



Verifica di Coerenza  
Det. RAS del 15/6/21

# COMUNE DI OLLOLAI PUC 2019

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

## Scheda riqualificazione Villaggio Taloro

gennaio 2021

ADEGUAMENTO ALLA DETERMINAZIONE  
RAS N. 31 - PROT. N. 524 DEL 07/01/2021



# COMUNE DI OLLOLAI PUC 2019

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

**Il Sindaco**  
dott. Efsio ARBAU

**Consigliere con delega all'Urbanistica**  
dott. Mario NONNE

**Il Responsabile Ufficio Tecnico**  
ing. Davide SORO

**Il Segretario Comunale**  
dott.sa Tonina MATTU

ORDINE RAFFAELE  
degli GEROMETTA  
ARCHITETTI  
PIANIFICATORI  
PAESAGGISTI  
n° 1120  
della provincia di  
TREVISO settore pianificazione territoriale  
PIANIFICATORE TERRITORIALE

## GRUPPO DI LAVORO

### Progettisti

urbanista Daniele RALLO  
urbanista Raffaele GEROMETTA

### Coordinamento operativo

urbanista Fabio VANIN

### Contributi Specialistici

dott. geol. Teresa COSSU  
dott. Demis Massimiliano MURGIA  
urbanista Lisa DE GASPER  
urbanista Fabio FASAN  
urbanista Francesco BONATO  
ingegnere Elettra LOWENTHAL  
dott. amb. Lucia FOLTRAN  
ingegnere Lino POLLASTRI

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



# 00. INDICE

Pag. 4 **01 INQUADRAMENTO TERRITORIALE**

Pag. 6 **02 INQUADRAMENTO URBANISTICO**

Pag. 7 **03 INQUADRAMENTO PAESAGGISTICO E VISTE**

Pag. 8 **04 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E  
STATO DI FATTO**

Pag. 9 **05 INDIRIZZI META-PROGETTUALI**

Pag. 12 **06 PROGETTO**

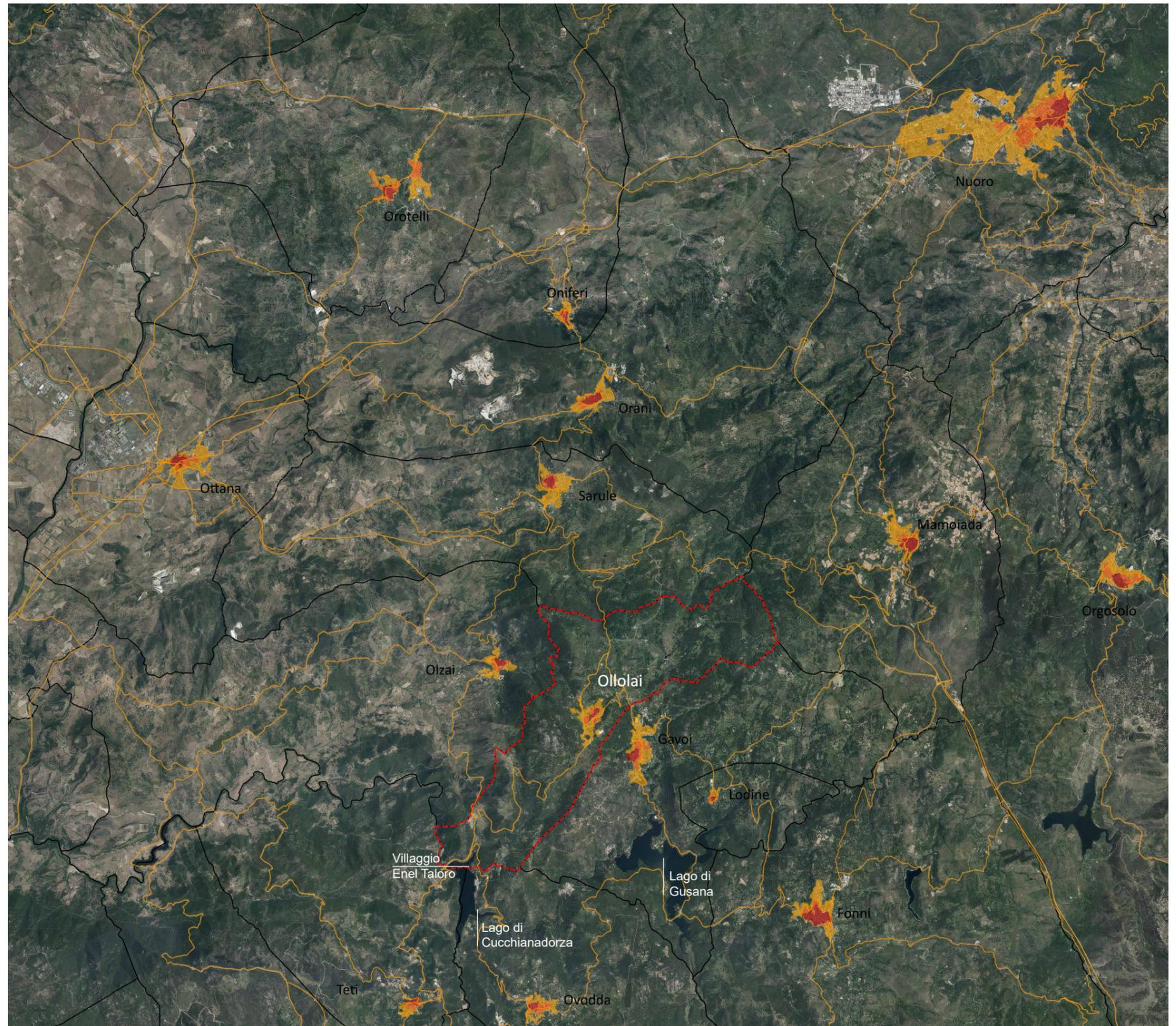
# 01. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

## 1.1 LOCALIZZAZIONE

L'agglomerato sorge nella porzione meridionale del territorio comunale di Ollolai, ai confini con i limiti amministrativi dei Comuni di Ovodda e Teti. L'ex villaggio Enel è situato nell'estremità settentrionale del Lago di Cucchianadorza ed è raggiungibile dalla provinciale Olzai-Teti attraverso una breve bretella lungo la strada che porta a Ovodda.

## 1.2 DESCRIZIONE

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

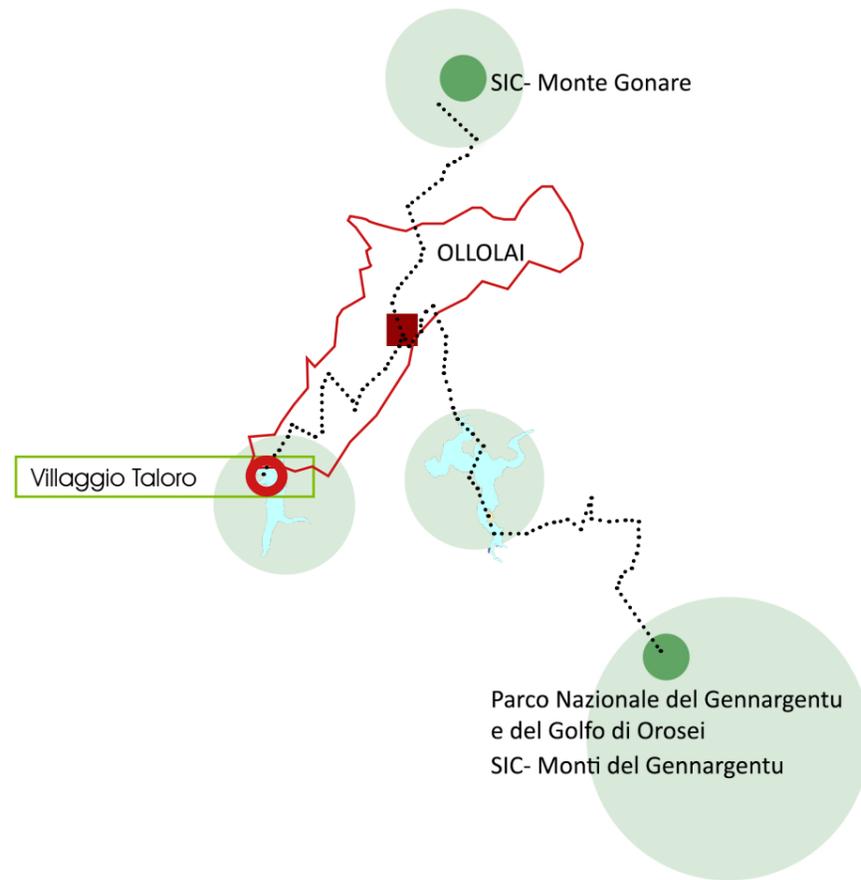


IL VILLAGGIO TALORO NELL'AREA VASTA

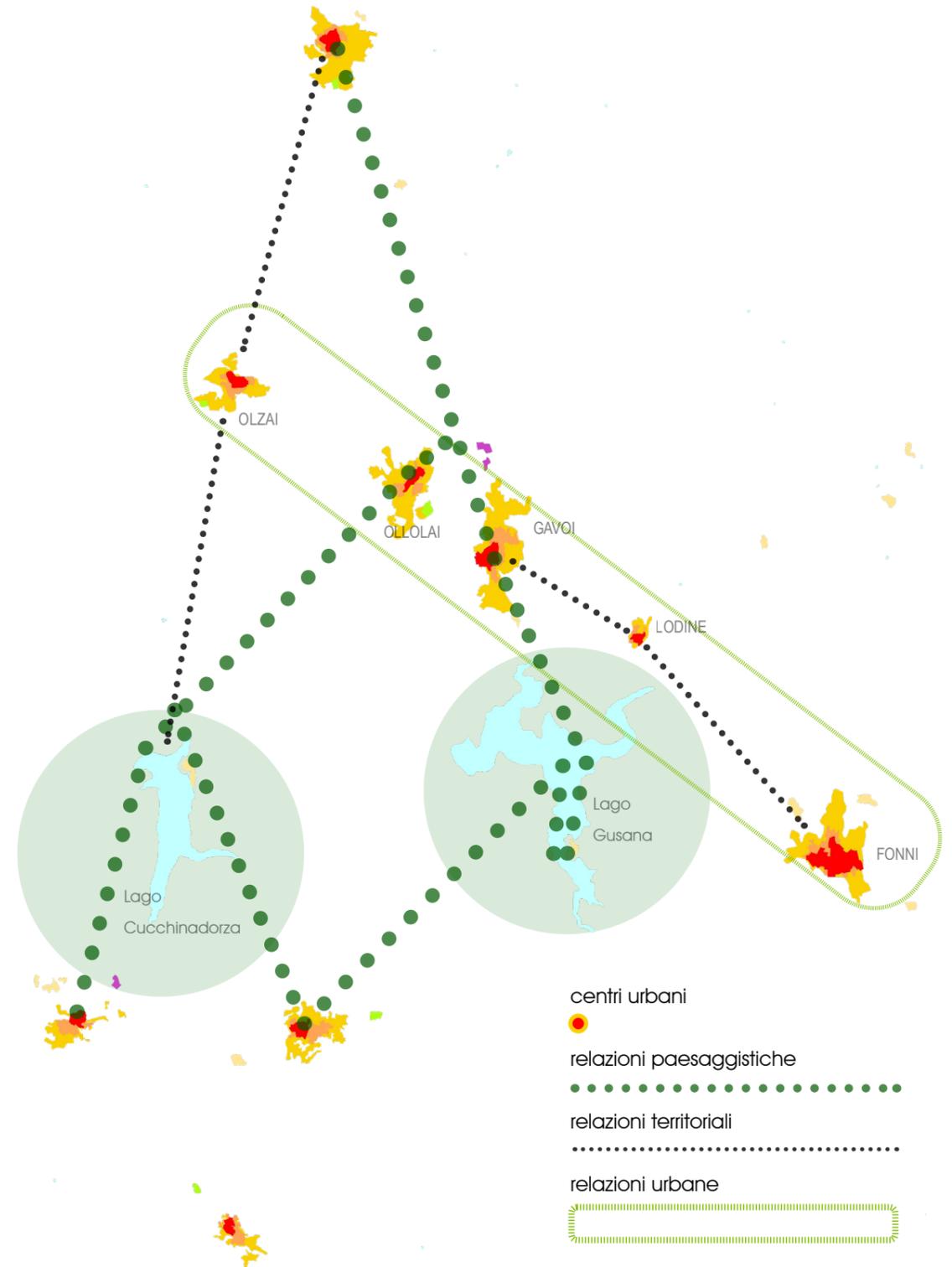
INQUADRAMENTO TERRITORIALE



RAPPORTO CON LE AREE PROTETTE E GLI ELEMENTI AMBIENTALI SOVRALOCALI



VILLAGGIO TALORO, LE RELAZIONI PAESAGGISTICHE E TERRITORIALI CON I TERRITORI CONTERMINI



INQUADRAMENTO NELLA PROVINCIA DI NUORO



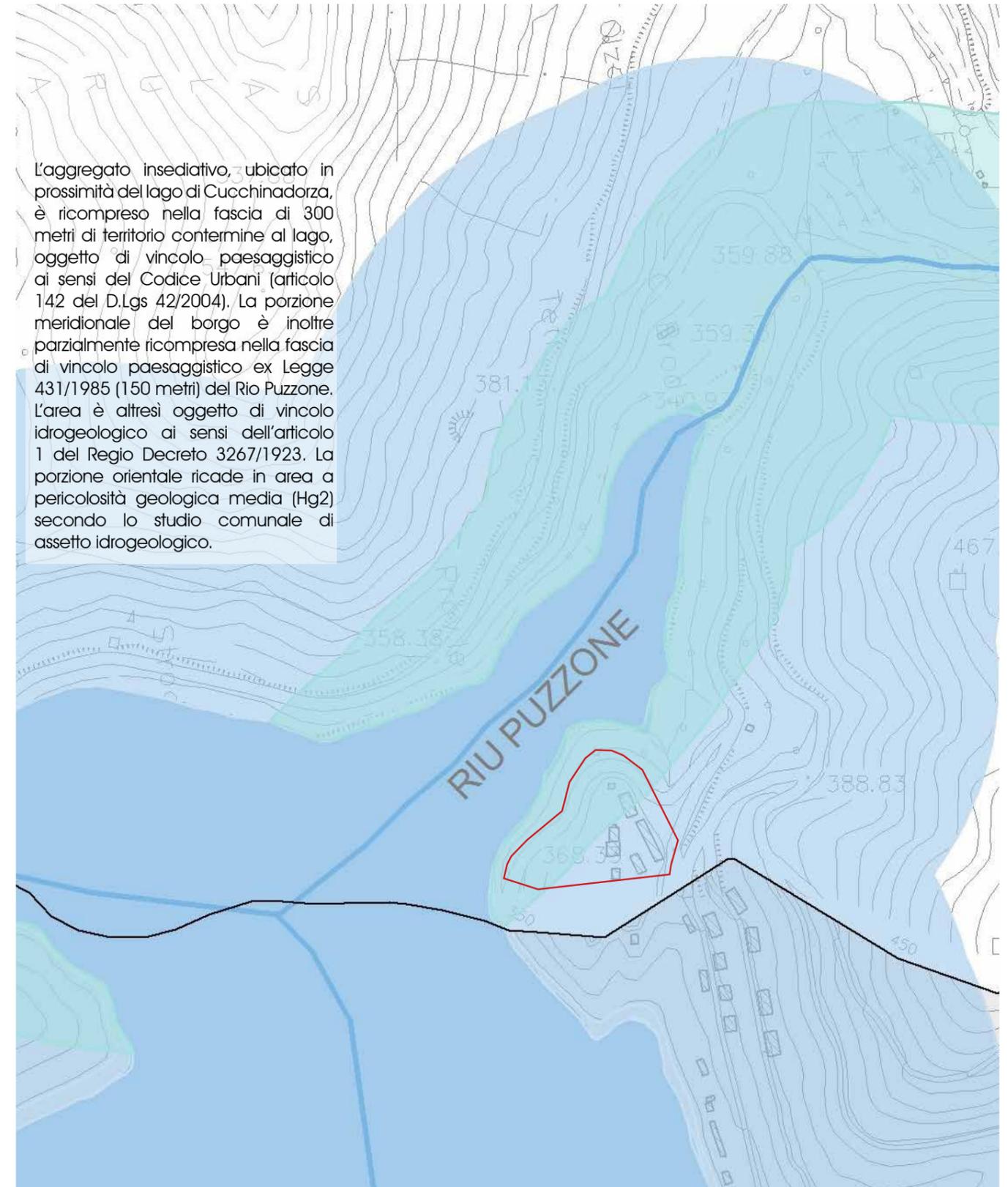
## 02. INQUADRAMENTO URBANISTICO

### 2.1 VINCOLI E CONDIZIONAMENTI DEL PPR



PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE - PPR (ESTRATTO)

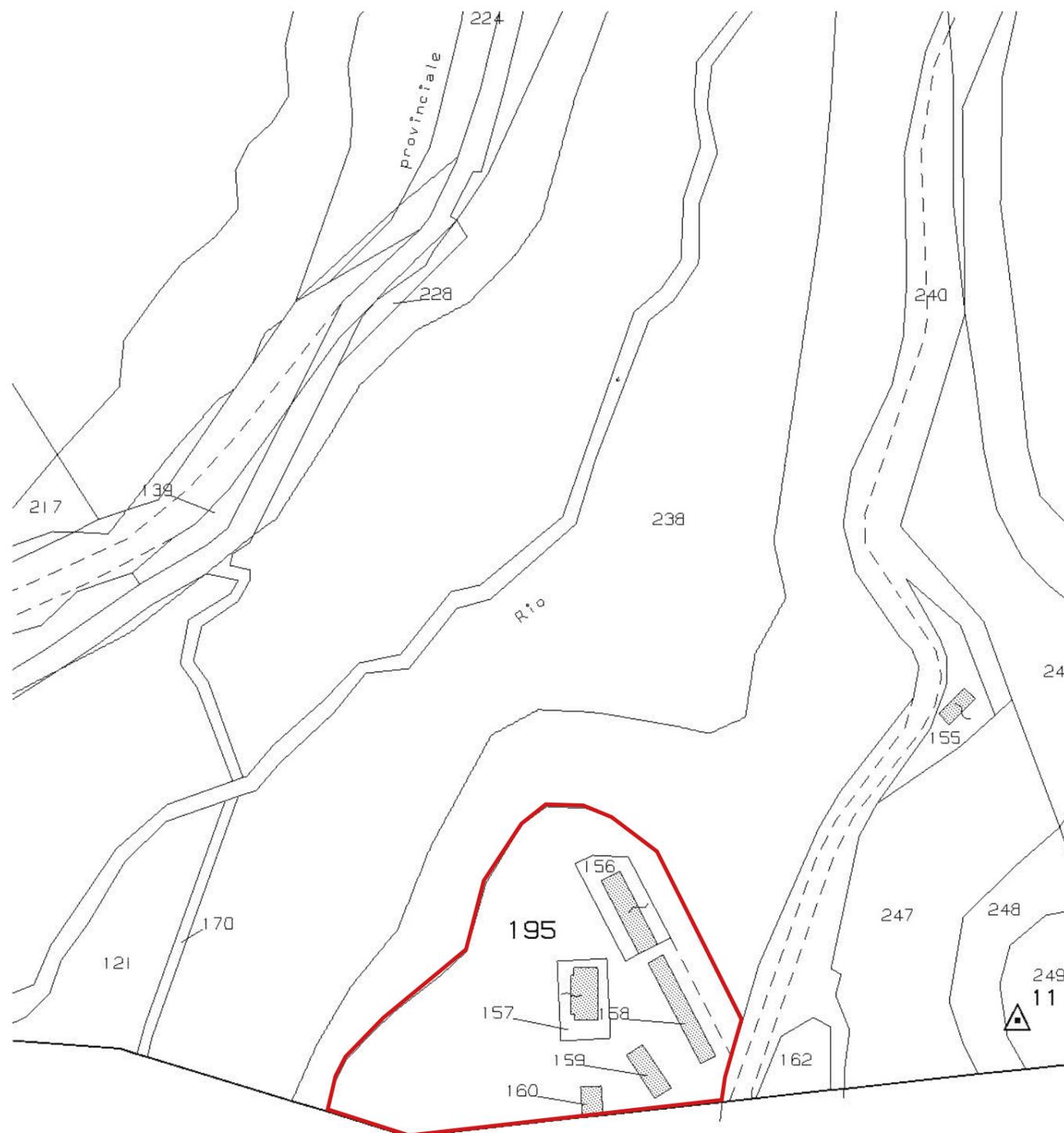
SCALA 1: 25 000



ESTRATTO CARTA DEI VINCOLI

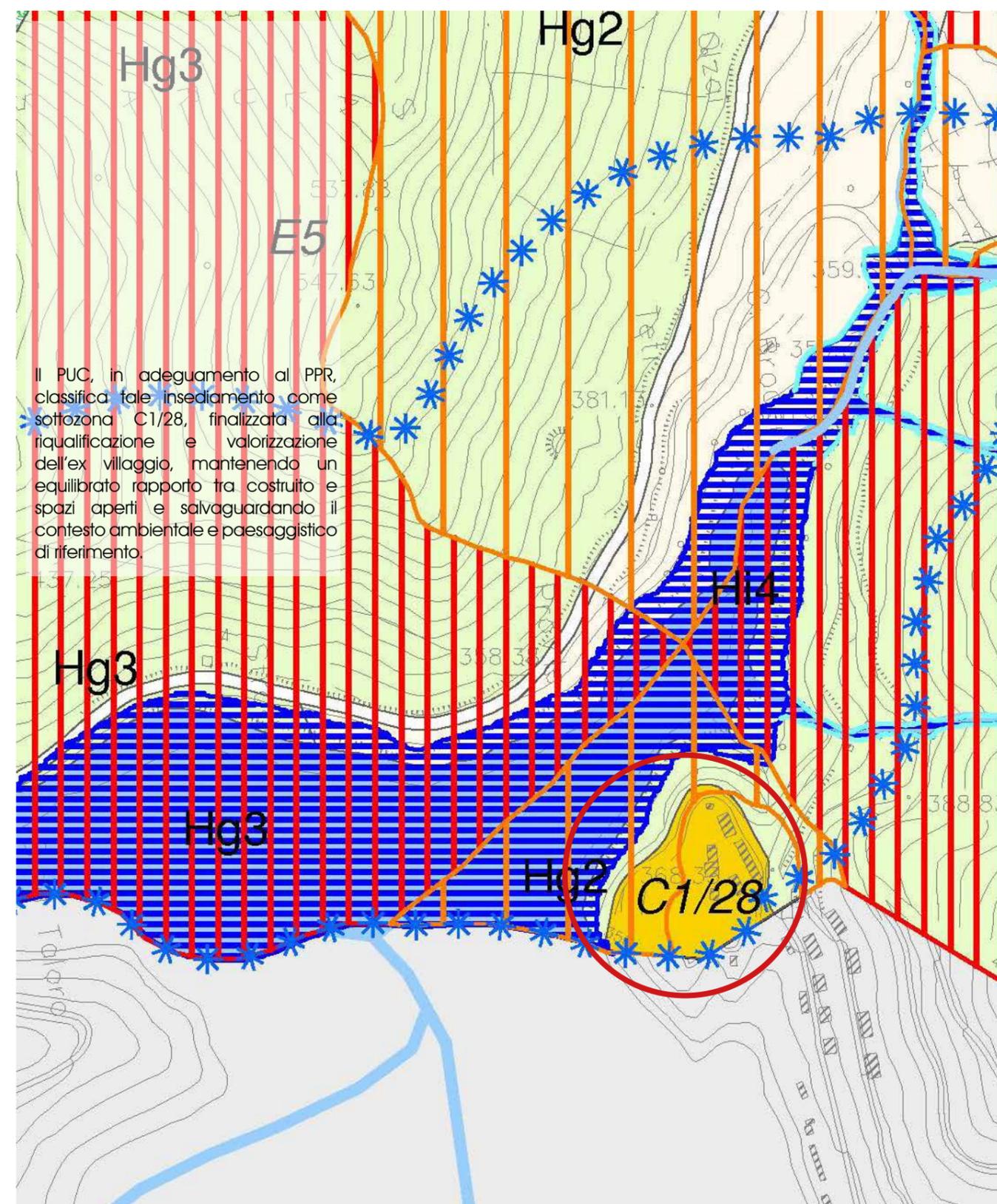
SCALA 1: 5 000

## 2.2 STATO DI FATTO E PREVISIONI URBANISTICHE



ESTRATTO MAPPA CATASTALE

SCALA 1: 2 000



ESTRATTO PIANO URBANISTICO COMUNALE (PUC)

SCALA 1: 10 000

### 03. INQUADRAMENTO PAESAGGISTICO E VISTE



## 04. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E STATO DI FATTO



### STATO DI FATTO

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

### CONSISTENZE EDILIZIE

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



# 05. INDIRIZZI META-PROGETTUALI

Piano **P**   
**PLAY**  
**Luogo nuovo**

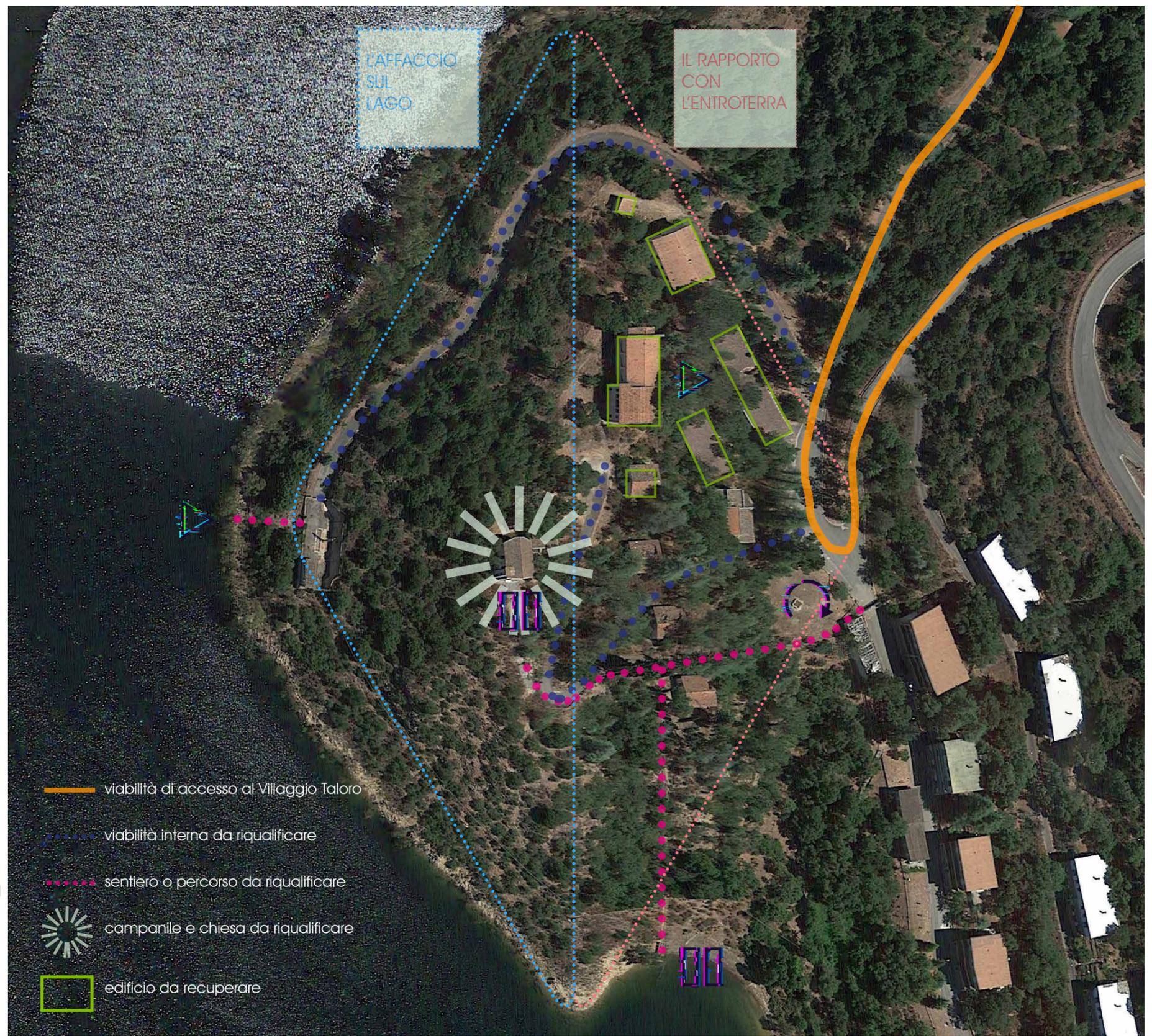
+ Oggi spazi interclusi e in stato di abbandono, se ne propone una nuova veste come luogo da dedicare ad attività ricettive legate al turismo ed allo sport acquatico

Paesaggistico **P**   
**PAUSE**  
**Momento ricreativo**

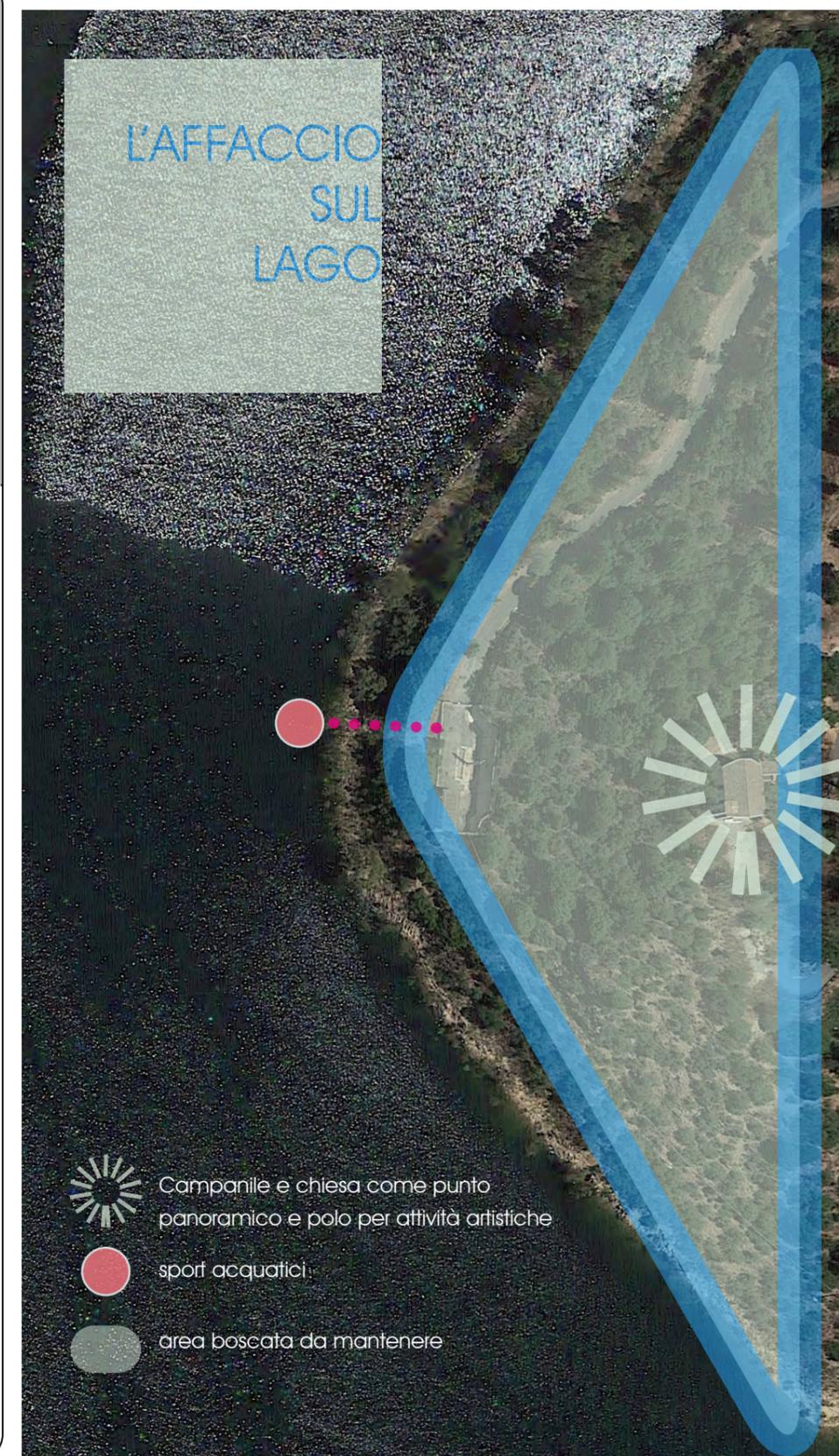
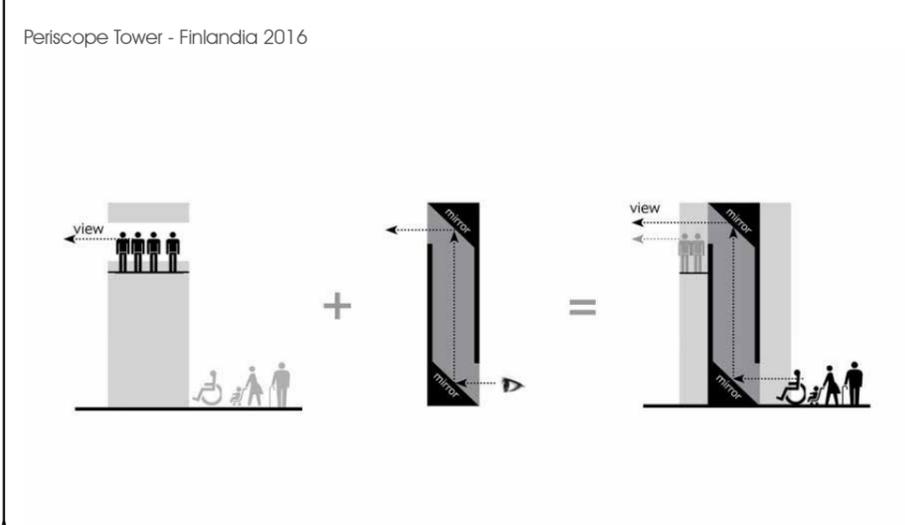
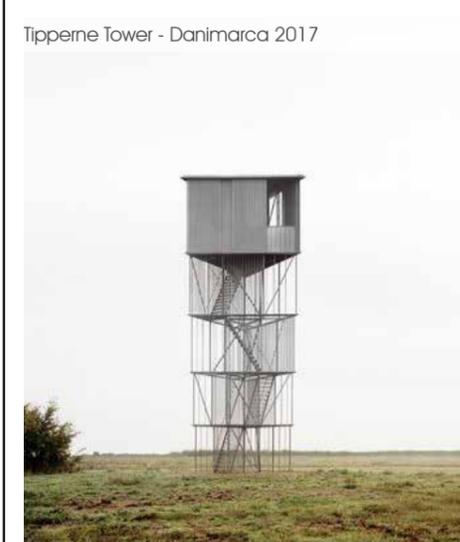
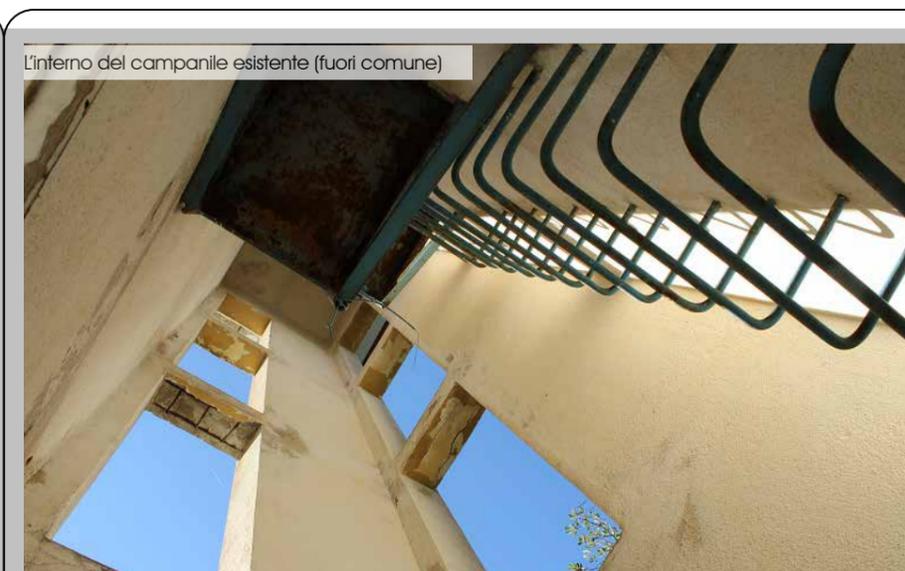
+ Il contesto ambientale e paesaggistico suggerisce potenzialità come punto panoramico privilegiato verso il lago Cucchinadorza e i suoi percorsi di mobilità dolce

Regionale **R**   
**REWIND**  
**Barbagia Regione storica**

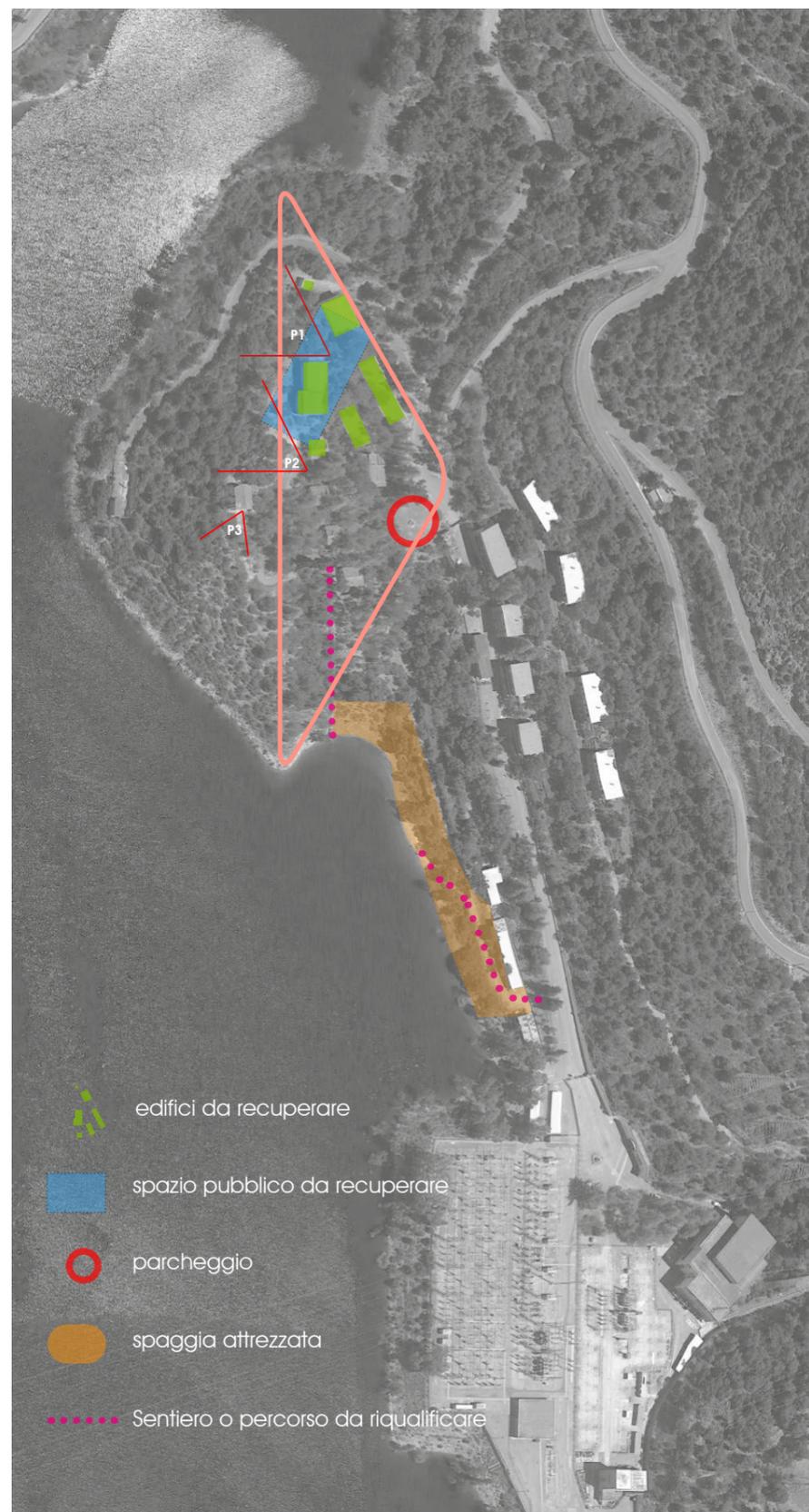
Le connessioni con l'entroterra sardo attraverso percorsi tematici di scala sovralocale (le vie dei laghi, i villaggi ENEL, ecc.)



5.1 INDIRIZZI PER RIQUALIFICARE L'AFFACCIO SUL LAGO



## 5.2 INDIRIZZI PER RECUPERARE L'ESISTENTE



## 5.3 INDIRIZZI PER IL PAESAGGIO

Panorama 1



Panorama 2



Panorama 3



## 06. PROGETTO

### OBIETTIVI

- 1) riqualificazione e riconversione dell'ex villaggio operaio;
- 2) riqualificazione dello spazio pubblico e dei collegamenti pedonali;
- 3) salvaguardia delle visuali paesaggistiche verso il lago di Cucchinadorza;
- 4) mantenimento di un equilibrato rapporto tra costruito e spazi aperti.

### PARAMETRI URBANISTICI

Superficie territoriale: 10.400 mq

Volume esistente: 6.540 mc

Altezza max: 6,00 ml  
(se l'altezza dell'esistente fosse maggiore di 6,00 ml, in caso di ristrutturazione edilizia, potrà rimanere inalterata)

Ampliamento max: +20% (+1.308 mc)

Destinazioni d'uso: residenziali  
max 40% turistiche e ricettive  
(albergo, ristorante)

Modalità di attuazione Strumento Urbanistico Attuativo (SUA)

-  perimetro area di intervento (sottozona C1/28)
-  cono visuale da mantenere
-  sedime edificio esistente da recuperare
-  sedime massimo di ampliamento (indicativo)
-  accesso carraio esistente
-  sentiero o percorso da riqualificare

