentre sono poco rilevanti alcuni settori produttivi tradizionali ( industria e commercio ).

Le attività commerciali e di servizio appaiono sufficienti, per tipologia, numero ed entità, a fronte del bacino di utenza corrente e possono garantire decorosi livelli di complementarietà con gli insediamenti residenziali, ma risultano mal distribuite, concentrate come sono, in prevalenza nel centro storico e limitano fortemente la qualità abitativa dei quartieri di recente edificazione.

Esse, inoltre, hanno finora utilizzato, con rare eccezioni, strutture edilizie di tipo residenziale le quali, seppure hanno inizialmente agevolato l'accesso diffuso alla produzione di beni e servizi, sono in seguito diventate grave impedimento ai processi di razionalizzazione e di sviluppo imprenditoriale.

Allo stato attuale emerge, invece, da parte del settore artigianale e industriale una ulteriore richiesta di spazi o servizi tale da non poter essere soddisfatta dalle disponibilità offerte nell'area per gli insediamenti produttivi già parzialmente urbanizzata e di prossimo completamento.

Interessanti prospettive si intravedono nel settore agro - pastorale per effetto del Piano zonale di valorizzazione proposto dall'ERSAT su un territorio di ben 5.863 Ha in agro di Atzara, Ortuero e Sorgono.

Al comune di Atzara competono 1.748 Ha sul versante meridionale, particolarmente idoneo per caratteristiche geomorfologiche, dei quali oltre il 63 % in proprietà delle imprese operanti.

Una volta accertata la vocazione pastorale della zona, ora incentrata in prevalenza sull'allevamento semibrado degli ovini e bovini, in forma specializzata o mista, appare verosimile prefigurare obiettivi di sviluppo i quali, se anche non indurranno sensibili incrementi degli addetti, certamente contribuiranno alla costituzione di aziende stabili, tecnicamente ed economicamente valide, capaci di assicurare agli operatori congrue remunerazioni ed apprezzabili condizioni di vita e di lavoro.

Relativamente alla struttura occupazionale la comparazione dei dati censuari consente la seguente lettura qualitativa:

- a) il tasso di attività della popolazione tende ad aumentare. A parità di popolazione residente il decremento di quella non attiva presuppone una maggiore diffusione dell'occupazione femminile;
- b) le cifre sulla occupazione per ramo di attività evidenziano come, nonostante un sensibile calo progressivo degli addetti in agricoltura, questa sia ancora una attività molto presente e suscettibile di consolidamento;
- c) suddividendo la popolazione attiva per classi di età si può notare la netta diminuzione degli occupati con meno di 19 anni a causa di una più diffusa scolarizzazione che ritarda, al di là di altre motivazioni, l'ingresso nel mondo del lavoro.

**TAB. C.4 : COMUNE DI ATZARA  
POPOLAZIONE RESIDENTE ATTIVA E NON ATTIVA**

<b>Popolazione attiva in condizione professionale</b>			
<b>totale</b>	<b>Occupati</b>	<b>Disoccupati</b>	<b>In cerca di prima occupazione</b>
506	371	64	71
38,00 %	27,90 %	4,80 %	5,30 %

<b>Popolazione non attiva</b>				
<b>Totale</b>	<b>Casalinghe</b>	<b>Studenti</b>	<b>Ritirati dal lavoro</b>	<b>Altri</b>
826	189	119	233	285
62,00 %	14,20 %	8,90 %	17,50 %	21,40 %

**TAB. C.5 : COMUNE DI ATZARA - POPOLAZIONE RESIDENTE  
ATTIVA IN CONDIZIONE PROFESSIONALE PER  
ATTIVITA' ECONOMICA (CENSIMENTO 1991)**

Agricoltura, caccia e silvicoltura	121	Servizi pubblici sociali e personali	3
Produzione, distribuzione ed energia	7	Intermediazione monetaria e finanziaria	3
Affari immobiliari, noleggio, informatica, etc.	11	Trasporti Comunicazioni	10

Pesca e servizi connessi	/	Estrazioni minerali	2
Attività manifatturiere	41	Costruzioni	95
Commercio	35	Alberghi, ristoranti	15
Pubblica amministrazione	36	Istruzione	18
Sanità, servizi sociali	31	Servizi domestici	7

<b>TOTALE</b>	<b>398</b>
---------------	------------

**TAB. C.6 : COMUNE DI ATZARA - POPOLAZIONE RESIDENTE  
ATTIVA IN CONDIZIONE PROFESSIONALE PER  
ATTIVITA' ECONOMICA E CLASSE DI ETA'  
(CENSIMENTO 1991)**

	<b>Agricoltura</b>	<b>Industria</b>	<b>Altre attività</b>	<b>Totale</b>
<b>Anni 14-19</b>	/	4	2	6
<b>Anni 20-29</b>	21	53	41	115
<b>Anni 30-54</b>	72	81	114	267
<b>Anni 55 e più</b>	28	7	12	47

**TAB. C.7 : COMUNE DI ATZARA - IMPRENDITORI E LIBERI  
PROFESSIONISTI PER ATTIVITA' ECONOMICA  
(CENSIMENTO 1991)**

<b>Agricoltura</b>	<b>Industria</b>	<b>Altre attività</b>	<b>Totale</b>
1	11	8	20

**TAB. C.8 : COMUNE DI ATZARA - LAVORATORI IN PROPRIO  
PER ATTIVITA' ECONOMICA (CENSIMENTO 1991)**

<b>Agricoltura</b>	<b>Industria</b>	<b>Altre attività</b>	<b>Totale</b>
63	29	39	131



## **D) ATTREZZATURE E SERVIZI**

Il paese dispone di una eccellente dotazione di servizi e attrezzature collettive, i più importanti dei quali risultano disposti lungo un immaginario asse trasversale che divide in due parti equivalenti l'area urbana consolidata e sono, per questo motivo, di agevole fruibilità per le zone a maggiore densità abitativa (il raggio di percorrenza non supera i 300 metri).

### **D.1) Attrezzature scolastiche**

Comprendono la scuola materna pubblica, la scuola elementare e quella media, strutturate in due poli di grande estensione quasi contigui che costituiscono un efficace sistema in rapporto sia all'età prescolare sia all'età scolare.

Le scuole elementare e media dispongono di ampi spazi di pertinenza (è quasi pari a un ettaro l'area ad esse destinata), sono in discreto stato di conservazione e usufruiscono di una palestra di recente edificazione oltre che di impianti sportivi all'aperto.

Anche la scuola materna è ben dimensionata, su un'area di 3.400 mq che assicura una corretta attività di ricreazione e svago all'esterno, e risulta perfettamente idonea all'uso anche per effetto di periodici lavori di manutenzione e adeguamento.

Nell'insieme, queste strutture appaiono ancora sufficienti per ampiezza, caratteristiche e accessibilità e rendono superflua ogni previsione di nuovi spazi integrativi nel breve e medio periodo.

### **D.2) Attrezzature per il culto**

Il paese ha due sole chiese, situate entrambe nel centro storico : la parrocchiale, intitolata a S. Antioco, e quella di S. Giorgio, poco utilizzata per la normale attività di culto.

La prima, costruita tra il XV e il XVII secolo, è in buono stato di conservazione ed ha elevata valenza artistico-monumentale, e riprende nel prospetto principale il caratteristico stile gotico-aragonese con facciata rettangolare in trachite squadrata sovrastata da una essenziale merlatura e arricchita da un grande rosone sul portale austeramente classico.

La seconda è meno pregevole e di più recente edificazione e si caratterizza, oltre che per la semplicità tipologica, per l'ampio piazzale di pertinenza proprio delle chiesette campestri.

Oltre alle chiese vi sono alcuni edifici di proprietà parrocchiale destinati a oratori e servizi vari.

### **D.3) Attrezzature civiche e culturali**

Oltre al Municipio, ospitato in un pregevole edificio al centro del paese, Atzara vanta una Casa-Museo, destinata a mostre pittoriche permanenti o tematiche, e un

Centro Civico nel quale possono tenersi convegni e manifestazioni con pubblico e allestire rassegne estemporanee.

Per ubicazione, qualità edilizia e caratteristiche dimensionali e tipologiche queste tre attrezzature garantiscono una agevole fruizione da parte della collettività proponendosi come efficaci tramiti nel rapporto tra il cittadino e le istituzioni.

Altro importante servizio è dato dalla Casa per Anziani, ora in fase di completamento su una vasta area all'estremità settentrionale del paese, sorta con ampio consenso popolare per rimediare alle più gravi situazioni di disagio di cui sono portatrici persone anziane e sole.

Sono, poi, presenti i più importanti servizi di interesse pubblico quali l'ambulatorio medico, la farmacia, la sede AVIS, l'ufficio postale, la cassa comunale di credito agrario e la caserma dei carabinieri, questi ultimi ospitati in locali privati poco idonei all'uso per funzionalità e stato di conservazione.

#### **D.4) Attrezzature sportive e verde pubblico**

Gli impianti sportivi sono concentrati nel campo sportivo comunale, su una superficie di oltre tre ettari, ma si tratta di una attrezzatura polivalente, atta ad ospitare altre attività sportive a livello agonistico e amatoriale, facilmente accessibile per la sua collocazione mediana seppure esterna all'abitato, ed è sicuramente valido, per qualità funzionali e dimensionali, in relazione all'uso corrente e prevedibile.

Il paese non dispone, invece, di grandi spazi fruibili e attrezzati come verde pubblico, sull'esempio dei parchi urbani, ma di ciò non si ravvisa la necessità anche in considerazione della naturale continuità con la campagna e con le vaste distese boschive.

Si avverte, invece, la mancanza di spazi sistemati e organizzati per il gioco dei bambini e di luoghi di aggregazione per la sosta, anche modesti, ma decorosi, di facile accesso e localizzati nelle diverse parti dell'abitato con la funzione di migliorarne anche la qualità residenziale.

#### **D.5) Il sistema della viabilità urbana e dei parcheggi**

Il sistema della viabilità urbana principale si è posto, in passato, come riferimento essenziale per la strutturazione dell'impianto urbanistico generale.

La crescita edilizia del dopoguerra si è indirizzata, in prevalenza, lungo le direttrici disegnate dalla S.S.128 e dalla S.P.61 ed ha indotto il rafforzamento dei settori urbani occidentali compresi tra le due arterie di collegamento extra-urbano. Al loro interno si è, pertanto, costruito un reticolo viario urbano che per estensione, capillarità e caratteristiche geometriche può ritenersi soddisfacente.

Questa evoluzione recente ha, invece, penalizzato il centro storico e i quartieri periferici, pur attestati lungo la S.S.128 ma sul versante orientale, per i quali mancano efficaci collegamenti trasversali di raccordo verso l'asse mediano, con conseguente marginalizzazione degli isolati esterni.

Nel complesso il problema da risolvere non è tanto quello della mancanza di strade (il cui sviluppo in certe situazioni è anche eccessivo) quanto l'altro relativo alla poco efficace articolazione del tracciato interno, con difficoltà di raccordo tra le varie strade a cui si somma la presenza, in alcuni tratti, di punti di strozzatura e restringimenti che rendono poco agevoli i collegamenti interni.

Le aree di sosta veicolare si trovano distribuite lungo le principali strade e in alcune piazze e slarghi.

Considerato il modesto volume di traffico, e la diffusa disponibilità di parcheggi privati per la residenza, non si registrano grossi problemi di quantità complessiva ma si avverte la loro mancanza nel centro storico, dove la fitta edificazione e la

struttura viaria non lasciano che pochissimi spazi utilizzabili a tale scopo dai residenti.

## **E) LA PROPOSTA PROGETTUALE**

Il P.U.C. si configura come uno strumento di governo dei processi urbanistici di breve e medio periodo e persegue, insieme con atti convergenti propri del governo locale (politiche settoriali per lo sviluppo e l'occupazione) il difficile obiettivo del rafforzamento della stabilità demografica raggiunta in questi anni.

Le politiche territoriali atte a realizzare questo obiettivo sono state così riconosciute :

- valorizzazione del patrimonio storico ed ambientale a livello residenziale, produttivo e culturale;
- elevamento del tenore di vita della popolazione con la qualificazione degli spazi e dei servizi pubblici e privati;
- riqualificazione dei caratteri dell'insediamento, ponendo particolare attenzione alla qualità progettuale sia dei nuovi insediamenti sia degli interventi nel tessuto già urbanizzato;
- recupero della tradizione artigianale a livello produttivo e culturale, incentivando le iniziative private anche tramite la disponibilità di locali in disuso del centro storico;
- legittimazione dell'area extra-urbana attraverso il riconoscimento delle peculiari funzioni produttive ed ambientali:

Le classificazioni territoriali proposte sono funzionali o, comunque, compatibili con tali obiettivi programmatici e si configurano come indispensabili supporti settoriali pur nella consapevolezza che, senza altri e diversi contributi (economici, culturali, sociali e amministrativi), difficilmente potrà concretizzarsi un coerente ed efficace governo del territorio.

### **E.1 Le zone omogenee "A"**

Si evidenziano i seguenti elementi significativi di modificazioni del quadro normativo vigente i quali comporteranno una revisione generale del Piano Particolareggiato del centro storico alla luce delle esperienze finora maturate :

1. ripermimetrazione delle porzioni dell'area urbana da classificare come centro storico, con sensibili variazioni al contorno e in situazioni marginali;
2. riclassificazione interna del comparto nelle tre sub-zone A.1, A.2, A.3 corrispondenti, rispettivamente, al centro storico propriamente detto, alle aree di modesto pregio ambientale e alle aree marginali di più recente edificazione;
3. ridefinizione dei percorsi urbani con l'inserimento di uno "slargo" che costituisce momento di pausa in un tessuto viario estremamente diversificato, all'intersezione tra via Roma e via Santa Maria.
4. previsione di un percorso pedonale all'interno dell'isolato delimitato dalla via Roma, dalla via Regina e dalla via S. Giacomo al fine di accrescere la fruibilità delle aree più interne, ora penalizzate dalla eccessiva dimensione planimetrica, ed

avvicinare gli isolati a monte alla via S. Giacomo e alla piazza Parrocchia i quali costituiscono gli snodi principali del centro storico in relazione al contesto urbano.

La L.R. 13 ottobre 1998 n. 29, volta alla tutela e valorizzazione dei centri storici della Sardegna, lascia intravedere concrete possibilità di recupero, riqualificazione e riuso del patrimonio edilizio esistente ed assegna, a tal fine, sensibili margini di iniziativa, oltre che alla Amm.ne comunale, ai cittadini proprietari degli immobili ricadenti nel centro storico.

Sarà un processo lento e non agevole, forse generazionale a causa delle rilevanti implicazioni culturali da cui è sorretto, che costringerà l'ente pubblico ad un ruolo di stimolo e di coinvolgimento diretto nella definizione di coerenti programmi attuativi.

E' auspicabile, pertanto, un intervento che salvi dall'incipiente degrado alcuni edifici pregevoli per storia e architettura (quali il complesso edilizio in via Regina, il palazzetto della famiglia Etzo in via Vittorio Emanuele, e la casa ricca di elementi tipologici gotico-aragonesi in via S. Antioco) restituendoli preferibilmente all'uso o a una funzione pubblica.

## **E.2 Le zone omogenee "B"**

Comprendono tutte le zone edificate diverse da quelle perimetrare come "centro storico" e da quelle interessate da piani attuativi di espansione residenziale, consolidati o programmati, classificate sulla base di specifiche peculiarità attinenti le densità fondiaria, le tipologie edilizie, il livello delle urbanizzazioni e la consistenza abitativa.

Nell'insieme corrispondono alle zone di completamento così perimetrare dal vigente Programma di Fabbricazione, salvo casi limitati di declassamenti in considerazione della accertata insussistenza di presupposti edificatori razionali e organici.

Parte dell'isolato prospiciente la via Vittorio Emanuele, e delimitato dalla via S. Mauro e da vico Oristano, è stata, peraltro, riconosciuta di maggior pregio ambientale e, come tale, ricompresa all'interno del centro storico (zona omogenea A.1).

Le cinque sub-zone nelle quali si articola il complesso delle zone di completamento sono disciplinate da norme specifiche che mirano a consolidarne le caratteristiche tipologiche e insediative acquisite.

## **E.3 Le zone omogenee "C"**

Viene confermata la previsione del vigente Programma di Fabbricazione per quanto concerne le aree da destinare all'espansione residenziale, ivi comprese quelle di edilizia economica e popolare, peraltro già completate ed occupate, (C.1 e C.2) e le lottizzazioni private già attuate o convenzionate (C.3).

Le zone di nuova classificazione sono censite col codice "C.4" ed hanno una estensione di 11.400 mq ma non devono considerarsi tutte aggiuntive.

Ad esempio, l'areale compresa tra la via Vittorio Emanuele e la via S. Giacomo, a sua volta scomposto in due comparti attuativi, era precedentemente ricompreso tra le zone di completamento, seppure sottoposto alla predisposizione di Piano di Utilizzo, e viene ora ascritto alla zona C.4 semplicemente per fatto normativo.

Il P.U.C. individua come luoghi di nuova edificazione residenziale un piccolissimo comparto lungo la via G. Deledda, sottostante la via Vittorio Emanuele ed intercluso nell'area urbana, per il quale non è più proponibile ed utile la reiterazione del vincolo a verde pubblico, ed una vasta area sul versante orientale incuneata tra l'insediamento di edilizia economica e popolare e i settori residenziali di più recente edificazione.

Entrambe vengono proposte anche perché funzionali al riequilibrio dell'area urbana, soprattutto in relazione al compito di ricucitura e di connessione tra diversi nuclei della struttura edilizia e al recupero di "vuoti urbani" difficilmente governabili in altro modo. La loro pianificazione attuativa consentirà, inoltre, di recuperare alla collettività, nelle forme della cessione a titolo gratuito, parti di territorio utili alla riqualificazione del contesto edificato.

#### **E.4 Le zone omogenee "D"**

Il comune di Atzara è dotato di un Piano per Insediamenti Produttivi localizzato alla periferia sud dell'abitato lungo la strada provinciale per Belvì, ora in fase avanzata di infrastrutturazione.

Le richieste di assegnazione di lotti da parte di imprenditori locali sono risultate superiori alla disponibilità, per cui il P.U.C. prevede l'individuazione di un ulteriore e nuovo comparto da destinare ad attività produttive e commerciali, di iniziativa privata o pubblica.

Questo si configurerà come naturale espansione del P.I.P. esistente, del quale riproporrà la normativa edificatoria, e migliorerà le caratteristiche di accessibilità dell'area poiché ingloberà la stradina rurale di via Bingia di Josso trasformandola in asse mediano.

#### **E.5 I servizi di livello urbano**

La dotazione di servizi deve ritenersi soddisfacente non tanto dal punto di vista quantitativo, poco oltre i limiti di norma (15 mq/ab se rapportata alla popolazione teorica insediabile nelle zone omogenee A e B), quanto per qualità e tipologia seppure registri vistose carenze nelle zone di recente edificazione a nord e a sud dell'abitato.

Appare ottimale la situazione delle attrezzature scolastiche, sia in rapporto all'età prescolare che a quella scolare, strutturate in due poli di grande estensione (e perciò meglio fruibili) quasi contigui e disposti lungo una direttrice di servizi pubblici che taglia diagonalmente il paese risultando baricentrica rispetto alle zone a maggiore densità abitativa.

Gli impianti sportivi si esauriscono nel campo sportivo comunale : ma si tratta di una attrezzatura polivalente, atta ad ospitare altre attività sportive, facilmente accessibile per localizzazione e percorrenze, suscettibile di adeguamenti funzionali in virtù della grande estensione.

La palestra coperta annessa alle scuole medie costituisce, poi, una efficace integrazione per la pratica sportiva giovanile.

Un'area per parcheggi lungo la via Oristano, in collocazione ottimale tra il campo sportivo e la palestra scolastica, è l'arricchimento che fornisce il P.U.C. per migliorarne la fruibilità.

Anche per quanto concerne le attività amministrative, culturali e dell'assistenza, sia pubbliche sia private o di uso pubblico, l'attuale dotazione di attrezzature presenti nel comune di Atzara risulta di adeguato dimensionamento e di buona dislocazione soprattutto per l'area urbana storica nella quale è concentrata la maggior quota di popolazione.

Aumenta, infine, la disponibilità di spazi per il gioco e di luoghi di aggregazione, anche se di modeste dimensioni, variamente disposti all'interno dell'area urbana con la funzione di migliorarne anche le qualità residenziali.

## **E.6 Il sistema della viabilità urbana e dei parcheggi**

Il sistema della viabilità urbana si è posto, in passato, come riferimento essenziale per la strutturazione dell'impianto urbanistico generale.

La crescita edilizia del dopoguerra si è indirizzata, in prevalenza, lungo le direttrici disegnate dalla S.S. 128 e dalla S.P. 61 ed ha indotto il rafforzamento dei settori urbani occidentali ricompresi tra le due arterie di collegamento extra-urbano.

Al loro interno si è, pertanto, costruito un reticolo viario urbano che, per estensione, capillarità e caratteristiche geometriche può ritenersi soddisfacente.

Questa evoluzione recente ha, invece, penalizzato il centro storico e i quartieri periferici, pur attestati lungo la S.S. 128 ma sul versante orientale, per i quali mancano efficaci collegamenti trasversali di raccordo verso l'asse mediano, con conseguente marginalizzazione degli isolati esterni.

Interventi sostanziali di ridefinizione e adeguamento della viabilità principale urbana e del sistema dei parcheggi, seppure delineabili, risultano molto impegnativi sul piano finanziario e difficilmente fattibili.

Il P.U.C. individua alcuni percorsi veicolari e pedonali preferenziali e punti nodali di intersezione che, con interventi migliorativi anche di modesta entità ed accorta regolamentazione dei sensi di marcia, contribuiranno al rafforzamento complessivo della rete viaria esistente.

## **E.7 Il territorio extra-urbano**

Il P.U.C. riserva particolare attenzione al territorio agricolo sotto il profilo geomorfologico, pedologico e colturale attraverso specifici approfondimenti disciplinari ai quali si rimanda per una migliore conoscenza delle relative problematiche.

E' stata riscontrata la compatibilità e la congruità con le risultanze di questi studi sia del Piano di Sviluppo Agro-pastorale sia del vincolo idrogeologico apposto sul territorio montano ai sensi del R.D. 326/'23. Rispettivamente classificati come zona agricola "E.1" e zona di salvaguardia "H.I".

Al territorio di cintura dell'area urbana viene riconosciuta primaria importanza per la funzione agricola produttiva e l'idoneità allo sviluppo di colture tipiche e specializzate pur senza i requisiti di ampiezza e continuità territoriale minima propri delle aziende ricomprese nel Piano di Sviluppo Agro-pastorale (zona agricola "E.2").

Le classificazioni "E.1", "E.2" ed "E.5" sono mutuata dalla Direttiva per le Zone Agricole (D.P.G.R. 3 agosto 1994 n. 228) insieme con alcuni elementi normativi : per tutte il P.U.C. detta ulteriori prescrizioni volte a contrastare utilizzazioni improprie e manufatti edilizi non pertinenti a ridosso del perimetro edificato senza peraltro impedire, in quei luoghi, la normale attività di uso agricolo dei suoli.

Per questo motivo, e per sottolineare la vocazione agricola del paese caratterizzata storicamente, fra l'altro, da un sistema di orti che costituivano la naturale estensione delle pareti domestiche, si è consentito che l'area urbana confluisca nell'agro senza l'interposizione delle convenzionali zone "H" di salvaguardia intese come fasce di rispetto dell'abitato.

## **F) IL DIMENSIONAMENTO DEL P.U.C.**

Gli assetti territoriali proposti col Piano Urbanistico Comunale per le aree residenziali urbane derivano, oltre che dalla classificazione del tessuto edilizio nei suoi aspetti quantitativi e tipologici anche dalla sovrapposizione insediativa costruita nel tempo e ad oggi riscontrata e sono a questa, ovviamente, rispondenti ma conservano una capacità di utilizzazione residua la quale dovrà essere valutata ai fini del soddisfacimento del fabbisogno abitativo futuro.

Nella Tav. U.3 sono riportati, in forma grafica e in tabella, gli elementi conoscitivi che sorreggono le argomentazioni di seguito riportate.

### **F.1 - capacità insediativa della zona omogenea “A”**

La popolazione presente all'interno delle sottozone A.1, A.2, A.3, che nel loro insieme costituiscono la zona omogenea “A”, è attualmente pari a 440 unità (271 nella zona A.1, 120 nella zona A.2 e 49 nella zona A.3).

Su una superficie territoriale di poco superiore a 95.000 mq insiste una volumetria di circa 198.000 mc, ma la volumetria effettivamente occupata ad uso residenziale ammonta a 136.000 mc e a questa corrisponde un parametro medio di utilizzazione stimato in 300 mc/ab.

Il restante 30% di volumetria edificata e non utilizzata è tale non soltanto perché dismessa a seguito di trasferimento di nuclei familiari in altre sedi ma soprattutto perché in gran parte inadeguato all'uso abitativo.

In essa sono compresi, infatti, quasi tutti gli immobili che per dimensioni, tipologia e consistenza non sono idonei, pur ristrutturati, a trasformarsi in residenze con accettabili standards di vivibilità, a meno che non si realizzino accorpamenti di unità edilizie ed altri interventi di recupero a scala urbana ora non prevedibili.

E' ragionevole ipotizzare che il ritrovato interesse per i centri storici, al livello sia socio-culturale sia legislativo e amministrativo, insieme ad una efficace strumentazione urbanistica attuativa, confermino la presenza della popolazione ora insediata e stimolino ulteriori operazioni di recupero funzionale degli edifici in modo che la capacità insediativa teorica possa attestarsi su circa 520 unità, con un incremento del 15-20% rispetto a quella ora censita.

### **F.2 capacità insediativa delle zone omogenee “B”**

La popolazione presente all'interno delle sottozone B.1, B.2, B.3, B.4 e B.5, che nel loro insieme costituiscono la zona omogenea “B”, è pari a 641 unità così ripartite :

- n. 196 nella sottozona B.1 su 53.850 mc di volumetria effettivamente occupata a fronte di 60.030 mc di volumetria edificata e densità abitativa compresa tra 142 e 359 mc/ab con valore medio pari a 275 mc/ab e valore convenzionale, assunto ai fini del dimensionamento del P.U.C., stimato in 200 mc/ab;
- n. 346 nella sottozona B.2 su 95.390 mc di volumetria effettivamente occupata a fronte di 115.980 mc di volumetria edificata e densità abitativa compresa tra 214 e 366 mc/ab con valore medio pari a 275 mc/ab e valore convenzionale, assunto ai fini del dimensionamento del P.U.C., stimato in 200 mc/ab;
- n. 33 nella sottozona B.3 su 6.590 mc di volumetria effettivamente occupata a fronte di 15.210 mc di volumetria edificata e densità abitativa compresa tra 80 e 216 mc/ab con valore medio pari a 200 mc/ab e valore convenzionale, assunto ai fini del dimensionamento del P.U.C., stimato in 150 mc/ab;
- n. 37 nella sottozona B.4 su 11.090 mc di volumetria effettivamente occupata a fronte di 14.140 mc di volumetria edificata e densità abitativa compresa tra 230 e 414 mc/ab con valore medio pari a 300 mc/ab e valore convenzionale, assunto ai fini del dimensionamento del P.U.C., stimato in 180 mc/ab;
- n. 29 nella sottozona B.5 su 10.710 mc di volumetria effettivamente occupata a fronte di 13.300 mc di volumetria edificata con densità abitativa media pari a 369 mc/ab e valore convenzionale, assunto ai fini del dimensionamento del P.U.C., stimato in 150 mc/ab.

Per le singole sottozone è stata, poi, calcolata, sulla base dell'indice di fabbricabilità territoriale attribuito, la volumetria ammissibile la quale, per differenza rispetto a quella ora occupata per uso residenziale, consentirebbe di determinarne la capacità insediativa teorica residua.

Di fatto, si dovrà tener conto di altri fattori importanti (quali la morfologia dei suoli, la qualità ambientale, le dotazioni infrastrutturali, etc.) per individuare e quantificare le porzioni del territorio potenzialmente suscettibili di trasformazione a fini residenziali ed altre che, con ogni probabilità, permarranno marginali nel contesto della evoluzione urbana.

Così, per le sottozone B.1 e B.2, più estese ed omogenee e ad elevata concentrazione residenziale è verosimile ipotizzare processi di progressiva saturazione qualora aree edificabili ed edifici dismessi si rendano disponibili sul mercato immobiliare, in ragione della acquisita centralità, del livello di servizi e infrastrutture, delle tipologie correntemente adottate e della agevole edificabilità.

Adottando il parametro convenzionale di 200 mc/ab per esse si può calcolare una popolazione residua insediabile pari a 170 unità, comprensiva di una quota di maggiorazione del 10% attribuita ai residenti per eventuale crescita e riorganizzazione dei nuclei familiari.

E' diverso il caso della sottozona B.3, articolata in due settori urbani periferici al cui interno permangono importanti attività produttive ed aree di servizio intercluse, dove forse il 75% della volumetria residua ammissibile potrà essere interessato da domanda residenziale.

La popolazione residua insediabile può stimarsi, pertanto, in 23 unità, comprensiva, anche in questo caso, di una quota di maggiorazione del 10% attribuita ai residenti per eventuale crescita o riorganizzazione dei nuclei familiari.

La sottozona B.4 è composta da due comparti periferici di modesta consistenza territoriale e volumetrica a edificazione estensiva, ormai compromessa ai fini di una razionale utilizzazione fondiaria.



Gli attuali assetti proprietari privilegiano servitù e pertinenze dell'esistente ed una destinazione produttiva per le eventuali aree intercluse edificabili.

Sono auspicabili interventi infrastrutturali che ne migliorino abitabilità e funzionalità ma, ai fini residenziali, può prevedersi soltanto una crescita fisiologica dei nuclei familiari esistenti.

Nella sottozona B.5, periferica e marginale, carente nelle infrastrutture (la rete fognaria di pertinenza può essere attivata solo con stazioni di pompaggio) e completamente edificata, sono prevedibili uno o due interventi di completamento.

Gli interventi di ampliamento consentiti nel rispetto dell'indice di fabbricabilità fondiaria non determinano capacità insediativa residua in aggiunta alla crescita fisiologica dei nuclei familiari esistenti.

In sintesi, può stimarsi in 207 unità la capacità insediativa residua teorica nelle zone di completamento residenziale.

### **F.3 - capacità insediativa delle zone omogenee "C"**

Nelle sottozone C.1 e C.2, riservate all'edilizia economica e popolare e completamente urbanizzate ed edificate, è ora presente una popolazione pari a 132 unità con densità abitativa media corrispondente a circa 160 mc/ab, sensibilmente difforme rispetto al parametro convenzionale di 100 mc/ab richiamato nell'Art. 4 del D.A. 20 dicembre 1983 n. 2266/U.

Ai fini del dimensionamento del P.U.C. può solamente prendersi in considerazione un fisiologico incremento della consistenza dei nuclei familiari insediati, stimato nella misura del 20% delle unità presenti, che porterebbe la capacità residenziale complessiva dei due comparti a 160 unità con densità abitativa media pari a 135 mc/ab.

Per i due comparti che costituiscono la sottozona C.3, ubicati rispettivamente a nord e a sud dell'abitato in prossimità della S.S. 128, già convenzionate e in corso di attuazione, non è parso ragionevole valutarne la capacità insediativa sulla base del citato parametro regionale, una volta accertato che esso appare inadeguato anche nel caso della ben più intensiva edilizia economica e popolare. La popolazione insediabile è stata, pertanto, calcolata sulla base del numero dei lotti unifamiliari e delle tipologie previste dai piani attuativi approvati e convenzionati (in totale n. 23 lotti) e di una consistenza media del nucleo familiare pari a quattro unità, e risulterebbe pari a 92 presenze con valore medio di densità abitativa corrispondente a 160 mc/ab.

Solamente per le sottozone C.4, la cui nuova individuazione è prevista dal P.U.C., si adotta, ai fini del dimensionamento, il parametro regionale di 100 mc/ab, pur nella consapevolezza che esso risulterà disatteso dalla successiva pianificazione attuativa.

## **G) CAPACITA' INSEDIATIVA E FABBISOGNO ABITATIVO**

Le scelte di pianificazione urbana proposte col P.U.C. consentono, nell'insieme, al comune di Atzara una capacità insediativa pari a 1.719 abitanti così ripartita :

- n. 530 nelle zone omogenee "A" (popolazione presente : n. 440)
- n. 852 nelle zone omogenee "B" (popolazione presente : n. 641)
- n. 337 nelle zone omogenee "C" (popolazione presente : n. 143)

La differenza per eccesso, rispetto alla popolazione ora residente ( 1.347 abitanti al 1999), è di circa 370 unità e dovrebbe corrispondere alla prevedibile domanda abitativa nel corso del prossimo decennio.

In realtà la valutazione del fabbisogno abitativo non può essere costruita su parametri o proiezioni certe ed attendibili, soprattutto nei piccoli comuni di montagna sprovvisti di adeguati riscontri statistici e soggetti a flussi migratori (cancellazioni e iscrizioni anagrafiche) estemporanei e imprevedibili o neppure registrati.

Una possibile verifica va effettuata, comunque, sulla base dei seguenti indicatori:

### **G.1 trend demografico**

- naturale : non risulta apprezzabile per saldo attivo natalità/mortalità, almeno a giudicare dai recenti dati statistici;
- migratorio : tra il 1990 e il 1998 si sono registrate 209 iscrizioni anagrafiche a fronte di 183 cancellazioni, con un saldo positivo di 26 unità.

A giudizio della Amm.ne comunale è sempre più frequente la richiesta di rientro formulata da nuclei familiari emigrati, una volta completato il ciclo lavorativo, o, comunque, di residenza temporanea stagionale in paese.

E' verosimile che, nel decennio, da qui provenga la maggiore domanda abitativa la quale potrà essere soddisfatta sia col recupero edilizio di immobili dismessi in proprietà sia con nuova edificazione.

Quest'ultima potrebbe interessare almeno 30/40 unità (da 10 a 15 nuclei familiari).

### **G.2 attività produttive**

Tra il 1981 e il 1991 sono aumentati sia il numero delle imprese sia il numero degli addetti ed il tasso di attività tende, comunque, ad aumentare restando stazionario solamente nel settore agricolo.

Questa situazione rende improbabili i consistenti esodi del passato e almeno stabilizza le attuali destinazioni residenziali del patrimonio immobiliare.

Si consideri, peraltro, che in territori ad accentuata crisi produttiva ed occupazionale, fra i quali ricade anche il comune di Atzara, ogni nuova iniziativa imprenditoriale avrebbe ricadute positive sugli attuali flussi pendolari e migratori e modificherebbe in modo sostanziale il mercato edilizio.

### **G.3 suddivisione per classi di età**

Nell'ultimo decennio è costantemente diminuita la consistenza della popolazione nella fascia di età fino ai 34 anni, mentre aumenta la percentuale di popolazione anziana.

Ciò significa che non sono prevedibili, nel breve periodo, dismissioni di immobili in linea ereditaria a beneficio di nuove coppie e, conseguentemente, pur in controtendenza col dato demografico, si registrerà comunque una marcata domanda abitativa sanabile in parte col recupero di vecchi immobili già ora disabitati ed in parte con nuove costruzioni in lotti residui ed in aree a destinazione specifica.

Quando si consideri che tra il 1993 e il 1997, in un periodo di sostanziale invarianza demografica, sono state rilasciate ben 35 concessioni edilizie per nuove costruzioni appare ragionevole ipotizzare che nel prossimo decennio saranno formulate almeno 25/30 richieste simili da soddisfare preferibilmente nelle zone di espansione residenziale

### **G.4 fabbisogno da carenze funzionali o da sostituzione per vetustà**

Non appare significativo il fabbisogno imposto da carenze funzionali connesse a casi di sovraffollamento o coabitazione, mentre è frequente, nel centro storico e in alcuni settori delle zone di completamento, l'ampliamento della abitazione in edifici contigui per migliorare la funzionalità dell'insieme in relazione a mutate esigenze di vita.

E', questo, un caso tipico di utilizzazione di nuove volumetrie disponibili sul mercato a parità di popolazione presente, che tende ad incrementare col tempo e interesserà, in prospettiva, almeno il 30% del patrimonio edilizio dismesso.

Un altro 10% di questo patrimonio è, invece, costituito da case inabitabili non risanabili in alcun modo e quindi da demolirsi o da trasformarsi radicalmente: come tale non potrà essere preso in considerazione ai fini del fabbisogno abitativo.

A fronte delle considerazioni ora svolte l'eccedenza insediativa del P.U.C. rispetto alla popolazione residente non risulta abnorme, soprattutto se il fabbisogno abitativo viene espresso in unità abitative singole in ottemperanza ai modelli residenziali prevalenti : ad ogni nuovo nucleo familiare che si costituisce, ad esempio per matrimonio, dovrà assegnarsi una nuova casa indipendentemente dalla sua consistenza mentre le famiglie di provenienza continueranno ad occupare la medesima volumetria seppure ridotte ciascuna di una unità.

A parere della Amm.ne comunale, per l'esperienza maturata negli anni passati, a questa domanda potrà farsi fronte soprattutto con la espansione residenziale in corso o programmata, la quale da' certezza di mercato immobiliare, mentre le potenzialità delle zone "A" e "B", se e quando si tradurranno in effettive disponibilità di mercato, soddisferanno più facilmente esigenze di riequilibrio funzionale a beneficio dei nuclei familiari stabilizzati.

## INDICE

PREMESSA : LA LEGISLAZIONE URBANISTICA	pag. 1
- il livello nazionale	pag. 1
- il livello regionale	pag. 1
- il livello comunale	pag. 2
PREMESSA : L'INDIVIDUAZIONE DI OBIETTIVI GENERALI	pag. 4
- la struttura demografica	pag. 4
- la struttura urbana	pag. 5
- la struttura economica	pag. 6
- il territorio extra-urbano	pag. 7
PARTE PRIMA : ELEMENTI CONOSCITIVI	pag. 9
- l'insediamento urbano	pag. 9
- l'abitazione e i tipi edilizi	pag. 10
- il patrimonio edilizio	pag. 11
- le dinamiche demografiche	pag. 14
- la struttura economica	pag. 20
- attrezzature e servizi	pag. 25
LA PROPOSTA PROGETTUALE	pag. 27
- le zone omogenee "A"	pag. 27
- le zone omogenee "B"	pag. 28
28	
- le zone omogenee "C"	pag. 28
- le zone omogenee "D"	pag. 29
- i servizi di livello urbano	pag. 29
- il sistema della viabilità urbana e dei parcheggi	pag. 29
- il territorio extra-urbano	pag. 30
IL DIMENSIONAMENTO DEL P.U.C.	pag. 31
- capacità insediativa della zona omogenea "A"	pag. 31
- capacità insediativa delle zone omogenee "B"	pag. 31
- capacità insediativa delle zone omogenee "C"	pag. 33
CAPACITÀ INSEDIATIVA E FABBISOGNO ABITATIVO	pag. 34