

COMUNE DI
NUGHEDU S. N.
PROV. DI SASSARI



TAVOLA

A

**PIANO PARTICOLAREGGIATO
DEL CENTRO DI ANTICA E PRIMA
FORMAZIONE IN ADEGUAMENTO
AL PIANO PAESAGGISTICO
REGIONALE**

ELABORATO

RELAZIONE GENERALE

REVISIONE / EMISSIONE	DATA	RIFERIMENTO EMISSIONE / REVISIONE
REVISIONE 1	Novembre 2015	
REVISIONE 2	Gennaio 2016	

ALLEGATO n° ALLA DELIBERA CONSILIARE n° 5 / del / 15 / 04 / 2016

IL SEGRETARIO COMUNALE :

RUP : GEOM. MASSIMILIANO LANGIU

DOTT. ING.

VIA MANNO 7

FRANCESCO BOSINCU

07100 SASSARI - TEL. 079238513

COLLABORAZIONE : ING. ELENA DEMARTIS

IL SINDACO

GEOM. DARIO FENU

IL PROGETTISTA

COMUNE DI NUGHEDU S.N. (SS)

PIANO PARTICOLAREGGIATO CENTRO MATRICE

RELAZIONE GENERALE

Gennaio 2016

1 – DESCRIZIONE SINTETICA DEL TERRITORIO

Si premette che ulteriori descrizioni, con particolare riguardo all'area vasta di riferimento, sono riportate nella "relazione sintetica".

Il centro storico di Nughedu S.N. rappresenta forse un unicum nel patrimonio dei C.S. in Sardegna, dal momento che l'edificato complessivo del centro matrice rappresenta il 70% dell'intero patrimonio abitativo del paese.

Inoltre, oltre il 30% dei residenti abitano nel centro storico e, solo pochissimi altri centri (es. Semestene) sono in questa situazione.

Il paese non ha avuto grandi espansioni abitative per la non crescita demografica ed il forte spopolamento, soprattutto a vantaggio della vicina Ozieri.

La mancata attuazione delle zone C sia private che pubbliche e la limitata estensione delle zone B hanno consentito al centro storico di continuare a vivere e ad essere abitato, conservando un patrimonio storico e ambientale di grande pregio e suggestione costituito, soprattutto, dall'edilizia privata.

Il paese è incastonato in una zona ricca d'acqua al fondo della valle del rio Molinu, nel punto in cui confluiscono altre due valli minori. La parte più antica, che si stende intorno alla quadrata piazza del Popolo, insolitamente grande per un villaggio sardo, comprende dignitose palazzine di tre-quattro piani, nelle quali compaiono di tanto in tanto le altane, le terrazze coperte con colonne, tipiche di Ozieri. Domina vicina la recente (1952) parrocchiale di S. Nicola col massiccio campanile quadrato, edificata in trachite a vista negli anni Sessanta: all'interno un dipinto di Aligi Sassu.

Il territorio di Nughedu fu abitato nelle epoche più antiche, soprattutto nella sua parte meridionale.

Lo hanno confermato i reperti rinvenuti nella grotta Sa Conca 'e S'Abba; lo dimostrano alcuni gruppi di domus de janas tra cui quelle di Pudda, con alcuni interessanti elementi architettonici; i nuraghi tra cui il Mannu, a ovest dell'abitato, nonché il pozzo sacro di Cuccuru Mudeju. Non si sono trovati resti importanti d'epoca romana mentre vari indizi, tra cui la presenza di chiese campestri, rivelano che si è avuto anche qui, come in tante parti della Sardegna, il fenomeno dei villaggi abbandonati nel Medioevo: sono in uso le chiese di Sant'Antonio abate e di San Pietro, che dominano il paese da due lati opposti. L'attuale abitato ha avuto origine in un periodo imprecisato del Medioevo: si sa che appartenne al giudicato di Torres, curatoria di Nughedu prima e del Monte Acuto poi; col sopraggiungere degli Aragonesi divenne un feudo che fu incorporato nel ducato di Monte Acuto.

Dalle scarse notizie del passato apprendiamo che la popolazione viveva appartata, dedita alla pastorizia più che all'agricoltura; documenti del Settecento registrano quasi 1.400 abitanti, ritenuti coraggiosi ma testardi, escludono faide e inimicizie ma lamentano la frequenza dei furti; e denunciano l'esosità degli inviati dei feudatari assenteisti. Nell'Ottocento, Vittorio Angius scriveva che la superficie comunale era tanto estesa che si poteva "essere luogo a quattro altre popolazioni di eguale grandezza"; un'osservazione che si può condividere ancor oggi, se si calcola che la densità è di appena 17 persone per Km². La popolazione infatti, che aveva toccato il suo massimo storico nel 1911 con 2.387 abitanti e ne contava ancora 2.286 nel 1951, da questa data è andata velocemente calando in seguito ai flussi migratori degli ultimi decenni. Il fenomeno ha contribuito a confermare la vocazione del territorio per l'allevamento, che rimane l'attività predominante: il patrimonio

zootecnico si compone di circa 10 mila ovini e oltre 1.500 bovini.

Scarse ormai le attività agricole, si è avuta la crescita degli impieghi mentre resistono piccole attività artigianali della lavorazione del sughero e degli intagli del legno. Le maggiori celebrazioni non sono per il patrono San Nicola ma per Sant'Antonio, cui è dedicata la festa principale della terza domenica d'agosto sia in paese che in campagna.

Dall' "Atlante delle culture costruttive della Sardegna - Le geografie dell'abitare", riportiamo:

“

CENTRO DI COMPLUVIO

Posto in una valle ad anfiteatro lungo il rio dei Mulini che scende a nord verso Ozieri, Nughedu presenta una forma stellare a sei punte che asseconda i compluvi che in quel punto si riversano. Essendo il centro edificato sulle due rive del rio, i percorsi seguono la pendenza del terreno e lo stesso rio, parzialmente interrato nel tratto iniziale, costituisce parte della strada che dal nuorese porta verso Ozieri. Per ricolmamento è ottenuta anche la grande piazza principale baricentrica rispetto all'abitato (n.b. = piazza del Popolo).

A differenza degli altri centri, non ci sono poli religiosi a determinare la crescita urbana del centro. Essi sono tutti esterni al nucleo edificato e costellano il territorio circostante, quasi ad evocare una funzione protettrice.

L'edilizia è molto densa, essendo rari gli spazi aperti privati, e le strade sono di larghezza talvolta sufficiente al solo transito del carro.

Le case, sviluppate in altezza, fin anche quattro piani, risentono dell'influsso dei vicini centri del Nuorese e delle Barbagie”.

Per tutte le notazioni specifiche si rimanda alle altre relazioni.

Dal PUP/PTP della Provincia di Sassari, riportiamo:

“S. Antioco di Bisarcio si posiziona in un sito centrale alle due staffature nord-sud; quella nel limite occidentale di Nulvi, Ploaghe, Ardara, Mores e simmetricamente quella orientale per Tula, S. Giovanni di S. Ena Frisca, S. Nicola, Ozieri, Nughedu S. Nicolò.

Questi due itinerari costituiscono il supporto principale della struttura insediativa. Il territorio rurale è invece segnato da dei percorsi il primo dei quali ricalca in parte il tracciato romano di Ardara alle rovine di Castro e il secondo congiunge Mores con Ozieri.

Questo itinerario, a partire dal Ponte romano sul Rio Mannu di Ozieri, percorre la mezzacosta collinare. Si incontrano qui le chiese di S. Giacomo, di S. Elia e la chiesa di S. Croce sulla quale si struttura l'insediamento di Ittireddu. Proseguendo nella direzione di Ozieri, la strada si mantiene per un tratto parallela ad un altro percorso, alla quota più alta della collina e sulla quale è insediata la chiesa di S. Nicolò di Butule. Poi ambedue si uniscono presso N.S. di Monserrato ed entrano in Ozieri nel settore occidentale della città.

Simmetricamente, nel settore orientale, l'analogo itinerario proveniente da Pattada entra in Ozieri in prossimità del Duomo della Città. Nel settore settentrionale dalla piana si giunge ad Ozieri da Tula e da S. Nicola.

L'ultimo percorso, proveniente da Nughedu S. Nicolò, accede ad Ozieri nel settore meridionale presso i Cappuccini.

Tali itinerari provocano la formazione di quattro insediamenti, essi entrano in contatto fra loro generando la piazza della città di Ozieri, che verrà rielaborata nell'800 avendo cura di evidenziare la particolarità della città rappresentata da questo vuoto urbano”.

Commento

Quale integrazione alle 2 citazioni, occorre evidenziare (vedere anche tav. 1) come il territorio di Nughedu si apra solo verso nord e ciò verso Ozieri, facilitato dal percorso del rio dei Mulini – Calamone, che forma una valle ove, nel 1883, venne realizzata la strada di accesso all'abitato, per quasi un secolo unica arteria carrabile del territorio comunale.

Solo negli anni '60, venne portata a termine la strada per Bultei (l'odierna S.P. n° 36) e poi anche quella (S.P. 115) che, seguendo la valle del rio Buttule – Calambro, porta al bivio di Tribides sulla provinciale Ittireddu – Bono.

Ancor oggi non esiste una strada per Pattada (distante in linea d'aria 7,5 km) che è raggiungibile solo passando ad Ozieri.

In altre parole, con la catena "invalicabile" del Marghine – Goceano a sud, Nughedu ha avuto e ha relazioni quasi esclusivamente con Ozieri e da qui con i poli di Sassari e Olbia.

Peraltro, non appare corretta la frase del testo "Atlante delle culture costruttive della Sardegna" quando si afferma che "non ci sono poli religiosi a determinare la crescita religiosa del centro", in realtà il polo religioso esisteva (S. Nicola, S. Croce ed il Rosario), anche se oggi sopravvive solo S. Nicola (peraltro la vecchia chiesa venne demolita e ricostruita nel 1960 in forme moderne e discutibili).

Le tavole riferibili alla geografia dei luoghi cercano di interfacciare la morfologia e la storia del territorio al fine di riconoscere, preservare e valorizzare la leggibilità dell'abitato (e del centro storico) nel contesto territoriale.

EVOLUZIONE DIACRONICA DELLA STRUTTURA URBANA

Dal confronto tra le carte storiche (carta abitato 1930 e 1998, ortofoto IGM 1954, CTR, foto oblique RAS), appare evidente come l'abitato sia stato interessato da un modesto sviluppo urbanistico.

Si rileva la permanenza della conformazione dell'edificato storico e dell'impianto viario.

Sono ancora perfettamente riconoscibili i percorsi di collegamento ed i punti di accesso dal territorio circostante (vedi strada di S. Fiorenzo ad ovest e vecchio cammino per Pattada ad est, lambendo il vecchio cimitero).

CONSISTENZA ARCHITETTONICA

Analisi dello stato conservativo e di consistenza del patrimonio costruito

Dall'analisi del costruito si ravvisa il mantenimento di buona parte dei partiti costruttivi tradizionali e delle architetture originarie, soprattutto nei palazzetti e nelle costruzioni non più abitate o abitabili.

Solo in pochi casi vi sono stati interventi di demolizione e ricostruzione con tipologie avulse dal contesto territoriale di riferimento, ben evidenziati nelle singole schede delle unità edilizie.

Recentemente (2000 – 2014) si sono avute alcune ristrutturazioni con tentativi di riproposizione di elementi tipici dell'architettura locale (es. nuove altane).

Numerosi elaborati del P.P. evidenziano le analisi effettuate ed il riordino delle conoscenze su tutto l'edificato storico, con la ricerca delle tracce della tradizione locale evidenziata dall'utilizzo della pietra locale e da alcune specificità (doppio portone, ad esempio).

REVISIONE DEGLI ELABORATI

Gli elaborati del P.P. adottati con delibera di C.C. n° 2 in data 27.02.2015 sono stati oggetto (ott. 2015 – genn. 2016) di una completa revisione alla luce della nota prot. 35437 del 12.08.2015 del Servizio Tutela del Paesaggio province Sassari e Olbia-Tempio: “Osservazioni ai sensi dell’art. 25 della Direttiva n° 1 – D.G.R. 45/7 del 15.10.1998”.

In particolare, sono state introdotte numerose nuove tavole (es. tav. 1b: Inquadramento centro storico in ambito urbano, tav. 9d: Sistemazioni esterne: Previsioni), aggiornate le N.T.A. anche alla luce della L.R. n° 8/2015 e messe a punto le “tipologie edilizie (tav. 6p).

E’ stata redatta anche una specifica relazione sugli isolati (unità urbanistiche) e sugli spazi di relazione.

Sono state revisionate tutte le schede con ulteriori indicazioni relative alla presenza di tracce dell’edificato storico e con la presenza di aree di pericolosità da frana Hg2 e/o Hg3 secondo lo studio di dettaglio sub bacino 3: Coghinas, Mannu, Temo, approvato dall’ADIS nel giugno 2015.

2 – PREMESSE

Fino agli anni 80, in Sardegna, i Programmi di Fabbricazione (P. di F.) “dimenticavano” che i centri storici erano la struttura portante del paese e li ignoravano, congelandoli in attesa di uno strumento attuativo di grado subordinato e prevedendo invece espansioni esterne, che spesso si sono rivelate non attuate o “dannose” se viste in un’ottica generale di “risparmio” del territorio non antropizzato.

Potremo aggiungere essere questo, con i dovuti rapporti dimensionali e quantitativi rapportati anche a situazioni urbane differenti, il caso di Nughedu, dove al P. di F. fece seguito il 1° Piano Particolareggiato, strumento che si è dimostrato parzialmente inadatto alle reali esigenze e richieste provenienti da chi, anche con motivazioni diverse, era interessato ad operare in questo ambito.

Chi, infatti, avesse voluto anche semplicemente ristrutturare il proprio alloggio era soggetto solo ad una serie di vincoli e, quindi, talvolta, alla impossibilità di operare con l'insorgenza di tutti quei processi di degrado che solitamente accompagnano queste situazioni (espulsione dei ceti a basso e medio reddito, ecc.). Il parametro della conservazione come scopo unico della azione di intervento è oggi, in alcuni casi, inadeguato anche sotto l'aspetto culturale della questione. In questo senso è chiaro che la tutela del centro storico deve tendere ad assicurare la vitalità che in esso si esprime, tenendo conto del rapporto culturale futuro tra l'uomo e il suo habitat, non meno che di quello passato. L'impostazione tradizionale del problema dei centri storici ha proposto il criterio della conservazione come meta ideale di ogni intervento, come fine della tutela ambientale.

L'inversione di tendenza è stata, quindi, quella di elaborare questo Piano Particolareggiato riconoscendogli il ruolo centrale di riequilibrio territoriale, intendendo il "recupero come filosofia di carattere generale che riguarda centro storico", orientando la pianificazione alla riqualificazione dell'insediamento esistente, a partire dalle matrici storico-ambientali che ne costituiscono la struttura conformativa.

Il Piano ha come riferimento un altro presupposto che ci sembra utile affermare data l'importanza che ha rivestito nell'impostazione culturale di piano e che potrebbe essere così sintetizzato: "gli insediamenti antichi (...) sono un vero e proprio prodotto sociale, un patrimonio collettivo, sono la forma più concreta della cultura della comunità ed in questa la comunità si riconosce".

La redazione dei Programmi Integrati, ai sensi della L.R. n° 29/98, ha portato ad una maggiore sensibilità verso questo problema, sensibilità che il PPR 2006 ha ulteriormente aumentato con l'inserimento dei “centri di antica e prima formazione” quali beni paesaggistici (CAPF).

1 – Ipotesi del P.P.

Il Piano ha individuato quegli obiettivi che maggiormente possano portare ad una soluzione positiva delle problematiche in essere nel centro matrice di Nughedu S. Nicolò.

Gli obiettivi che possono essere riassunti in:

- “messa a frutto” degli studi sul sistema delle unità urbanistiche e degli spazi di relazione;
- recupero del valore storico e simbolico di tutto il centro matrice;
- recupero della massima percentuale possibile di quanto già edificato;
- immediatezza e semplificazione della operatività del P.P., con schede di facile consultazione per ciascuna unità minima immobiliare (U.M.I.) o unità edilizie;

- controllo delle destinazioni d'uso;
- conformazione degli interventi sull'edificato esistente al principio di armonizzare delle architetture con il contesto;
- orientamento dell'azione di programmazione sugli obiettivi di qualità paesaggistica e urbanistica – architettonica;
- conservazione dell'impianto urbanistico e delle peculiarità locali (scalinate, bicoccas, ecc.);
- incentivazione, mediante un'accorta normativa, dell'utilizzo di tecniche costruttive vicine a quelle dell'edilizia tradizionale locale e di tipologie che replichino l'esistente, con particolare attenzione per i vuoti urbani (alcuni provenienti da crolli per abbandono);
- applicazione del criterio del recupero per tutti gli elementi del sistema insediativo;
- applicazione del criterio conservativo nei confronti della organizzazione spaziale che ha conseguito un adeguato consolidamento, così da configurare parti insediative dotate di caratteri riconoscibili;
- applicazione del criterio trasformativo solo alle forme insediative strutturalmente incoerenti, presenti solo episodicamente nel C.S.;
- orientamento delle modalità di intervento con il riutilizzo delle tecniche costruttive tradizionali, con l'impiego di materiali locali, con modalità costruttive finalizzate a conseguire un risparmio energetico (con il miglioramento del confort abitativo interno), anche con tecniche di bioedilizia.

Tutto questo ha portato, come conseguenza immediata, alla necessità di giungere a definizioni grafiche e normative estremamente precise, per permettere una comprensione immediata del piano stesso.

Ciò ha significato il possesso di tutta una serie di informazioni sul contesto nel quale si opera, informazioni che sono state le più puntuali, accurate e complete possibili.

2 - Le analisi sul campo

Dato di partenza delle operazioni di analisi (che poi descriveremo) è stato il rilevamento dell'area del P.P. e di tutti i suoi comparti, al fine di ottenere le sagome planimetriche degli isolati estremamente precise.

Il rilevamento è stato completato attraverso la schedatura di ogni singolo edificio e delle aree scoperte pubbliche e private. Il sistema di schedatura è stato impostato non come semplice elemento informatore, di documentazione e conoscenza acritica, ma è stato strutturato in modo che potesse fornire, già in fase di sopralluogo, alcuni giudizi progettuali, per quanto limitati e approssimativi. Questo metodo si è rivelato poi utile rispetto alle scelte di progetto dell'intera area per verificarne la compatibilità complessiva. L'indagine si è, quindi, dimostrata positiva come supporto finalizzato in quanto già processo di elaborazione progettuale.

Questa conoscenza dei luoghi ha permesso di verificare:

- le condizioni di degrado;
- le destinazioni d'uso esistenti;

- l'esistenza di superfetazioni;
- l'esistenza di elementi di pregio (altana, architrave istoriata, doppio portone, piattabanda di scarico, ecc.);
- l'esistenza di una tipologia rispetto a schemi prefissati;
- l'esistenza di interventi che celavano elementi originari;
- l'esistenza di epoche di costruzione diverse;
- le caratteristiche formali;
- le caratteristiche costruttive e i materiali;
- la consistenza e i materiali degli spazi scoperti;
- l'esistenza di tracce di pavimentazioni o elementi di arredo originari;
- gli elementi di arredo attuali, l'arredo architettonico, il sistema delle pavimentazioni;
- la localizzazione di beni paesaggistici individuati;
- la localizzazione degli elementi identitari.

Queste verifiche hanno consentito di formulare alcune ipotesi rispetto a:

- possibili categorie di intervento per ogni edificio (restauro, ristrutturazione, ecc.);
- possibili destinazioni d'uso rapportate alle caratteristiche tipologiche distributive e alle preesistenti destinazioni.

Questo tipo di schedatura che comprendeva annotazioni, schizzi, considerazioni scritte si è resa necessaria per il tipo di tessuto edilizio da analizzare e per la non ripetitività di situazioni analoghe. Questo procedimento si è dimostrato comunque utile quando, in base al rilievo eseguito, si è proceduto a stabilire le modalità d'intervento.

Oltre a questo tipo di analisi, sono state eseguite ricerche concernenti aspetti altrettanto necessari per la definizione di un quadro complessivo sull'esistente: analisi delle carte catastali, analisi delle reti tecnologiche, analisi delle cartografie esistenti.

Indispensabile per il tipo di argomento affrontato è stata la raccolta di tutto il materiale storico reperibile per avere un quadro il più completo possibile; la documentazione sia letteraria, cartografica, iconografica che documentaria, integrata con il materiale reperito presso l'Archivio di Stato di Sassari ha permesso di ottenere una sequenza storica delle trasformazioni fisico-morfologiche, consentendo il riconoscimento delle persistenze e dei mutamenti più macroscopici. Sono state altresì eseguite le sagome altimetriche di tutti gli edifici, con l'inserimento dei prospetti così come rilevati.

Tutta questa fase è stata eseguita finalizzata non solo al piano ma anche alla creazione di un "archivio del centro storico", il quale, con la documentazione fotografica completa eseguita, potrebbe essere facilmente istituito, permettendo di avere così una certificazione ed un confronto storico alla data di redazione del piano.

3 – Caratteristiche sintetiche del piano

Il risultato di questa analisi è stata una prima verifica rispetto agli obiettivi, concretizzatasi nella stesura di una prima bozza. Questa prima ipotesi è stata discussa a vari livelli prima di essere vagliata dal Consiglio e dalla Giunta dai commercianti, dagli artigiani, dalle forze politiche e sociali del paese.

Questa fase ha consentito di iniziare la stesura definitiva con un quadro generale della situazione comprensivo anche del supporto e dei suggerimenti derivanti da esigenze settoriali.

3.1 – Unità minima di intervento

Il progetto cerca di dare una risposta agli obiettivi prefissati. Infatti, per quanto riguarda l'operatività, l'unità minima di intervento stabilita è il singolo edificio, dove peraltro soltanto il progetto deve essere unitario ma l'intervento può avvenire, dove le condizioni statiche lo permettano, anche per singolo piano; questa scelta è stata determinata anche dalla suddivisione di alcuni immobili in più proprietà. Vengono, altresì, individuate diverse categorie di intervento; le categorie ammesse non pregiudicano comunque di operare con le categorie che presentano gradi operativi di vincolo maggiore. Ogni edificio o parte di esso ha la propria categoria di intervento; vengono inoltre date ulteriori indicazioni nelle tavole dei prospetti dove vi sono prescrizioni per il restauro, la riqualificazione o conservazione di parti o di facciate intere, ecc.

Per quanto riguarda le destinazioni d'uso, queste vengono indicate edificio per edificio. Come orientamento generale viene riconosciuto al piano terra la specificità d'uso terziaria con la possibilità dell'inserimento di attività artigianali; per quanto concerne i primi piani e quelli successivi, viene indicata la residenza come principale destinazione d'uso; questa attenzione verso le destinazioni d'uso si è resa necessaria per raggiungere un altro degli obiettivi: quello del recupero di una parte di una notevole quota di residenza e dall'altra quello di favorire la rivitalizzazione del C.S..

Per quanto riguarda la viabilità viene evidenziata la pedonalizzazione di parte dell'area storica già in atto per la presenza di numerose scalinate e per alcune strettoie.

Anche per quanto riguarda l'arredo urbano vengono date delle indicazioni su tipi e modi di pavimentazione, nel rispetto di un progetto già redatto e approvato dalla S.B.P.P.A.E.E. delle province di Sassari e Nuoro; il problema dell'arredo non si esaurisce certamente a questo e sono necessari ulteriori studi specifici per la diversità e molteplicità delle situazioni che si presentano nei diversi spazi di relazione; peraltro nel progetto LAB.net 2006, attuato su una parte di corso Umberto, Piattedda e largo Roma vi sono le linee guida necessarie.

Aspetti ancora aperti

La soluzione dei problemi che, necessariamente il piano presenta, è demandata ai progetti esecutivi che i privati e l'Amm/ne Comunale redigeranno dopo la sua approvazione.

Fatto il piano è, infatti, compito dell'Amministrazione comunale porre attenzione soprattutto a quelle aree, oggetto di trasformazione, perchè esse possano costituire il volano per quel processo complessivo di riuso del tessuto edilizio storico.

Dall'esame anche delle numerose foto panoramiche presenti nel volume "Nughedu S. Nicolò" edito a cura dell'Amm/ne Comunale nel 2000, è stato possibile stabilire lo sviluppo urbanistico del paese e, in molti casi, anche quello di singoli edifici.

Nel corso dell'indagine, compiuta puntualmente edificio per edificio, con il colloquio con i diversi cittadini, si è fatto quasi un "percorso di ascolto" che ha permesso di far emergere anche problemi e suggerimenti.

L'obiettivo generale è sempre quello di una progressiva valorizzazione del C.S., da sviluppare nel tempo, nel rispetto dell'edificato storico.

La realtà sociale del borgo è stata recepita e posta alla base del P.P., mentre i temi emersi dalle discussioni sono stati:

- il patrimonio edilizio storico;
- gli interventi per l'adeguamento dell'edilizia abitativa;
- i limiti della "trasformabilità" dei singoli edifici;

- l'arredo urbano e le pavimentazioni;
- gli incentivi per riportare le attività artigianali e commerciali all'interno del C.S. ed il recupero delle cantine ("magazinu");
- gli interventi culturali e immateriali;
- la disciplina dei beni paesaggistici;
- la disciplina dei contesti identitari;
- la conformità allo spirito e alle norme del Piano Paesaggistico Regionale;
- la determinazione n° 1039/DG del 2.10.2007 relativa a: "Atto ricognitivo riguardante la perimetrazione del centro di antica e prima formazione del comune di Nughedu S. Nicolò";
- la determinazione RAS – Servizio Tutela Paesaggistica prov. di SS: n° 5447 del 4.12.2012 relativa a: "POS 557/12 – Comune di Nughedu S.N. – Piano Particolareggiato del centro storico, Provvedimento ai sensi dell'art. 9 della L.R. n° 28/98".

Con la suddetta disposizione, si determinava:

“

1. di non approvare, ai sensi e per gli effetti di cui alla L.R. 12.08.1998, n. 28, art. 9, il P.P. del centro storico, approvato definitivamente con D.C.C. n. 48 del 24.11.2006, così come descritto negli elaborati grafico-progettuali che si restituiscono in allegato alla presente, per i motivi indicati in premessa;
2. il piano dovrà essere rielaborato nel rispetto degli artt. 52 e 53 delle N.T.A. del Piano Paesaggistico Regionale, secondo le indicazioni riportate nel documento di sintesi istruttoria allegato alla presente Determinazione, di cui è parte integrante e sostanziale.

Il presente provvedimento è rilasciato per i soli fini di tutela paesistico-ambientale di cui al titolo I – Tutela e Valorizzazione dei Beni Paesaggistici – Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.Lgs. n. 42 del 22.01.2004). “

Come detto, il P.P. è stato totalmente aggiornato in base alle "Osservazioni" del Servizio Tutela del paesaggio (prot. n° 35437 del 12.08.2015).

3 – OBIETTIVI DI PIANO

Gli obiettivi principali, con cui il nuovo P.P. è stato costruito, sono i seguenti:

1. garantire la conservazione dei caratteri identificativi del centro matrice.
2. inserire regole e prescrizioni particolari per “guidare” la trasformazione delle caratteristiche tipologiche del patrimonio edilizio storico, nel rispetto degli indirizzi del PPR.
3. inserire il P.P. all’interno del rinnovamento degli strumenti urbanistici comunali, conseguente alla redazione ed approvazione del Piano Paesaggistico Regionale.
4. aggiornare il vecchio P.P. con più attenzione alla forma fisica e alla morfologia del paese, anche con la previsione di progetti strategici o schede progetto.
5. valutare le risorse per l’attuazione successiva del piano.

Di seguito si riportano sinteticamente gli obiettivi con un maggiore dettaglio:

P.P.	Forma fisica del paese e morfologia			Risorse
Adeguamento del P.P. al PPR	Sviluppo degli assi storici a servizio del paese comprendendo attrezzature e servizi di interesse pubblico	Definizione di un perimetro ideale visto come “limite della città costruita”	Ribilanciamento tra la città storica, quella consolidata e quella di recente espansione e sviluppo futuro	Reperimento delle risorse finanziarie per le opere pubbliche e la dotazione di standard

Progetti strategici (PS)	
PS1 – CITTA’ STORICA valorizzazione della città storica, attraverso l’individuazione di percorsi pedonali ed adeguamento delle pavimentazioni lapidee e dei sottoservizi	PS2 – SPAZIO PUBBLICO sistemazione di spazi aperti, slarghi e rete stradale, messa in sicurezza, per razionalizzare l’uso dell’auto in un’ottica ecosostenibile Miglioramento della accessibilità alle aree verdi di S. Antonio e di S. Pietro. Regole e concorsi di idee per le future sistemazioni degli spazi di relazione.
PS3 – DOTAZIONI DI SERVIZI PUBBLICI Potenziamento degli impianti sportivi e del verde attrezzato	PS4 – TERRITORIO APERTO Realizzazione del parco montano di Monte Pirastru
PS5 – CITTA’ DELL’IDENTITA’ Le altane I palazzi Fonte, piazza Marconi	PS8 – CITTA’ DELLA CULTURA Chiesa di S. Nicola Chiesa di S. Sebastiano Sala polivalente Museo multimediale della poesia sarda

L’obiettivo del P.P. è, oltre quello importante ma generico, di riqualificare una parte del centro matrice, è quello di portare avanti una strategia di “social housing”, intendendo il recupero e restauro dell’edificato storico come vero e proprio “servizio di interesse economico generale nell’ambito dei servizi di edilizia sociale” e ciò anche nel quadro della salvaguardia della coesione sociale di ridurre il disagio abitativo di nuclei familiari svantaggiati (anziani, disoccupati, ecc.).

Quanto sopra nel rispetto del (D.M. 22.04.2008, pubb. in G.U. del 24.06.2008) definizione di “alloggio sociale”.

L’azione principale che si intende portare avanti è quella di procedere al restauro e al recupero di edifici non utilizzati o sottoutilizzati del centro matrice, ricompresi nel notevole (sia dal punto di vista qualitativo che quantitativo) patrimonio edilizio esistente.

La strategia consiste nell'utilizzare, nel modo migliore, le risorse pubbliche e private, favoriti in ciò dalla politica urbanistica comunale che permette ordinati interventi nel centro matrice (C.M.) secondo le nuove regole del P.P..

4 - OPERE COMUNALI E I “PERCORSI DI PIETRA”

Le opere comunali rappresentano, per i cittadini, l'occasione per conoscere, verificare e confrontare i modi con cui realizzare un corretto intervento.

Nel nostro caso, si possono individuare, tra opere realizzate e opere in fase di realizzazione, numerosi esempi, tra cui:

- il restauro della fonte Ezza;
- il recupero del palazzo comunale;
- il restauro delle 6 case comunali a canone sociale (identificate nelle schede);
- il recupero di spazi aperti, quali:
 - a) Piattedda,
 - b) 1° tratto via Umberto I,
 - c) largo Roma,
 - d) via Indipendenza.

In questo P.P. sono stabiliti, quindi, obiettivi in termini di:

- recupero del degrado fisico del patrimonio edilizio esistente,
- qualità ambientale,
- qualità sociale,
- qualità architettonica,
- eventuali esigenze di servizi pubblici aggiuntivi,
- elevazione degli standard di qualità del tessuto urbano interessato.

Anche a Nughedu S.N., la riqualificazione del centro storico risponde all'obiettivo di ridare identità e senso di appartenenza ad una parte e ad un luogo circoscritto, tramite interventi e azioni puntuali da ricondurre ad un quadro d'insieme.

In ogni caso, il P.P. deve svolgere una funzione di trascinamento per una numerosa serie di iniziative, ricomposte a sistema, attraverso un "disegno" a scala urbana".

In particolare, il presente piano è occasione per:

- ripensare alla parte più importante del paese in termini nuovi e con la tensione ideale verso uno sviluppo indirizzato al miglioramento della qualità della vita e al ritrovato orgoglio di abitare nella parte più bella del paese;
- mettere a sistema le politiche di settore (turistiche, di beni culturali, di valorizzazione in senso lato di tutto il quadro urbano, sia per ciò che riguarda l'edilizia pubblica e privata che per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria), con riferimento ad una forte idea di sviluppo del turismo delle zone interne e delle aree boscate del territorio comunale.

I “percorsi di pietra” all'interno del centro storico devono integrarsi con le tracce delle antiche strade che portano fuori paese (e che sono integre) verso le 2 colline che cingono l'abitato ad est e a ovest (S. Antonio e S. Pietro) quasi simmetriche.

I percorsi di pietra sono caratterizzati dalle pavimentazioni che ripetono l'uso della pietra locale, che fanno accedere ai palati e agli spazi più qualificati, che contribuiranno a fare di questo centro storico un piccolo gioiello tutto da scoprire.

La forte presenza abitativa ancora presente, gli splendidi portali e le case più belle, la suggestione delle scalinate e stradine (pedonali) dovranno permettere la ricostruzione di quella atmosfera locale con una particolare sensibilità dell'anima del paese, tra nostalgia e ricordo del passato e contemporaneità.

Un'anima nascosta ma che diventa presente e viene vissuta in un percorso "in punta di piedi" creando un percorso pedonale che raggiunge episodi diversi, omogenei anche se non uniformi.

Dalla piazza del Popolo alla fontana Ezza a Piattedda, alle case nella parte alta del paese, con le splendide inferriate ed i doppi portoni, fino alla chiesa di S. Antonio, è possibile un percorso all'interno del C.S., riscendendo poi verso la chiesa di S. Sebastiano, passando davanti ad alcune architravi istoriate.

5 – INTEGRAZIONE TRA P.P. E P.P.R.

Benché il Piano Paesaggistico Regionale comprenda un attento riconoscimento delle principali risorse storico culturali, è al livello della pianificazione comunale che è prevista la ricognizione locale di queste risorse e l'individuazione dello specifico progetto di tutela. Il P.P.R. orienta la regolamentazione comunale nel senso di un prevalente contenuto conservativo ed, in ogni caso, impone di argomentare le modificazioni sulla base di rigorosi criteri di compatibilità.

Inoltre, il P.P.R. riconosce le matrici urbane degli insediamenti storici, con una nozione ampia e comprensiva della dimensione storico culturale che include, a pieno titolo, anche il moderno ed il contemporaneo di qualità, peraltro non presente in questo centro urbano.

Tra le grandi classi di insediamenti storici rilevati a livello regionale, è stata riconosciuta l'importanza della trama dei centri rurali, ai quali appartiene anche a Nughedu S.N.

Il P.P.R. prevede che i Comuni, nell'adeguamento e nella nuova formazione degli strumenti urbanistici, si conformino ai seguenti indirizzi:

- a. conservazione della stratificazione storica, da mantenere leggibile nelle sue fasi eventualmente diversificate;
- b. conservazione e valorizzazione delle tracce che testimoniano l'origine storica dell'insediamento;
- c. riconoscimento e valorizzazione dei margini, sia che venga riconosciuta una cinta murata, sia che tali margini si identifichino con recinti, percorsi;
- d. esigenza di evitare saldature tra nuclei contermini, salvaguardando identità e differenze specifiche;
- e. intervento integrato tra pubblico e privato, con il recupero e riuso finalizzato a mantenere o consolidare il necessario mix di funzioni residenziali e produttive;
- f. riqualificazione dell'aspetto ambientale e del paesaggio urbano, con l'eliminazione delle superfetazioni ed il recupero e la riqualificazione degli spazi pubblici;
- g. individuazione delle misure per riqualificare i tessuti di antica formazione anche attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica, per sostituire parti incongrue ed incompatibili, nella ricerca del disegno e della trama originari del tessuto;
- h. predisporre l'analisi dei seguenti fattori:
 - quadro geografico: orografia, idrografia, rapporto con gli elementi naturali, giaciture,
 - funzioni e ruoli nelle reti insediative territoriali,
 - margini,
 - assi e poli urbani,
 - caratteri dell'edificato, tessuti e tipologie edilizie,
 - presenza di complessi e manufatti di carattere emergente e monumentale,
 - presenza di verde, slarghi e piazze,
 - caratteri, significatività, rappresentatività e fruibilità dello spazio pubblico, delle sue superfici e dell'arredo urbano,
 - stato di conservazione del patrimonio storico,
 - criticità in atto, problemi di recupero e riuso emergenti.

Nella relazione del PPR si evidenzia che quasi nessun aspetto del paesaggio regionale è rimasto esente dalla “perdita di qualità”: non i centri storici e le aree urbane che non hanno ordinato le loro crescite; non l’insediamento rurale antico o recente, non gli ambiti costieri né le forme più suggestive del paesaggio naturale.

Il nuovo Piano Particolareggiato nasce, quindi, recependo le linee guida, le norme e la “filosofia” del P.P.R. e ha effettuato la “verifica di conformità” tra quanto propone e gli obiettivi e i criteri del P.P.R., così come richiesto dall’art. 52 delle N.T.A. del P.P.R..

Tra gli allegati del presente P.P. esiste un’apposita relazione relativa alla conformità rispetto agli artt. 52 e 53 delle N.T.A. del PPR 2006.

6 - SALVAGUARDIA DELL'IDENTITA' DEL C.S.

I processi di banalizzazione del C.S. riguardano, in genere:

- gli interventi di sostituzione edilizia dell'intera cellula abitativa;
- gli interventi di sopraelevazione con netto distacco e diverso rapporto tra pieni e vuoti rispetto alla originaria edificazione;
- la mancata gestione degli elementi di arredo urbano, con un "progetto" coordinato;
- gli interventi di sostituzione di singoli elementi (come, ad esempio, gli infissi);
- l'assenza di un disegno complessivo per ciò che concerne gli elementi della comunicazione (segnaletica, affissioni, insegne, ecc.);
- la mancanza di conoscenza di tecniche d'intervento adeguate per la manutenzione delle facciate, nel rispetto dei "modi" tradizionali e dell'uso dei materiali locali.

Si noti che non sono solo gli edifici, ma l'insieme dei vuoti (piazze, strade e vicoli) e dei volumi costruiti a rappresentare il valore architettonico del centro storico attuale, valore – comunque – elevato.

Oggi, il recupero del C.S. viene previsto non con indifendibili norme di "intrasformabilità" dei singoli edifici, ma con un sistema di regole che dia la possibilità ai proprietari di "vivere" in base alle attuali esigenze gli edifici antichi, evitandone il loro abbandono, nel rispetto di norme precise, dettate dal P.P. e rivolte a privilegiare i recuperi piuttosto che le demolizioni e ricostruzioni, che sono vietate con le regole del nuovo P.P..

Nelle stesse ipotesi di interventi di ristrutturazione viene (nelle N.T.A.) specificato che le demolizioni murarie devono essere limitate alle sole parti fatiscenti e non consolidabili, escludendo l'ipotesi di demolizioni totali.

7 - CAPACITA' DEL P.P. DI INCIDERE POSITIVAMENTE SULLA TUTELA E SULLO SVILUPPO DEL CENTRO STORICO DI NUGHEDU S.N.

Il P.P. del centro storico deve essere capace di incidere positivamente sulla realtà attuale caratterizzata da alcuni fattori negativi:

- spopolamento con conseguente abbandono e successivo degrado di numerose abitazioni;
- chiusura degli esercizi commerciali e delle attività artigianali;
- invecchiamento della popolazione residente;
- qualità delle opere di urbanizzazione esistenti (quali le pavimentazioni – in gran parte ancora in asfalto o calcestruzzo - e l'impianto di illuminazione).

Le motivazioni che si vogliono addurre sono le seguenti:

- forte volontà da parte dell'attuale Consiglio Comunale, di portare avanti il recupero globale del centro storico, quale obiettivo primario della legislatura;
- volontà dei cittadini e dei residenti di contribuire alla rinascita del C.S. con il proprio intervento e con i propri mezzi finanziari;
- validità del patrimonio edilizio che si intende riqualificare;
- presenza, nel perimetro del centro storico, di monumenti di elevate caratteristiche architettoniche, sia religiosi che civili (con una serie di dignitosi palazzetti), nonché di un tessuto urbano integro;
- interfacciamento della pianificazione con gli obiettivi "fisici" del recupero primario delle case e della riqualificazione delle pavimentazioni e dei sottoservizi, anche attraverso altri PROGETTI di valorizzazione del patrimonio fisico e sociale e di tutte le risorse locali quali:
 - progetto per lo sviluppo delle attività commerciali e artigianali nel C.S. con il recupero, soprattutto, della capacità di lavorazione della pietra locale, indispensabile per l'attuazione degli interventi previsti;
 - progetto dell'Associazione privata "Camineros" per il recupero del vecchio edificio delle Conce, quale "Museo Multimediale della poesia sarda" in onore del poeta nughedese Cicino Masala, edificio fuori dal centro matrice, lungo via Cagliari;
 - il recupero del vecchio fabbricato del cinema quale sala polifunzionale (via Cagliari), fuori dal centro matrice.

Vi è la totale convinzione che il centro storico costituisca il luogo primario dell'identità più profonda e stratificata del paese e della comunità insediata.

Questo valore travalica i confini comunali e si afferma - ormai - in circuiti culturali, economici, turistici e comunicativi più ampi.

La concomitante redazione di progetti per i centri storici contermini del Logudoro – Monte Acuto, consente di mettere in rete e a sistema un vasto e articolato bagaglio di ipotesi, programmazioni e progettazioni.

Uno degli obiettivi principali del P.P. resta quello di valorizzare ed utilizzare il patrimonio abitativo privato, attualmente, in parte inutilizzato, esistente nel centro storico.

Con tale obiettivo si persegue, inoltre, il duplice fine di contribuire alla riqualificazione del centro storico o, comunque, di spazi urbani inutilizzati e sottratti all'uso sociale e di contenere il consumo di territorio, contrastando la formazione di nuove periferie là dove non necessario.

La normativa (norme tecniche di attuazione: N.T.A.) del P.P., nel prevedere le diverse forme di intervento, impone anche "regole" innovative, al fine di consentire che gli alloggi ristrutturati possiedano elevate caratteristiche qualitative e prestazionali. In particolare, nella progettazione e realizzazione degli interventi di recupero sono stati tenuti presenti i temi della "sostenibilità edilizia" e della "qualità morfologica".

Sotto il primo profilo "sostenibilità ambientale", si è rivolta particolare attenzione:

- ai temi del risparmio energetico e del solare "passivo" e "attivo";
- ai temi della compatibilità ambientale degli interventi e dei componenti edilizi e della "salubrità" degli ambienti interni.

Sotto il profilo della "qualità morfologica", sono state ricercate soluzioni che garantiscano la salvaguardia e la valorizzazione del contesto, attraverso il rispetto della preesistente tipologia edilizia e l'uso di materiali locali ed il raggiungimento di soddisfacenti livelli qualitativi dal punto di vista architettonico, relazionale e percettivo e della riqualificazione urbana.

I macroelementi storici e culturali di Nughedu S.N. sono ormai evidenti:

- i "grandi" palazzi delle famiglie locali benestanti (1890 – 1930);
- la chiesa e gli spazi connessi e pertinenziali;
- il rapporto tra le vie e la difficile orografia;
- l'economia locale;
- la pietra locale (oggi non reperibile per l'assenza di cave autorizzate);
- le opportunità legate allo sviluppo del turismo attivo ecosostenibile di Monte Pirastru;
- la campagna che confina con il centro storico su 3 lati;
- l'emblematica presenza dell'acqua con: Funtana Ezza e Funtana Calches e lo scomparso (tombato) rio dei Mulini.

La proposta progettuale del P.P. individua le destinazioni d'uso delle aree, con particolare attenzione ai margini verso ovest e il territorio aperto prevede precise ipotesi di riqualificazione ed utilizzo, individua tutte le testimonianze storiche, definisce il quadro d'insieme del sistema delle piazze, focalizza i punti di riferimento necessari per la gestione negli anni del processo "riabilitativo" previsto.

Il P.P., a seguito della lettura della geografia urbana, fissa i principi e gli elementi vincolanti intorno ai quali poter realizzare il disegno complessivo.

8 – CRONISTORIA E OBIETTIVI DI SVILUPPO

L'abitato di Nughedu S. Nicolò venne dotato di un primo studio attuativo relativo alla zona centrale dell'abitato, approvato con D.A. n° 110/U in data 01/10/87, sulla base dell'allora vigente P. di F. e poi, successivamente, di un 2° P.P. approvato con delibera di C.C. n° 48 del 24.11.2006.

Nel quadro della L.R. n° 29/98: "Tutela e valorizzazione dei centri storici della Sardegna", il comune è stato inserito nel Repertorio Regionale dei centri storici, a seguito di regolare domanda.

Non avendo il P.P. avuto la preventiva approvazione ai sensi dell'art. 9 della L.R. n° 28/98 (autorizzazione paesaggistica):

- con Deliberazione di C.C. n. 8 del 28.03.2008 il Comune approvò la Verifica di Conformità del P.P. ai sensi dell'art. 52 delle N.T.A. del Piano Paesaggistico Regionale. Tale deliberazione venne trasmessa alla Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica, Territoriale e della Vigilanza Edilizia con nota n. 612 del 31.3.2010 per l'approvazione della "verifica di coerenza". Trattandosi di Piano approvato dopo l'entrata in vigore del Piano Paesaggistico Regionale e ricorrendo, unicamente, i presupposti di cui all'art. 9 della L.R. 28/1998 (approvazione del P.P. in adeguamento al PPR), il P.P. venne trasmesso al Servizio Tutela Paesaggistica di Sassari.
- Il gruppo di lavoro di cui alla Determinazione n. 1483/D.G. del 06.04.2012, nella riunione tenutasi in data 25.09.2012, ha esaminato il piano particolareggiato del Comune di Nughedu S. Nicolò, condividendo le risultanze istruttorie e individuando alcune carenze / criticità.

Pertanto, si è proceduto, dopo un nuovo rilievo dettagliato di tutta la zona interessata, alla redazione di un nuovo piano particolareggiato, nel rispetto delle indicazioni della determinazione RAS n° 5447/2012.

L'area del centro storico è caratterizzata da complessi edilizi e da zone edificate, aventi carattere architettonico e urbanistico significativo per testimonianze storiche, valore culturale e ambientale.

L'A.C. si propone, con il nuovo P.P., di:

- a) continuare una politica di ulteriore salvaguardia e valorizzazione culturale economica e sociale del centro storico, con particolare riferimento al recupero dell'edilizia privata e al rispetto degli elementi della tradizione edilizia locale;
- b) creare dei percorsi turistico-culturali attraverso la propria realtà storica, utilizzando il forte richiamo del patrimonio architettonico costituito, soprattutto, dagli immobili privati, da Funtana Ezza e dalla chiesa di S. Sebastiano, nonché da quelle di S. Pietro e S. Antonio (percorso devozionale);
- c) progettare gli interventi di restauro e riuso degli edifici di pregio storico, sia civili che religiosi, nonché il recupero di edifici per la realizzazione dell'albergo diffuso e di Bed and Breakfast;
- d) garantire la fruibilità di tutti i beni paesaggistici e identitari presenti nel C.S..

Come detto, giova ricordare che l'A.C. ha contribuito a far editare un prezioso volume intitolato "Nughedu S. Nicolò" ove viene ricostruita l'intera vicenda storica ed umana del paese, dal periodo neolitico ai giorni nostri.

Particolarmente interessanti, per le notizie utili al presente P.P., i capitoli di Gianluca e Sandro Cadoni sull' "Evoluzione urbanistica dell'abitato e del territorio" e quello sull' "Architettura, l'arte e le raffigurazioni fotografiche d'epoca" di Wally Paris.

9 - SCELTE DI FONDO NEL CENTRO STORICO

Il C.S. rappresenta, per quanto detto, sia un problema socio-economico che un problema urbanistico-edilizio con notevoli vincoli e diverse soluzioni.

Poichè l'intervento pubblico sul patrimonio edilizio esistente (P.E.E.) (al di là degli incentivi della L.R. n° 29/'98) sia pure auspicabile non è realisticamente attuabile per mancanza di risorse, si devono formulare, nel modo migliore, quelle indicazioni e modalità per poter consentire di far attuare gli interventi dai privati.

Pertanto, la rivitalizzazione del C.S. sarà affidata all'operatore privato per il recupero primario delle abitazioni del P.E.E. e all'operatore pubblico per gli interventi nei servizi, viabilità, parcheggi e nelle opere di urbanizzazione in generale.

La rivitalizzazione del C.S. può diventare realtà solo a condizione che si mettano in moto i fattori produttivi e le forze sociali ed economiche del paese: l'Amm/ne Comunale deve, invece, definire linee precise di intervento, proposte puntuali e definite capaci di attirare l'interesse dei diversi operatori.

La filosofia è quella di costituire un quadro di riferimento per il rilancio del C.S., entro il quale potranno decollare le strategie che gli operatori potranno esprimere, nel rispetto non di vincoli fasulli ed estranei, ma di norme atte, soprattutto, a garantire il controllo di qualità del percorso di trasformazione edilizia.

Alcuni interventi, già attuati, sono testimonianza di un progressivo miglioramento delle condizioni del centro storico (Piattedda, Funtana Ezza, le 6 case recuperate per l'edilizia a canone sociale).

Il P.P. è stato redatto (nei vari elaborati) nel pieno rispetto delle N.T.A. PPR 2006, articoli 52 e 53.

10 - IL TESSUTO URBANISTICO ED EDILIZIO DEL CENTRO STORICO

E' stato essenzialmente l'andamento planimetrico del terreno di sedime a determinare la specificità del tessuto urbanistico del centro storico, che si apre quasi a semicerchio.

Nella lettura dell'evoluzione della tipologia delle costruzioni, si può evidenziare, come una delle caratteristiche comuni, sia la mutazione della destinazione del piano terreno, in dipendenza della rarefazione dello spazio edificatorio.

Ambienti destinati, all'epoca della originaria edificazione, alla sola abitazione, sono stati - in seguito - destinati a usi diversi.

La documentazione catastale ci offre l'opportunità di seguire la trasformazione dei tessuti connettivi dell'abitato negli ultimi 150 anni.

La struttura originaria dei tessuti abitativi è guidata dalla disposizione pianeggiante del paese.

Le modifiche successive sono poche: alcune dovute alla mano pubblica e altre ai privati che, in genere, hanno prodotto solo una ulteriore frammentazione fondiaria con moltiplicazione delle cellule abitative.

L'orditura muraria a cellule del villaggio mette in evidenza la grande compattezza, raramente interrotta da slarghi e spazi "di vicinato" che forniscono alle cellule originarie gli ambiti di lavoro e di relazione che le case, il più delle volte, estremamente piccole non possono autonomamente provvedere.

Lo studio della tipologia residenziale e le loro mutazioni diacroniche vengono presentate nei paragrafi successivi e, graficamente, nella tav. 6p.

1 - TIPOLOGIE EDILIZIE

I caratteri di singolarità delle tipologie edilizie presenti hanno posto in gioco problematiche legate al recupero e alla necessità o meno di rispettare la ricostruzione filologica dei diversi organismi edilizi presenti.

Il C.S. è composto da aggregati di tipo urbano-rurale, prevalentemente a due piani fuori terra, con tipi edilizi in linea.

Il P.P., in base ad un accurato rilievo dello stato attuale, ripropone, per quanto possibile gli elementi tipologici, costruttivi e i materiali dell'architettura tradizionale, escludendo elementi edilizi estranei e ponendo particolare attenzione all'inserimento nel contesto storico. E' stato previsto il rispetto dell'impianto urbanistico, mantenendo la forma originaria delle vie e degli slarghi, così come sono pervenuti a noi.

In relazione alla necessità, in alcuni casi, di procedere al risanamento igienico-sanitario degli edifici, i contenuti tipici di un piano attuativo sono stati arricchiti da approfondimenti analitici e progettuali, riguardanti le condizioni dei singoli componenti di fabbrica, il rapporto con gli altri interventi di riqualificazione del nucleo storico, il supporto normativo e tecnico-operativo delle opere strutturali e di finitura delle facciate (es. valutazione della "qualità" degli interventi), nel rispetto della salvaguardia dei caratteri ambientali ed architettonici originari dei singoli immobili. In genere, si è previsto di trasformare in permanenti alcuni "corpi aggiunti" (superfetazioni), spesso precari (tettoie), in genere edificati nel retro e/o in sommità, arbitrariamente nel corso degli anni, raggiungendo condizioni strutturali e abitative soddisfacenti, con interventi di miglioramento che garantiscano standard qualitativi di reversibilità, "leggerezza" degli interventi stessi, proponendo l'eventuale ripetizione della tipologia "altana" diffusa negli edifici di memoria storica.

Scendendo a scala edilizia, il C.S. di Nughedu S.N. conserva ancora i caratteri storici dei manufatti in muratura (nella loro diversità materica e compositiva), ma denuncia un patrimonio edilizio sovrabbondante rispetto all'utilizzo effettivo, a causa del costante spopolamento. In fase attuativa, si è potuto riscontrare come molti edifici presentino un deficit di manutenzione e quindi un progressivo degrado "naturale"; in parte sono oggetto di uso parziale (nei fine settimana da chi

vive a Sassari o ad Olbia oppure nei periodi estivi o delle festività per chi vive in continente o all'estero).

In quest'ultimo caso, l'uso parziale ha alcune volte determinato interventi di ristrutturazione, il più delle volte lesivi sia sotto il profilo strutturale che tipologico. L'esigenza di box e rimesse ha provocato, ad esempio, l'allargamento di aperture nei piani terra, con sensibile riduzione dei maschi murari; oppure la demolizione di setti murari, ecc., superfetazioni, infissi metallici, intonaci strollati, sostituzione di porte lignee con orrende basculanti o serrande metalliche.

Il tessuto si presenta compatto e conserva ancora oggi l'aspetto con alcuni elementi tipici della tradizione rurale. Tutti gli interventi, previsti dal P.P. riguardanti il patrimonio edilizio, (interventi unitari) si configurano come tessere di un mosaico, il cui insieme contribuisce al recupero omogeneo del nucleo storico.

L'uniformità della qualità nelle realizzazioni sarà garantita dal rispetto delle norme urbanistiche e delle prescrizioni e indicazioni delle norme tecniche d'attuazione e da quelle delle singole schede che disciplinano ciascun lotto.

1.1 – Tipologia abitativa

Per quanto riguarda la tipologia abitativa, è bene ricordare che per secoli, lungo tutto il Medioevo e fino ai primi dell'800, a Nughedu S.N. era utilizzata la tipologia a cellula abitativa singola ossia case formate da un solo ambiente e dotate d'un cortile retrostante, la cui muratura era realizzata con pietrame locale legato da fango. Queste case "elementari" furono, in seguito, oggetto di ampliamenti sia in orizzontale, con l'acquisto di case simili confinanti (crescita in profondità), sia sul piano verticale, con la costruzione di semplici soppalchi o piani rialzati, oppure un vero e proprio secondo piano. Allora i pavimenti erano in terra battuta, in cotto per i benestanti. I soppalchi e i piani rialzati presentavano il nudo legno.

Gli infissi erano composti da ante in legno pieno. Spesso la porta d'ingresso era l'unica apertura della casa che dava luce all'interno. Alla fine del 700 e ai primi '800 si attesterà nell'area logudorese il tipo cosiddetto della "casa tiesina", una unità abitativa monofamiliare nata probabilmente dallo sviluppo orizzontale e verticale del tipo a cellula. Questa casa ha come caratteristiche principali il ricoprire un'area quadrangolare, l'utilizzazione di blocchi in pietra squadrata per gli angoli, un'elevazione di due piani, l'aver da un minimo di 2 ad un massimo di 4 ambienti per piano e il presentare le aperture in facciata (porta e finestre) "centrate" ossia riunite nella parte media della facciata per essere così più facilmente controllabili e anche difendibili in caso di attacchi di banditi al villaggio.

Col pieno '800 si attesterà anche il tipo a "palazzotto" (palattu), una versione un po' diversa da quella tipica del Meilogu ("casa tiesina"), caratterizzata da una maggiore imponenza del corpo di fabbrica e dall'aver il piano terreno rialzato da alcuni gradini da terra (sas bicoccas). Fa poi la sua comparsa il poggolo, con ringhiera in ferro battuto e piano di calpestio in lavagna o marmo. Con la fine dell'800 ma soprattutto con il primo novecento, per gli interni, si avranno mattonelle in pasta di cemento o graniglia per i pavimenti, infissi più resistenti per porte e finestre (portoni a due ante, finestre con gelosie).

Alcune vie mostrano la loro origine non tanto quali vie residenziali quanto strade destinate a poter raggiungere campagne. Molte case sono ancora della tipologia a cellula e, indizio delle attività agro-pastorali, sono numerose le lorighe in ferro inserite nelle facciate, mentre sono assenti quelle ricavate forando una pietra lasciata appositamente sporgente dalla muratura, per potervi così legare cavalli, asini e buoi.

Sono presenti antichi magazzini-cantine che presentano porte con architravi lignee, oltre che con il battente in quercia.

A Nughedu la tipologia di "casa alta" della Sardegna centrale e quella di "palattu" si concretizzano in edifici a più piani, anche ad angolo stradale costruiti fino al 1920 – 1930.

Nella tav. 6p sono distinte 10 tipologie principali:

- A1 palazzetto a 3 piani
- A2 palazzetto a 2 piani
- A3 casa alta di memoria storica a 2 piani con 2 cellule simmetriche
- A4 casa pluripiano con cellule molteplici
- A5 casa con cellula laterale e ingresso o unica cellula
- A6 casa con più cellule laterali e ingresso
- A7 costruzioni recenti o ricostruzioni con perdita dei riferimenti all'edilizia locale
- A8 immobili di memoria storica non residenziali
- A9 immobili non residenziali di recente costruzione o ricostruzione
- A10 ruderi o vuoti urbani.

11 – EMERGENZE CENSITE E PAESAGGIO URBANO

La tavola “Beni paesaggistici e identitari” riporta nella loro ubicazione:

- chiese,
- palazzi,
- scalinate,
- portali, doppi portoni,
- pozzi, fonti,
- monumenti, statue, lapidi, edicole votive,
- altane, bicoccas,
- municipio,
- edifici scolastici,
- altri beni (panche, gradini, paracarri, ecc.),

inoltre:

- il perimetro del centro di antica e prima formazione,
- le pavimentazioni lapidee,
- il verde pubblico,
- gli spazi di relazione.

Tutte le emergenze sono ampiamente descritte nei vari elaborati del P.P.

12 – BENI DIFFUSI NEL PAESAGGIO CIRCOSTANTE

Il P.P. riporta una serie di tavole riguardanti:

- l’area vasta con il centro attrattore di Ozieri;
- i tematismi dell’area vasta;
- il rapporto tra centro storico e paesaggio circostante;
- l’inquadramento del centro di antica e prima formazione nell’ambito urbano.

In particolare, per Nughedu S.N. si evidenziano:

- le chiese “gemelle” di S. Antonio e di S. Pietro, ad est e a ovest dell’abitato;
- le ampie zone boscate che da M. Pirastru si spingono fino alla storica foresta demaniale di Fiorentini a confine con Bultei ed Anela;
- il lago collinare di Monte Nurra, realizzato negli anni ’90 dalla Comunità Montana del Monte Acuto;
- la catena del Marghine che chiude a sud il territorio comunale.

13 - LA FORMAZIONE DEI TIPI EDILIZI DI NUGHEDU S.N.

Per ancorare i concetti esposti alla realtà del processo che si sta prendendo in esame, occorre analizzare i tipi base che si riscontrano nell'abitato di Nughedu S.N., derivanti dall'applicazione di esigenze elementari, nonché da elementi culturali affermati all'epoca del loro apparire, come già detto:

Tali tipi-base (ormai quasi scomparsi) sono, sostanzialmente, tre:

- la monocellula con accesso dal percorso principale;
- l'edificio risultante dall'ampliamento della cellula base in altezza;
- l'edificio risultante dall'ampliamento della cellula base in larghezza.

Le mutazioni diacroniche che conducono all'ampliamento della cellula base, nel contesto in esame, sono sostanzialmente tre, che verranno esaminate separatamente.

1) Sviluppo verticale e laterale

Partendo dal modulo minimo ottenuto considerando un ambiente elementare di superficie pari a circa 20-25 mq., la prima mutazione consiste nello sviluppo in altezza con realizzazione di elementi di collegamento verticale interni, mantenendo fisso il perimetro dell'edificio.

Successivamente, si manifesta la tendenza all'espansione laterale dell'edificio ormai disposto su due livelli, mediante aggiunta di un corpo di dimensioni analoghe a quello esistente.

Più elaborata è la soluzione che prevede la predisposizione di uno spazio univocamente dedicato ad ospitare la scala, cioè un vano a se stante, si ha perciò la specializzazione del tipo in base all'uso.

Tale soluzione richiede maggiore impegno di superficie, dovuto anche alla richiesta di riservare spazio per ricavare un'area di pertinenza e realizzare un collegamento di questa con il percorso principale.

2) Sviluppo in profondità e in altezza

In questo caso, a parte dalla cellula unitaria corredata da uno spazio di pertinenza retrostante, si ha l'esigenza di mettere in comunicazione il percorso principale con tale area di pertinenza, realizzando di fatto un percorso all'interno dell'ambiente.

La successiva espansione consiste in un ampliamento orizzontale nel senso della profondità, con l'aggiunta di un'ulteriore unità, persistendo l'esigenza di realizzare un percorso attraverso l'unità abitativa per garantire l'accesso all'area di pertinenza retrostante.

Il passo seguente è lo spostamento di questo percorso per garantire un migliore utilizzo dello spazio interno, fatto che rende possibile sia la suddivisione degli ambienti ed è preliminare alla fase successiva, in cui tale area di passaggio è dedicata anche ad accogliere il vano scala necessario per l'accrescimento in altezza dell'edificio.

Un'ulteriore specializzazione di tale tipo, ormai consolidatosi su due livelli, è quella che separa il vano di accesso (nel quale ancora coesistono il passaggio verso l'area retrostante e il vano scala) da quelli aggiunti lateralmente per tutta la profondità dell'edificio.

3) Crescita in altezza con vano scala separato

Anche questa soluzione parte dalla cellula base costituita da un'unico ambiente, nel quale, all'atto della crescita in altezza si rileva lo spostamento laterale del vano scala per ragioni di spazio, dapprima inserito nell'ambiente abitato, quindi ricavato in un vano proprio e indipendente.

Questa soluzione è propedeutica a quella che si realizza col raddoppio laterale: la separazione degli ambienti è costituita dal vano scala stesso che è ospitato in un ambiente specializzato. Tale ambiente funge contemporaneamente da vano scala e da ingresso-disimpegno verso gli ambienti laterali, non più in comunicazione diretta fra di loro.

Il primo tipo edilizio individuato è quello della cellula abitativa di base o elementare, ormai infrequente a causa della impossibilità di adattarla alle esigenze abitative odierne, ove vi sono avanzate situazioni di degrado.

4) Le “case minime”

Esiste un certo numero di vecchie cellule abitative di dimensioni assai ridotte, che hanno una “scarsa vocazione” a poter consentire la residenza di una famiglia di medie dimensioni.

Infatti, la realizzazione di veri servizi igienici e di altri standard (che richiedono spazio) è problematica se non si vuole snaturare l'intero edificio.

Pertanto, si ritiene che, per alcune di queste cellule, sia possibile la trasformazione in unità immobiliari da destinare ad albergo diffuso o ad abitazioni temporanee, conservando le più importanti caratteristiche intrinseche dell'edificio.

Fino ad oggi, molte di queste costruzioni – non più abitabili – sono state trasformate con la realizzazione di una porta allargata per consentire il ricovero di un'auto al piano terra, lasciando abbandonato il piano superiore.

5) Tipo A, cellula edilizia elementare

L'abitazione si compone, al piano terreno, di un unico ambiente con distribuzione interna bipartita da setto centrale su doppia arcata che scarica sui due muri di spina. Un corpo scala longitudinale, di inserimento più tardo, conduce a una stanza superiore, più piccola e priva di finestrate. La copertura, a falda unica con spiovente sulla strada, è realizzata con travi lignee inserite nei muri di spina a quote differenti, in modo da creare un supporto per l'impalcato, costituito da un incanniccato sul quale poggia la copertura in coppi sardi. La pavimentazione è in semplice battuto di terra. L'abitazione ha un unico affaccio. Sul prospetto, la porta e l'unica finestra hanno stipiti e architravi in pietra locale.

6) Tipo B, tipo intermedio

Questo tipo edilizio rappresenta la prima evoluzione della cellula elementare, della quale mantiene la distribuzione planimetrica del piano terra. L'ambiente principale, voltato a botte ribassata in conci lapidei, comunica con un piccolo vano di servizio ricavato nel sottoscala.

Il primo piano, interamente calpestabile, ospita un ambiente finestrato, qualche volta bipartito, collegato a un vano con piccolo affaccio anch'esso sul fronte strada.

La seconda rampa di scale conduce a un ultimo piano, dove un piccolo ambiente finestrato sul fronte principale, ha, in certi casi, anche una piccola apertura sul retro.

L'ultimo solaio è in legno, mentre la copertura, finita con coppi sardi, è realizzata a due falde con trave di colmo, orditura lignea secondaria, incannicciato.

Sotto la copertura, è spesso presente una controsoffittatura realizzata con incannicciato appeso all'orditura in traversi di legno. Gli elementi ornamentali sono anche in questo caso, gli stipiti e le architravi, realizzati nella pietra locale.

Si mette l'accento sui bei portali in trachite che adornano molte case del centro storico e che sono stati opportunamente indicati in una planimetria specifica (doppi portoni).

Sono l'elemento tipico di Nughedu S.N. e meriterebbero una più larga conoscenza.

Sono quasi tutti con il profilo a tutto sesto ad arco semicircolare, ornati da una rosta in ferro, spesso di pregevole fattura.

14 - TIPOLOGIE TIPICHE COSTRUTTIVE DELLA CULTURA STORICO-ARCHITETTONICA LOCALE

1 - La muratura

Il tipo di muratura più ricorrente, indipendentemente dall'epoca di realizzazione del manufatto, può essere ricondotto alla tecnica generalmente nota come "opera incerta" (opus incertum).

Nonostante le possibili varianti tipologiche, tale tecnica prevede sostanzialmente la costruzione del muro mediante la giustapposizione di conci lapidei irregolari e sbozzati, di dimensioni in genere anche molto variabili, posti in opera con la faccia esterna e cementati con una malta in cui sono presenti in proporzioni variabili sabbia e/o calce spenta con inerti assortiti per tipo e granulometria. Il materiale utilizzato è sia la pietra trachitica che quella calcarea, provenienti dall'ambito locale e assai facilmente reperibile nel territorio.

La pietra locale costituisce un ottimo materiale da costruzione per le caratteristiche di resistenza al taglio e alla compressione, per la elevata inerzia termica, per lo scarso potere di assorbimento capillare, rispetto ai calcari "bianchi" dei tufi del Sassarese.

I conci a parallelepipedo sono di notevole peso e dimensioni a somiglianza di apparecchiature murarie tipiche della Sardegna Centrale.

Specifica la presenza di piattabande timpanate, a dimostrazione di una elevata qualità costruttiva.

2 - Gli orizzontamenti

Il tipo di solaio più diffuso nell'edilizia storica è quello realizzato con orditura di travi di legno, solitamente ginepro o castagno, incastrate sulle murature secondo la dimensione minore dell'ambiente e alle quali è sovrapposto un tavolato continuo generalmente di castagno o abete. L'orditura portante è a schema semplice, rappresentata da un solo ordine di travi portanti, che sono poste ad un interasse di circa 50 cm e da una orditura secondaria di travicelli di minore sezione, posti ad interasse di circa 50 centimetri.

L'intradosso di molti solai piani è caratterizzato dalla presenza di controsoffitti realizzati col tipico "incanniccato". Esso è realizzato con canne legate e disposte ortogonalmente all'orditura lignea e su di una canna "maestra" di maggiori dimensioni posizionata fra due travicelli contigui con funzione di irrigidimento.

La stessa tipologia di incanniccato è usata anche nei solai lignei di copertura ad uno o più spioventi.

3 - I cornicioni

Fanno parte dell'apparato decorativo dell'edificio i cornicioni di coronamento, le cornici che riquadrano le aperture di porte e finestre e le diverse decorazioni di facciata applicate spesso mediante un semplice riporto di intonaco.

I cornicioni di coronamento sono rappresentati negli edifici signorili realizzati dal XVII secolo in poi e derivano tutti dalla medesima matrice classica del cornicione che associa la funzione di protezione della facciata dal dilavamento dell'acqua piovana a quelle figurative del fregio. Realizzato su di una struttura di pietra progressivamente aggettanti e spesso lasciato in pietra a faccia vista presenta, in alcuni casi, il motivo dei dentelli e tracce di decorazione pittorica.

Nell'edilizia di base, che comprende le case minime delle classi subalterne, il cornicione si limita al profilo ondulato per effetto dei coppi posti a canale, che aggettano leggermente dal piano

della facciata.

Tipico dell'edilizia tradizionale di Nughedu è lo sporto in gronda su elemento monolitico squadrato (vedi tav. 9b, particolare 4 dei cornicioni).

4 - Portali

L'arte della tradizione edilizia locale (piccapietre) di Nughedu S.N. si esalta – soprattutto – nei portali delle abitazioni.

Esiste, come detto, una bellissima serie di doppi portoni con cornici in pietra locale che da sola costituisce l'elemento distintivo del C.S.

Si veda la tavola 9b ove sono riportati, come esempio, i doppi portoni di:

- casa Re (via Arborea n° 18-20);
- casa Cosimina Bullitta (via G. Garibaldi n° 20-22);
- via G. Garibaldi n° 2-4.

La valorizzazione e conservazione delle tipologie edilizie identitarie sarà guidata dall'abaco degli elementi costruttivi.

Tale abaco contiene:

- indicazioni metriche, materiche e fotografiche per porte, finestre, sistemi di oscuramento,
- riferimenti grafici e fotografici a:
 - a) balconi e mensole,
 - b) nodi strutturali tra murature perimetrali e coperture,
 - c) sistemi di coronamento,
 - d) cornici e aggetti.

15 - NUOVI PERCORSI DI VALORIZZAZIONE

Tra gli spunti di riflessione a valle delle indagini per il P.P., emerge la possibilità di realizzare un percorso di promozione storica, turistica e culturale all'interno del C.S.

Il paese racchiude, nella sua parte più antica, l'anima originaria del suo borgo e, nel ricordo del passato, vuole dirigersi verso la contemporaneità con il recupero di edifici e spazi aperti, ma anche con linguaggi innovativi, nel rispetto degli indirizzi del Piano Paesaggistico Regionale, per ciò che riguarda i centri storici.

L'impianto urbanistico è rimasto ancora quasi intatto (unica vera innovazione la via Cagliari e la piazza del Popolo) e simile a quello che si può leggere nelle vecchie cartografie.

Con il recupero del patrimonio edilizio esistente (privato e pubblico), si potranno programmare manifestazioni ed eventi di varia natura.

Un mercato settimanale di prodotti locali che potrebbe avere il titolo "Dal sughero al legno" sarebbe il richiamo di tantissimi visitatori.

Le "azioni immateriali" passano attraverso la promozione di eventi culturali quali mostre, concerti, convegni, rappresentazioni teatrali, iniziative editoriali, il tutto per una promozione storica, turistica e culturale in tutti i periodi dell'anno.

Il P.P. vuole essere un contributo di QUALITA' per lo sviluppo ma, soprattutto, la preconditione per lo svolgersi degli interventi urbanistici e architettonici, che guidino il recupero e la conservazione del borgo.

L'attività di indagine sperimentata per il P.P. è stata orientata alla costruzione di un metodo utile a riconoscere e tutelare i valori della identità culturale depositati nell'insediamento storico di Nughedu.

Nel corso delle attività l'interesse della ricerca si è orientato anche a mettere in luce i profondi legami che esistono tra l'insediamento storico ed il proprio spazio di relazione con l'obiettivo di definire gli ambiti delle culture materiali che caratterizzano il paesaggio costruito locale.

La lettura dei processi di morfogenesi ha consentito quindi di cogliere le ragioni delle modalità attraverso le quali la comunità si è confrontata nel tempo con le specificità ambientali del territorio per dare luogo al proprio spazio insediativo.

L'insediamento storico rappresenta in tal senso l'esito formale di vicende culturali, economiche e sociali che rendono manifeste, attraverso gli esiti dei processi di formazione del contesto, le scelte operate dalla comunità nell'utilizzo delle risorse nella costruzione del proprio modello di sviluppo locale.

Il dare luogo allo spazio sociale viene quindi caratterizzato dall'uso dei materiali e dalle proposizioni tipo-morfologiche delle architetture che si relazionano significativamente all'ambiente determinando riconoscibili contesti culturali.

Questo approccio alla comprensione del contesto ha consentito per il Centro Matrice di Nughedu di riconoscere le "ragioni ambientali" che hanno realizzato la forma ed il paesaggio urbano.

Il P.P. ha individuato e riconosciuto gli elementi fisici caratterizzanti e qualificanti attraverso le letture e descrizioni tematiche e gli apparati conoscitivi del sistema informativo territoriale, che concorrono a riconoscerne la notevole importanza.

Il P.P. ha portato avanti la lettura dei nodi strutturali con la rappresentazione delle risorse e delle potenzialità del patrimonio edilizio presente.

Gli elaborati grafici del piano evidenziano le sinergie spaziali, funzionali e infrastrutturali presenti e ne riconoscono le complementarità ed interazioni tra parti e componenti.

La tavola con le modalità di attuazione costituisce la mappa delle scelte di piano, si alimenta con i dati dell'indagine e con gli obiettivi di pianificazione voluti ed esprime in modo sintetico i principi di tutela e di trasformazione perseguiti dal P.P..

16 – VERIFICA DI CONFORMITA' DEL P.P. RISPETTO AL P.P.R.

Il presente P.P. rivede completamente il vigente P.P..

La “rivisitazione” consentirà di procedere alla verifica di conformità prevista dall’art. 52 delle norme di attuazione del Piano Paesaggistico Regionale.

In particolare, si è provveduto a:

1 – acquisire la ripermutrazione del centro matrice, così come copianificato;

2 – riconoscere i tessuti di antica e prima formazione, le modificazioni ottocentesche e quelle della prima e seconda metà del 900;

3 – mettere in luce gli elementi della:

- a) orografia,
- b) idrografia,
- c) geologia,

anche in rapporto alle previsioni e alle norme del Piano di Assetto Idrogeologico (PAI);

4 – interfacciare le funzioni ed i ruoli della rete insediativi territoriale locale con il centro gravitazionale di Ozieri e quello di Sassari;

5 – delineare i margini dell’edificato storico, avuto riguardo ai limiti fisici dell’insediamento e al preesistente riferimento delle aree periurbane a servizio della comunità, quali il cimitero, il serbatoio idrico, le 2 chiese foranee di S. Pietro e S. Antonio, la fontana Calches, le Conce, la chiesa di S. Sebastiano, ecc.;

6 – evidenziare i caratteri dell’edificato e le tipologie edilizie, le peculiarità dei modi tradizionali locali del costruire, quali:

- le altane,
- i doppi portoni,
- le canne fumarie esterne,
- le bicoccas;

7 – rilevare la presenza dei complessi di carattere emergente e monumentale quali:

- la casa Pishedda al n° 8-8a-8b di piazza del Popolo (1927),
- la casa Re in via Arborea n° 18-20,
- l’edificio al n° 28 di largo Roma,
- il municipio (1892),
- Fontana Ezza (1880),
- l’edificio in via Risorgimento, Garibaldi e Asproni,
- l’edificio in via Garibaldi n° 20-22,
- gli edifici di via Tola;

8 – rilevare la presenza degli spazi non edificati;

9 – rilevare la quantità e qualità degli spazi pubblici, con particolare riferimento alle piazze e ai caratteri di significatività e rappresentatività delle stesse;

10 – analizzare lo stato di conservazione ed il degrado del patrimonio edilizio esistente;

11 – analizzare le criticità in atto rilevabili dal riconoscimento di alcuni fattori, quali:

- abbandono di numerosi edifici oggi non utilizzati,
- presenza di interventi edilizi eseguiti con metodiche non condivisibili,
- presenza di superfetazioni,
- pavimentazioni stradali improprie;

12 – analizzare le problematiche del recupero e del riuso emergenti, soprattutto, da parte dei cittadini che vivono il centro storico;

13 – rilevamento non solo dell'edificato, ma anche degli spazi vuoti, dei muri in pietra e degli elementi significativi dell'assetto urbano e storico (scalini esterni, ecc.) e dei caratteri tipologici e costruttivi;

14 – previsione di sistemi di riuso del patrimonio edilizio, compatibili con la intrinseca costituzione dello stesso, rispettando l'identità culturale;

15 – previsione di opportunità (anche fiscali) per il maggior mantenimento delle funzioni residenziali e di quelle ad esse connesse quali gli esercizi commerciali al minuto, l'artigianato, i pubblici esercizi, le cantine, ecc.;

16 – previsioni di riutilizzo del patrimonio edilizio dismesso per le nuove politiche dell'ospitalità diffusa e di qualità, tipica delle aree non costiere della Sardegna;

17 – inserimento, nell'ambito delle N.T.A del P.P., di norme per l'utilizzo di criteri di gestione energetica sostenibile per gli edifici, con l'uso di materiali tradizionali e di tecniche di bioedilizia;

18 – contenimento della impermeabilizzazione dei suoli che sarà regolamentato:

- per le aree pedonali e quelle destinate a parcheggio con pavimentazioni segmentate (masselli asolati su terra drenante),
- per le aree cortilizie con la previsione delle N.T.A., di un limite alla impermeabilizzazione e con percentuali diverse a seconda del materiale usato (indice di permeabilità).

17 – L'ECOSOSTENIBILITA' NEL P.P.

La approvazione della carta di Aalborg (1994) prevedeva il decalogo 5, che così recita:

Il decalogo di Aalborg/5

Pianificazione e progettazione urbana

Ci impegniamo a svolgere un ruolo strategico nella pianificazione e progettazione urbane, affrontando problematiche ambientali, sociali, economiche, sanitarie e culturali per il beneficio di tutti.

Lavoreremo quindi per:

- rivitalizzare e riqualificare aree abbandonate o svantaggiate;
- prevenire un'espansione urbana incontrollata, ottenendo densità urbane appropriate e dando precedenza alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente;
- assicurare una varietà di destinazioni d'uso, con un buon equilibrio di uffici, abitazioni e servizi, dando priorità all'uso residenziale nei centri città;
- garantire un'adeguata tutela, restauro e uso/riuso del nostro patrimonio culturale urbano;
- applicare i principi per una progettazione e una costruzione sostenibili, promuovendo progetti architettonici e tecnologie edilizie di alta qualità.

Questi principi sono stati tenuti presenti nella redazione del presente P.P..

18 - STRUTTURA URBANA INTEGRATA DEL CENTRO STORICO DI NUGHEDU

La lettura dell'evoluzione storica e urbanistica appare dalla cartografia storica e attuale. Dalle carte topografiche e dalla documentazione acquisita si evince:

- la toponomastica storica;
- i complessi edilizi di importanza architettonica;
- le tipologie originarie;
- il tessuto connettivo.

Giova rimarcare come, nella struttura urbana integrata di Nughedu, siano evidenziabili:

- 1 - CHIESA PARROCCHIALE (1960), in sostituzione della preesistente chiesa
- 2 – FUNTANA EZZA (1880)
- 3 - CHIESA DI S. SEBASTIANO
- 4 – CASA COMUNALE (1892)
- 5 - P.ZZA MARCONI
- 6 – DIVERSI EDIFICI PRIVATI DI BUONA FATTURA ARCHITETTONICA
(altane, archivolti, doppi portoni, puddos, lorigas, inferriate (ferradas), sos iscalizzosos, ecc..)

L'ambiente urbano del centro storico si presenta ancora ricco di valenze, di scorci suggestivi, di edifici che presentano memoria storica e partiti costruttivi tradizionali.

Il ricco corredo grafico del P.P. fa comprendere le notevoli valenze architettoniche di buona parte del patrimonio edilizio esistente.

Sono state redatte 487 schede per ciascuno dei lotti individuati.

La normativa è stata redatta tenendo conto:

- delle vigenti N.T.A. dello strumento urbanistico generale,
- delle norme del precedente P.P.,
- dei suggerimenti scaturiti a seguito delle riunioni pubbliche,
- dalla necessità di migliorare la qualità degli interventi di ristrutturazione e restauro che, negli ultimi anni sono stati numerosi;
- dal gran numero di schede presentate dai privati per la richiesta dei benefici di cui alla L.R. n° 29/'98, in occasione della redazione dei Programmi Integrati.

19 – IL RECUPERO DEL CENTRO STORICO

Il paese ed il suo centro storico hanno bisogno di ritrovare le proprie origini, di ricostruire il processo della crescita del passato e dell'attuale ristagno economico e sociale.

Occorre prestare la massima attenzione alla morfologia del C.S., alle relazioni indotte e dedotte, bisogna ricomporre i suoi limiti soprattutto verso l'esterno, fornendo (o rifornendo) gli originari elementi di riconoscimento.

Inoltre, poiché il recupero urbano deve essere rivolto non solo agli edifici ma anche al tessuto umano, occorre moltiplicare i luoghi per la socializzazione, come:

- le piazze;
- i centri per la cultura, lo spettacolo, la ricreazione;
- le strutture per l'accoglienza turistica (oggi solo nel territorio extraurbano monte Pirastru).

E' chiaro che la dimensione demografica del comune (sotto i 1000 abitanti) non consente grandi investimenti, ma è, comunque, importante l'iniziativa del P.P. che fotografa la situazione attuale e da l'avvio a nuovi impulsi e nuovo sviluppo.

20 – RICONOSCIMENTO E VALORIZZAZIONE DEI MARGINI

Come espressamente indicato anche dalle norme del P.P.R., si è proceduto al “riconoscimento e alla valorizzazione dei margini del centro storico”.

Il centro storico di Nughedu S.N. confina su 3 lati con il territorio aperto.

Questa circostanza è assai riconoscibile, soprattutto, per chi giunge in paese attraverso la strada provinciale che proviene da Ozieri (realizzata nel 1883), unica via di accesso a Nughedu fino al 1960.

Dalla "Relazione sul ripristino e manutenzione delle strade intercomunali" fatta al Consiglio Provinciale della Commissione Speciale (Sassari - 1906), riportiamo l'esposizione della situazione della strada di Ozieri a Nughedu.

“

Strada Ozieri Nughedu alla provinciale Ozieri - Tirso

Questa comunale obbligatoria, essendo stata costruita d'ufficio, fu consegnata dopo collaudata ai Comuni il 22 dicembre del 1883.

Si dirama dalla provinciale Ozieri - Tirso nel luogo detto S. Agostino presso Ozieri, traversa parte del territorio di questo Comune e di quello di Nughedu, il cui abitato raggiunge dopo una percorrenza complessiva di m. 4120,00, che si sviluppa:

Nel Comune di Ozieri: da S. Agostino, al confine con Nughedu in Lichittu per m. 1790,00.

Nel Comune di Nughedu: dal detto limite all'abitato di Nughedu per m. 2330,00.

La sua complessiva spesa di costruzione fu di L. 108.906,50, che equivale ad un costo medio di L. 26,43 a metro corrente.

Con un concorso dello Stato di L. 25.500,00 e della Provincia di L. 20.774,23.

Rimanendo quindi a carico dei Comuni del Consorzio, la spesa di L. 62.632,27.

Alla manutenzione provvedono con appalto unico a forfait in parte, ed in parte a misura con spesa a parti uguali, i due Comuni che sono rimasti ancora consorziati, e vi spendono:

Per altrettante corrisposte all'appaltatore per i lavori di solito affidati a cantonieri, a corpo L. 136,45

Id. id. al medesimo per provvista del pietrisco, a misura L. 312,75

Id. id. riparazione opere d'arte, parapetti, selciati ecc. a misura L. 90,96

Id. id. come sopra per ripresa scoscendimenti, a misura L. 22,74

Id. id. altrettante a disposizione dell'Amministrazione L. 250,00

Ed in complesso L. 812,90

La strada è in discrete condizioni di viabilità, quantunque la massicciata abbia, a tratti, necessità di essere rinforzata per la riduzione del piano carreggiabile a sagoma; i lavori di finimento non sono tali da giustificare il nome della categoria che tutti li comprende e possono sol dirsi grossolanamente sbazzati.

Quel che però in essa più urge sia provveduto è la conveniente ripresa dei muri di sostegno, di parapetto e delle opere d'arte che al peccato di origine ed alla successiva trascuranza debbono la loro condizione attuale assai anormale. Tali opere inoltre, debbono essere completate, in special modo per quanto riguarda i parapetti e ciò nell'interesse della sicurezza del transito.

Per i ripristini e per i completamenti occorre una spesa di L. 12750, pari a L. 3,10 a metro corrente di strada.

Per la regolare manutenzione ordinaria annuale la spesa presunta è di L. 1440.”

Il margine verso ovest è perfettamente leggibile con il cammino di S. Fiorenzo, che si

inerpica verso monte.

Il margine verso est è caratterizzato da importanti episodi quali:

- il complesso parrocchiale di S. Nicola;
- il cimitero monumentale;
- il palazzo al n° 22-24 di via Margherita di Savoia (casa Fadda).

Verso sud e verso monte l'area dell'edificio scolastico "chiude" il C.S..

Qui non vi è un "cammino" che separi il C.S. dalle campagne ma qui giungono 2 delle più importanti strade di accesso ai fondi agricoli.

Solo sul lato nord il C.S. è direttamente adiacente verso le uniche zone di espansione urbana del paese (via Piave, via Cagliari, via Sassari).

In modo adeguato si è previsto il rispetto dei margini del centro matrice, mantenendo le attuali delimitazioni fisiche.

21 – CONSERVAZIONE E VALORIZZAZIONE DELLE "TRACCE"

Le tracce che testimoniano l'origine storica dell'insediamento, sono ancor oggi leggibili.

Come evidenziato nel paragrafo sulla lettura della geografia urbana, le modifiche al tessuto edilizio e agli spazi aperti sono state poche e, ancor oggi, il C.S. presenta evidenti le tracce del passato.

I numerosi edifici che hanno mantenuto la memoria storica del costruito, l'uso ripetuto della pietra locale, l'intreccio delle vie e delle numerose scalinate, alcuni caratteristici "tipi" (quali le altane, i doppi portoni, ecc.) mostrano l'identità del paese.

22 – IL PATRIMONIO ARCHITETTONICO

Il cosiddetto centro storico è costituito da un patrimonio architettonico di un certo valore per la cultura materiale, fortemente esposto al rischio della sparizione, perché non riconosciuto come tale. Ciò accade, frequentemente, per il rigetto culturale del passato povero e per l'identificazione dei manufatti con il carattere arcaico ed elementare delle antiche consuetudini "di paese".

Al di là delle modifiche di carattere strutturale, funzionale, distributivo e soprattutto in materia di realizzazione dei nuovi servizi igienici e bagni, che sono state effettuate su quegli edifici del centro che hanno mantenuto una destinazione residenziale, o talvolta di autorimessa o deposito, è da rilevare che, solo in anni recenti, i lavori sui singoli fabbricati ne hanno coinvolto anche l'immagine esteriore, trattando, con una qualche attenzione, il rispetto dei motivi tradizionali delle facciate.

In questa linea risulta particolarmente significativa la passata tendenza alla sostituzione delle parti architettoniche (intonaci, portali, finestre, cornici, gronde, coperture in cannicciato e coppi), con demolizione di elementi e parti costruttive originarie.

Spesso, al posto delle finiture con elementi tradizionali, quali ad esempio il legno per gli infissi esterni e le tegole sul tetto, sono comparse finestre e porte in alluminio bronzato o anodizzato e materiali di copertura quali lastre colorate o in fibro cemento.

Inoltre, talvolta, la necessità di adattare a posto auto un locale del piano terreno, ha portato ad allargamenti di porte esistenti e all'inserimento di serrande e/o portoni in genere in ferro, dal notevole impatto ambientale.

La stessa rettilineità dell'architrave superiore di dimensioni generose e inusitate nel passato ha "sconvolto" il prospetto dell'edificio.

Le mirabili proporzioni tra pieni (i muri) ed i vuoti (porte e finestre esterne) degli edifici di memoria storica e di impostazione tradizionale, facevano parte della tradizione costruttiva dei muratori locali.

Il centro storico di Nughedu ha, in buona parte, mantenuto edifici dalle caratteristiche originarie e dalla notevole volumetria, tipica dei paesi di alta collina delle zone montane della Sardegna.

I dislivelli trasversali all'edificio, tra la strada con l'ingresso e la parte posteriore (monte) ha costretto all'utilizzo non residenziale del piano terra (umido e poco soleggiato) trasferendo ai piani alti la funzione residenziale.

La presenza, in notevole numero, di altane mostra questa esigenza con l'accentuata verticalità delle costruzioni nel desiderio della maggiore illuminazione e ventilazione possibile.

Nel caso di Nughedu, nel nuovo P.P. si è inteso proporre un intervento pianificatorio e programmato al fine di rifunzionalizzare il centro storico (localizzazione di nuove attività commerciali e artigianali, creazione di strutture ricettive quale quella dell'albergo diffuso, ecc.).

Si tratta di un piano di ponderata conservazione dell'ambiente urbano storico, volto ad evitare quelle sostituzioni, talvolta spinte fino alla demolizione, che sono avvenute nel passato.

Alcune antiche case minime (a domo sola) sono oggi adibite a depositi di generi vari o trasformate in garage e per questo, talvolta, utilizzate e/o affittate a chi è domiciliato nelle vicinanze. Difficilmente si registrano casi di vendita o accorpamenti di cellule a fini residenziali.

Alcuni palazzotti a due o tre piani, edificati tra XIX e XX secolo, continuano ad essere abitati senza soluzione di continuità dallo stesso gruppo familiare, grazie alle caratteristiche edilizie e tipologiche intrinseche all'edificio e mantengono ancora una certa dignità e decoro urbano. Si tratta di un patrimonio edilizio di consistente entità, passibile di riutilizzo, ma spesso abbandonato, poiché le famiglie proprietarie, anche se non residenti più in paese, rifuggono la vendita della "casa natale", che viene però utilizzata, in genere, nel periodo estivo.

23 - STATO DI FATTO

Dalle analisi esperite sono stati estratti i dati necessari per:

ANALISI DEL PATRIMONIO EDILIZIO

Queste analisi sono state rappresentate in carte che descrivono le planimetrie dei piani terra, lo stato di conservazione, i fronti architettonici.

SISTEMA INFORMATIVO DEI FRONTI ARCHITETTONICI

Sistema che, a seguito del rilevamento di dettaglio a terra, costituisce un repertorio di immagini, con i files di tutti i prospetti strada degli edifici esistenti.

CARICO RELAZIONALE

Attraverso le indagini interfacciate con i dati dell'anagrafe comunale, si è costruita la distribuzione dei residenti per via o per isolato.

Si è, inoltre, evidenziata la tipologia d'uso delle abitazioni e delle attività economiche.

Principali aspetti delle trasformazioni edilizie nel centro storico

Si sono verificati:

- abbattimento degli edifici finalizzato alla sostituzione (abitazioni abbandonate e in stato di rudere);
- ristrutturazioni (abbattimento copertura con ricomposizione architettonica della facciata e/o variazione della sagoma delle aperture e del tipo di infissi);
- cambiamento di destinazione d'uso di cantine o case minime in garage (variazione del tipo di infissi e della sagoma delle aperture, trasformazione coperture);
- rifacimento delle coperture in legno, canne e coppi (con soletta in latero-cemento e tegole marsigliesi o lastre ondulate) e sostituzione degli infissi ad ante lignee (con infissi ad ante metalliche o del tipo a saracinesca) per variata destinazione d'uso.

Elementi dell'edilizia urbana del C.S.

Nella casa minima, peraltro poco presente nel C.S. di Nughedu, l'affaccio sul fronte stradale è garantito attraverso una modesta porta e (quando è presente) una piccola finestra affiancata.

Le aperture sono di dimensioni ridotte, la presa luce talvolta è una piccola finestra chiusa da uno scurino a battente di legno. Il ricambio d'aria avveniva anche solo dalla porta di accesso.

Elementi architettonici tra XIX e XX secolo (contesti identitari)

Le finestre e i portoni, anche se spesso in maniera semplice, sono sempre decorati da cornici in pietra da taglio o finti bugnati. I sopra-luce ad arco sono in ferro battuto modanato (roste) e portano spesso le iniziali e talvolta anche il nome dei proprietari o la data di costruzione

dell'edificio.

Caratteristico il doppio portone con identiche dimensioni, presente in 52 immobili.
Architravi di ottima fattura scolpite nella pietra locale si trovano in:

- corso Umberto,
- via Amba Alagi (n° 4),
- vico XIII di corso Umberto,
- via Vitt. Emanuele,
- via Regina Elena (a foglie stilizzate),
- via Amsicora,

nonché nelle chiese di S. Antonio Abate e di S. Bellina (in campagna).

Tipici della tradizione edilizia del paese sono (veri e propri "beni identitari"):

- i fumaioli esterni anche in facciata, correnti per tutto il prospetto dell'edificio;
- il doppio portone delle medesime dimensioni (splendidi quelli della casa Re al n° 18 e 20 in via Arborea e della casa in via Garibaldi n° 20-22), per un totale di 52;
- le piattabande di scarico sopra le architravi;
- le altane, anche in generose dimensioni (ben 26);
- le architravi scolpite (n° 9);
- i "sos iscaluzzosos" e le "bicoccas";
- le "ferradas" (inferriate).

Negli edifici non rimaneggiati, sono presenti:

- stenditoi in ferro battuto (puddos), ormai rari;
- anelli in ferro battuto e in pietra (lorigas);
- elementi di sostegno dei balconi (ispassizos), quali mensole e ringhiere in ferro battuto (mensolas e barandiglias);
- sopraluce (roste) di porte e portali con profili ad arco e rettangolare, in ferro battuto (ferradas); o in alternativa inglobato nella parte superiore dell'infisso con inserti in ferro battuto o solo vetro;
- inferriate in ferro battuto (ferradas) delle finestre;
- soglie e gradini (pezzas o iscalinos o iscalizzosos);
- davanzali finestre e balconi di ardesia o granito massello;
- serramenti quali porte, finestre, sportelloni (ventanas), porte con spioncino (isperiglias) ecc in legno naturale o colorato o altri materiali;
- lastre di ardesia (Pedra Baina) presenti nell'estradosso delle cornici in pietra lavorata con canale interno;
- paracarri di forma troncoconica nelle soluzioni d'angolo;
- comignoli e canne fumarie (a sezione triangolare) in pietra cantone col sistema delle tegole tradizionali a forbice; forni (furros), pozzi (puttos), ecc.;
- selciati (s'impedradu) o altre pavimentazioni;
- cornici in pietra lavorata con canale di gronda esterno o interno (rundas a cantones

- piccados);
- cornici di gronda in pietra a lastre aggettanti di diverse dimensioni (rundas a fittas o a boidos de Pedra 'e Butule);
 - cornici con diversi ordini di coppi rovesci aggettanti disposti secondo il sistema tradizionale su linee successive;
 - cornici sottogronda realizzate in pietra;
 - cornici di contorno delle aperture esterne (porte, finestre, ecc.) realizzate in pietra.

24 – LETTURA DEL CENTRO STORICO (DI WALLY PARIS)

Come ben afferma Wally Paris, nel citato volume su Nughedu S. Nicolò:

“Purtroppo nello sviluppo dei paesi, di qualunque area della Sardegna, salvo rare eccezioni, la preoccupazione di fondere il vecchio con il nuovo armoniosamente non è stato tenuto in considerazione, soprattutto dal secondo dopoguerra con esiti ben palesi anche a Nughedu.

Un confronto può essere rilevato dalla struttura della piazza ove è innalzato l’edificio del Comune, la fontana pubblica del 1880, un altro stabile a quattro piani dei primi decenni del Novecento e altri manufatti compresi in una scala non disarmonicamente compresa con le restanti quinte. In questo sito di valenza primaria esiste il piacere di vivere ancora in uno spazio sociale con disponibilità ad incontrarsi e a comunicare proprio delle cultura del nostro Paese.

Funtana Ezza (1880)

Un segno di progresso fu la struttura architettonica a “tempietto” della fontana con copertura a piramide, cornice aggettante e modanata impostata su costoloni con capitello in pietra a vista a coronamento della balaustrata continua, interrotta da una sorta di antefisse angolari. Nel prospetto rivolto verso la piazza, una piccola nicchia, a mò di edicola, accoglie un simulacro della Madonna; mentre sopra lo zoccolo di base, che corre lungo i quattro lati, si evidenziano mascheroni per la fuoruscita dell’acqua.

La fontana, ovunque nei paesi alla fine dell’Ottocento, è stata una conquista del bene più prezioso per la vita di una comunità, ovvero dell’acqua. Così, a partire dal pozzo sacro dell’antichità, si mantenne il suo “culto”, perpetuato allegoricamente con la costruzione del “tempietto” dedicato all’acqua, indispensabile per l’esistenza dell’abitato. La fontana è sempre, d’altronde, un punto d’orgoglio, di conquista civile per la crescita del paese; la sua presenza rientra pertanto come segno della migliore rappresentatività di un centro. Nel territorio di Nughedu le fonti, rammentava l’Angius, abbondano fortunatamente di ottime acque e “al bisogno de’ popolani sono due sorgenti, una nella via a Bono a distanza di cento passi dal paese, dalla quale formasi un rivolo, che dopo aver attraversato l’abitato, serve alla irrigazione degli orti; l’altra a’ piè del paese, detta Funtana a Calches, che versa in maggior copia, è più stimata nell’estate per la sua freschezza. Questa pure serve agli ortolani, diretta in un vallone lungo poco più di due miglia”.

L’Angius confermò quindi la posizione privilegiata di Nughedu per quanto riguardava le acque e la giusta valorizzazione di queste con un monumento eretto nella piazza a beneficio e soddisfazione di tutta la comunità.

Gli edifici della piazza del Popolo

Riprendendo l’illustrazione degli edifici della piazza si aggiunge il palazzo con forme adombranti caratteri classicheggianti, il quale grandeggia nell’invaso architettonico. Questo immobile rimanda ad alcuni palazzi importanti di Ozieri della seconda metà del secolo XIX, dai quali con grande probabilità prese ispirazione. Il Palazzo del Comune accusa invece inclinazioni per lo stile detto tardoliberty, ripetutamente assunto dalla borghesia fra la fine dell’Otto e il primo ventennio del Novecento (1892)

Nella piazza, a sinistra della fontana, la quinta dell’edificio a tre piani presenta un portale con centina sovrapposta da un architrave impostato su lesene.

Tutte le aperture del piano terra terminano ad arco; le finestre del piano nobile hanno mostre sagomate e quelle dell’ultimo piano sono invece semplici. Lineare è lo stesso marcapiano che scompartisce orizzontalmente i piani dell’immobile. Sempre nella piazza un’altra casa a tre piani,

con portale di un certo impegno architettonico, rivela l'aggiunta di un terrazzino comprendente tre aperture, il quale interrompe l'armonia dell'insieme del prospetto. L'aggiunta dei terrazzini in tempi successivi è stato un vezzo discutibile perché, se i terrazzini in legno dell'Ottocento avevano una logica nella tradizione dell'architettura spontanea dei paesi, il loro abbattimento e la sostituzione, nella seconda metà del XX secolo, si è dimostrata una sovrastruttura non apprezzabile.

Poco distante dalla piazza è un'estrosa inferriata, opera del fabbro Giovanni Maria Fadda detto "Marras de Riu", realizzata nel primo dopoguerra. Essa è connotata da una raffigurazione erotica nella quale con un disegno schematico si osservano due figure, un uomo e una donna, poste di profilo in atteggiamenti allusivi a preamboli dell'accoppiamento. Nella chiusura delle due parti dell'inferriata, il catenaccio, tenuto in mano dall'uomo, non lascia dubbi sul suo significato e il rosario, posto alla stessa altezza, la controparte femminile. La sua circolarità sottintende infatti un particolare del suo sesso.

Il Monumento ai Caduti

Sul lato opposto della piazza, in prossimità del Palazzo Comunale, quasi in contraltare a questo che potremmo considerare un "Monumenti agli Eretti", sta il Monumento ai Caduti. E' l'eterno confronto tra Eros e Tanatos. Non voglia ora quest'audace contrapposizione apparire irriverente nei confronti di chi ha donato la vita per la Patria, ma l'accostamento nasce naturale trovando un precedente in una divertente novella di Lelio Cau, un figlio in qualche maniera di questa terra, ambientata, guarda a caso, a "Nughes". E' proprio vero che talvolta la realtà supera la fantasia e forse nemmeno lo stesso autore negli anni Settanta avrebbe immaginato che quanto fantasiosamente descritto nella sua "Strage dei monumenti" si sarebbe potuto concretizzare di lì a qualche anno, quando, nel 1990, in linea con tutti i paesi della Sardegna, anche Nughedu avrebbe onorato i propri caduti con un'opera dello scultore nulvese Mario Nieddu.

Costituito da pietre sarde di notevoli dimensioni (granito, trachite e calcare), il Monumento ai Caduti rompe senz'altro i canoni dell'iconografia trionfale e funebre del passato, adagiandosi al suolo senza barriere di alcun genere.

Su uno sfondo costituito da tre monoliti ispirati alla preistoria sarda, campeggiano una stele di tomba di giganti e due menhir, incisi con parole e segni di quella civiltà. Un altare sacrificale reca al centro il simbolo del sole e, nelle due testate, lo sportello di una domus de janas ed una protome taurina. In primo piano una donna con il bambino in fasce attende un ritorno che, forse, non ci sarà. Il milite è lì, a terra, ferito, morente, sconfitto.

L'insieme, sia per la contestualizzazione con la Sardegna che per la forza espressiva delle figure umane, ispira un potente messaggio di ripudio della guerra e di alta invocazione della pace.

L'edilizia sulle altre vie

Proseguendo in questo itinerario, qualche casa degna di nota, con segni del passato e degna di qualche considerazione è sita in un vicolo di corso Umberto; una ad esempio si rivela interessante per la posizione delle aperture lungo l'asse del portale, rispetto a quelle laterali simmetricamente speculari. Curiosa è la linea di raccordo tra la parte alta di coronamento delle finestre, la quale nel secondo e nel terzo piano funge sia da marcapiano sia da filo conduttore di continuità fra le aperture articolate a diversa altezza: il motivo si offre come un punto di originalità da conservare con un'appropriata manutenzione.

Nughedu ha inoltre, come Ozieri, il motivo dei loggiati con teorie di colonnati sotto tetto, inseriti talvolta posteriormente alla costruzione della casa, per cui accusano d'essere estranei al progetto iniziale (altane).

Attualmente è difficile definire il carattere architettonico del paese per quel complesso di

edifici cresciuti uno accanto all'altro o accresciuti di uno o due piani a seconda delle possibilità economiche dei proprietari, senza tuttavia un rimando indiretto o rielaborato al passato. Un richiamo che avrebbe meglio connotato il centro storico con il piacere di valorizzare la dignità dei suoi manufatti più tipici, sobri o impreziositi da ornamentazioni.

Elementi come il motivo a conchiglia o a ventaglio, sopra l'architrave di un'apertura lungo il corso Umberto, è compromesso dall'erosione meteorica della pietra calcarea; si aggiunga quello a foglie stilizzate in via Regina Elena che si perde senza alcuna valorizzazione. Per contro in via Amsicora un architrave con fregio circolare adorna il portale di una casa restaurata. Attende invece una valorizzazione la casa Re in via Arborea dove i due portali paralleli, con il risalto di costoloni e di capitelli, hanno una sorta di stemma che nobilita il loro insieme nello spazio. Le lunette in ferro battuto, sopra le porte in legno intagliato, attestano l'intendimento dei proprietari di distinguere i propri usci da altri. Le ricercatezze del disegno in ferro battuto sono degne di conservazione. D'altronde tutto l'edificio possiede un'eleganza apprezzabile e l'aggiunta posteriore del loggiato, con colonnato classico, fu concepita per un aggiornamento alla maniera dell'edificare nel centro di Ozieri.

Un'altra casa, sempre in via Arborea, sembra imporsi nel disegno della facciata e nella distribuzione del rapporto fra vuoti e pieni. Ivi gli elementi di contorno delle finestre hanno una finezza di tocco atta a stimolare una continuazione di determinati caratteri solitari nell'incongruenza formale di tanti manufatti anonimi. Simili riecheggiamenti si notano ancora in un edificio nei pressi del vicolo Asproni, tanto da sospettare in passato una presenza di questa tipologia molto più frequente di quanto non appaia ai nostri giorni. Si vedano altresì le case in via Garibaldi a testimonianza di quanto si è riscontrato sopra.

Le chiese del centro storico

Sul colle a est del centro storico, fino agli anni 1950 sorgeva una sorta di cittadella religiosa costituita dalle chiese di:

- S. Nicola,
- S. Croce,
- Rosario,

e dalla Casa Parrocchiale.

San Nicola venne dichiarata pericolante nel 1952 e abbattuta negli anni successivi.



Veduta della Piazza del Popolo intorno al 1930 con il terrapieno già conformato e senza la presenza dell'attuale stabile che ospita la caserma dei carabinieri.



Veduta del Municipio con nello sfondo la chiesa di S. Nicola prima della demolizione.



Veduta del rione S. Sebastiano, all'estrema destra visibile una parte della chiesa.

a) Nuova chiesa di S. Nicola

La nuova chiesa di S. Nicola conserva al suo interno un dipinto murale di Aligi Sassu.

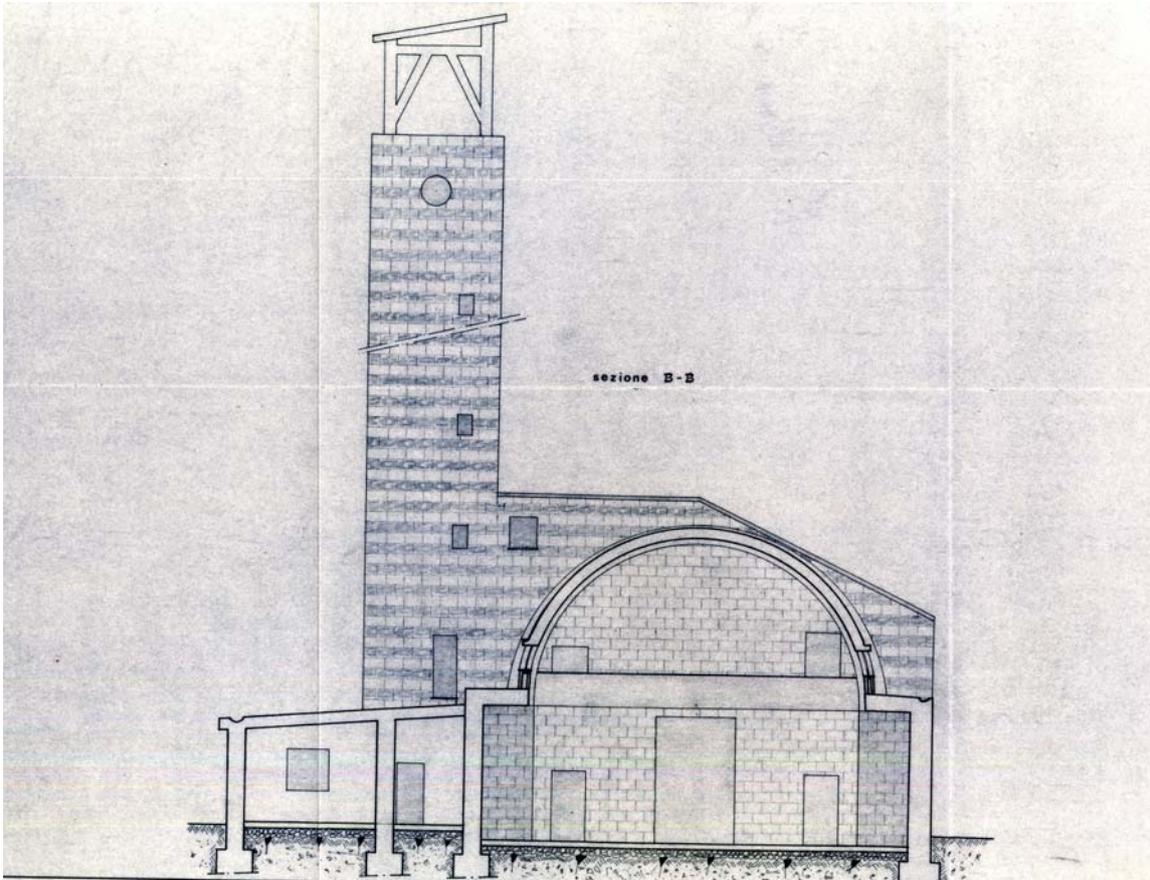
Si parte proprio da questo affresco per riprendere la storia degli edifici sacri del paese, in quanto nella grande raffigurazione del pittore si coglie, in fondo alla scena, la facciata dell'antica parrocchiale con forme che rimandano al barocco. In realtà si dovrebbero scorgere anche i due oratori distrutti per l'innalzamento della nuova parrocchiale.

La vecchia fabbrica denuncia nel dipinto un fronte di prestigio, alquanto solenne per un centro come Nughedu, ma rientrante nelle aspirazioni di ogni comunità. Ovvero la chiesa principale doveva rappresentare architettonicamente il monumento più significativo di un villaggio. In questo monumento la popolazione si riconosceva e si distingueva dai gruppi raccolti in altri siti, con altri segni di altrettanta distinzione sociale. La parrocchiale era dunque il cuore culturale, religioso e civile ove si indirizzava il massimo dell'impegno finanziario per alzare il prestigio locale. Si trattava di una corsa competitiva, attraverso i secoli, non dissimile da quella che aveva sempre contrassegnato le città e i centri minori non solo nel nostro paese, ma in tutto l'ambito dell'area del cattolicesimo.

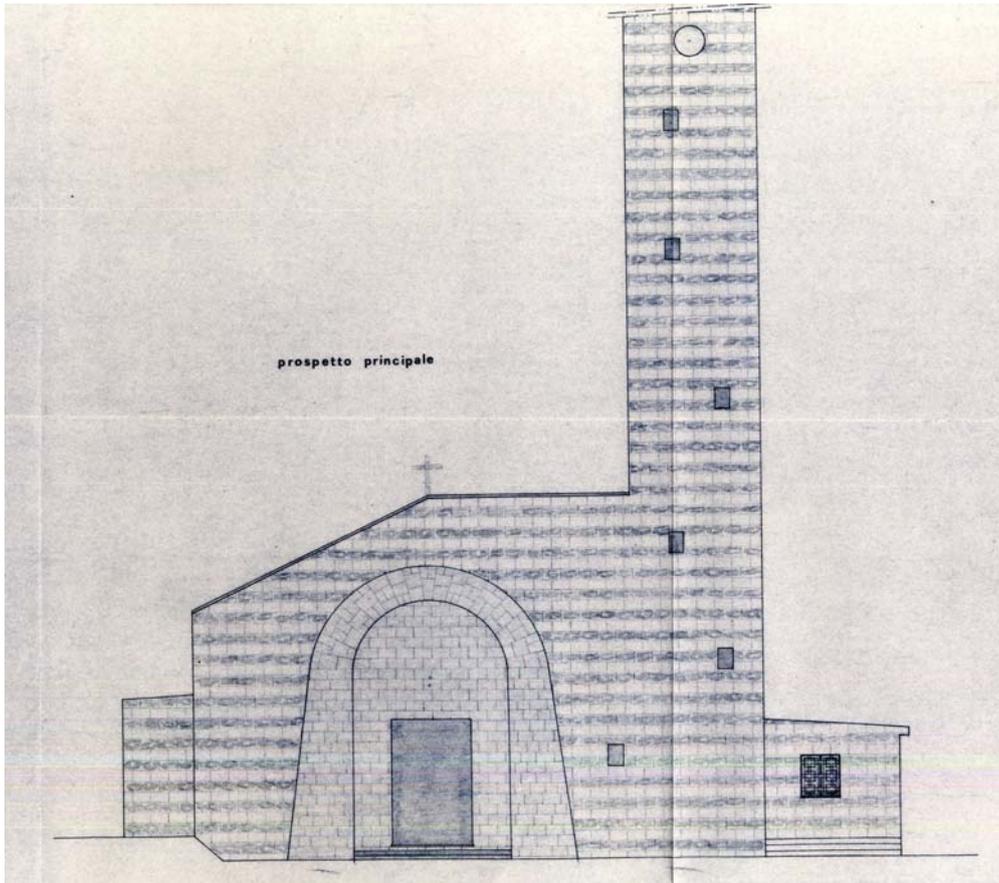
La nuova fabbrica, degli inizi degli anni Settanta del XX secolo, possiede ampi spazi ma è

priva di quella suggestione che i templi del passato possedevano.

Gli oratori di S. Croce e del Rosario erano siti accanto alla parrocchiale ed erano officiati dalle rispettive confraternite. Si trattava di tutto un complesso monumentale, non dissimile da quelli di Tempio, di Calangianus e di Ploaghe, ma venne completamente sacrificato per la realizzazione della nuova chiesa.



Sezione della nuova parrocchiale di S. Nicola (progetto 1952-1960, Ing. F. Cadoni)



Prospetto principale parrocchiale di S. Nicola



Affresco dell'artista Aligi Sassu

b) S. Sebastiano

Nella piazza S. Sebastiano si erge la chiesa omonima, a navata unica terminante con abside semicircolare e con ampio portale nel prospetto principale. Il portale è sottolineato da un sottile profilo in pietra rachitica a vista, sovrastato dal cenno, in lieve aggetto, di un arco nella stessa pietra.

L'edificio religioso ha un timpano all'apice dal quale si erge un campaniletto pensile; il fianco destro mostra l'obliterazione di una finestra e di una porta laterale e l'addossamento di un corpo in epoca posteriore alla sua costruzione. Il fianco sinistro è soffocato da un fabbricato che toglie respiro alla chiesuola e al suo sagrato, al quale si accede per una rampa di scale. All'interno un altare ligneo, in massima parte assemblato con le parti superstiti di quello del Rosario, dà tono all'aula; alla sua destra è conservata, tra l'altro, la statua di S. Espedito il cui culto è difficilmente rintracciabile nella sua origine, ma che a Nughedu gode di grande devozione. Nei secoli scorsi il tempio doveva imporsi nello spazio sopra uno stilobate naturale e la piazza doveva apparire diversa, certamente strutturata in rapporto ai volumi degli edifici che la circondavano.

c) S. Pietro

La chiesa di S. Pietro è seminascosta tra la vegetazione nella cima di un colle; quindi con grazia e discrezione si include nel territorio accrescendo il suo fascino. Costruita in pietra a vista, la fabbrica ha peculiarità da inscrivere fra Quattro-Cinquecento con revisioni successive. Restaurata nei primi anni Ottanta, si presenta con piena dignità in posizione panoramica atta a dominare l'andamento collinare del paesaggio e i crinali costellati da costruzioni in continua espansione negli ultimi decenni. Un punto dal quale osservare come l'uomo invada il terreno, ne distrugga le essenze naturali e imponga del cemento, senza sentire un senso di colpa per questa sua azione invasiva.

d) S. Antonio

La seicentesca chiesa di S. Antonio abate si erge, a mezza costa, su una collina ma in posizione isolata; anche questo edificio ha subito modificazioni tangibilmente riscontrabili nei corpi aggiunti nella parte postica. Particolare la croce bizantina scolpita sull'architrave dell'ingresso laterale.

25 – VARIAZIONI ALLA TOPONOMASTICA

Rispetto alle attuali denominazioni, riportiamo alcune denominazioni ufficiali utilizzate nel 1920-1930:

Denominazione attuale	Vecchia denominazione
Largo Roma	Largo Cavour
Via Mannu	Via Magenta
Via Amba Alagi (*)	Via Cavallotti

(*) denominazione locale: via Poveri.

Dall'esame della carta del 1921, ad opera dell'Ing. Silvio Sanna (rete idrica interna), emergono anche alcune significative differenze rispetto all'attuale geografia urbana, quali:

- la diversa dimensione della piazza del Popolo;
- la presenza delle 3 chiese poi demolite (S. Nicola, S. Croce e Rosario);
- alcune modifiche in vie secondarie.

La vera "rivoluzione" è legata ad un periodo precedente quando venne tombato il rio "Su Adu" e ciò consentì lo sviluppo edilizio lungo l'attuale corso Umberto I.

26 - FINALITA' DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL C.S.

Il centro storico deve rinascere grazie ad una pluralità di strumenti e diventare oggetto di sovrapposizioni e interconnessioni tra fonti di finanziamento diverse e procedure operative, nel rispetto dell'obiettivo di un recupero globale delle valenze architettoniche e urbanistiche presenti.

Il C.S. non ha bisogno solo di opere di recupero urbano e di miglioramento delle infrastrutture e delle reti tecnologiche, ma anche della ricostruzione di una trama economica e sociale che ne rivitalizzi l'economia, riportando in vita le botteghe artigiane, difendendo le piccole attività commerciali, creando un reticolo di piccole strutture turistiche (albergo diffuso, bed and breakfast, ecc.).

Nei programmi "europei", ogni progetto di riqualificazione si suddivide in quattro tipologie di azioni:

- a) creazione di nuove attività economiche (soprattutto artigianali),
- b) formazione e occupazione,
- c) servizi sociali,
- d) interventi infrastrutturali.

Ad esempio, in locali non utilizzati (da acquisire) potrebbero trovare sede, in comodato gratuito, nuove iniziative artigianali, per farle decollare senza troppi oneri iniziali.

Mantenere in vita il centro del paese, significa sviluppare anche le capacità endogene e arrestare i processi di degrado sociale, non solo intervenendo sulle strutture ma anche a favore dei residenti.

Si possono (e devono) prevedere:

- incentivazioni per attività residenziali paracicettive, con il cosiddetto "albergo diffuso o orizzontale" (anche con contributi de minimis);
- contributi alle famiglie per riattare le proprie case in cambio dell'impegno ad aprire le abitazioni ai turisti (albergo residenziale, bed and breakfast, case in affitto su piattaforme informatiche);
- spazi per attività artigianali dilettantistiche in campo artistico (per esempio murales, statue, ecc.);
- sostegni alle fasce più deboli della popolazione con:
 - corsi di formazione professionale, in particolare quelli per pavimentatori (con l'utilizzo dei materiali lapidei locali),
 - centro sociale per anziani,
 - centro di aggregazione per giovani, ludoteca, ecc.,
 - istituzione di scuole per giovani artigiani (muratori capaci di mantenere il patrimonio edilizio esistente),
- incentivazione del processo di recupero abitativo con la creazione di un laboratorio edile per attività di assistenza e formazione delle maestranze, capaci di operare nel difficile terreno del restauro, sia per le opere murarie e affini relative al patrimonio edilizio costruito, sia per il rinnovo delle pavimentazioni stradali, con il ripristino dei vecchi selciati;
- rimodulazione dei pesi economici relativi al contributo relativo agli oneri di urbanizzazione con aumento della "forbice" esistente tra la zona A e le altre zone del P.U.C.;

- diminuzione delle tasse locali sui fabbricati nel centro matrice rispetto a tutte le altre zone edificate ed edificabili del paese.

Il P.P. tiene conto delle azioni sopra esposte e, con la sua normativa, ne facilita gli interventi.

27 – OBIETTIVI DI QUALITÀ

Compatibilmente con le caratteristiche delle aree o degli immobili da recuperare, devono essere sviluppati obiettivi generali di qualità:

- **qualità morfologica**, nel quale sono previsti, prevalentemente, obiettivi di qualità rapportati alla scala urbana ed edilizia, come la definizione di appropriate modalità di intervento commisurate ai caratteri del contesto (conservazione e valorizzazione di un'area storica), la qualificazione dello spazio e dell'arredo urbano;
- **qualità ecosistemica**, obiettivo nel quale si sostanzia l'approccio rivolto a perseguire un miglioramento delle condizioni di benessere dell'abitare nel centro storico e, in particolare, all'interno degli edifici, nel rispetto degli ecosistemi preesistenti nell'ambiente e assicurando un risparmio nell'utilizzo delle risorse naturali disponibili (ad esempio con limitate coperture di terrazzi o con chiusure di altane);
- **qualità fruitiva**, prevalentemente rapportato al perseguimento di obiettivi di qualità alla scala dell'alloggio, come in particolare la definizione di soluzioni tipologiche e distributive innovative e di accorgimenti tecnici atti a garantire e ampliare, rispetto al decreto 236/89 (abbattimento delle barriere architettoniche), i requisiti di accessibilità, visitabilità e adattabilità e lo studio di soluzioni insediative rispondenti ai nuovi modi di vita e uso dell'alloggio e alle specifiche esigenze delle utenze sociali deboli;
- **sistema qualità**, mirato da un lato al controllo della qualità globale nel settore delle costruzioni, dall'altro a rendere compatibile l'innalzamento di qualità del prodotto con il contenimento dei costi, argomento assai interessante per i privati che devono operare.

La qualificazione degli spazi esterni alle residenze deve essere vista come opportunità per ricostituire una nuova identità urbana, in termini funzionali, relazionali e percettivi.

Di conseguenza, deve essere rivolta grande attenzione a un ridisegno complessivo degli spazi aperti – pavimentazioni, verde, arredo urbano – che sia in grado sia di valorizzare i caratteri degli edifici, le visuali prospettiche e i pochi elementi di pregio presenti, sia di esaltare le possibilità di relazione tra gli abitanti. A questo scopo, la rivitalizzazione degli spazi aperti comporta l'inserimento di strutture per l'incontro e la socializzazione, di percorsi pedonali anche protetti dedicati a bambini e anziani, finalizzati nel loro complesso a ricostituire una rete di connessioni interne.

La necessità di attivare nuove relazioni comporterebbe sostanziali modifiche di carattere distributivo e funzionale (con cambi di destinazione d'uso) dei piani terra dei fabbricati.

L'inserimento di nuove attività di carattere extraresidenziale – come spazi polifunzionali, laboratori artigianali, locali per il commercio, spazi per la formazione e per l'assistenza all'infanzia e agli anziani – rappresenta la soluzione più utilizzata sia per attribuire una nuova centralità ad un'area storica soggetta all'abbandono.

L'eliminazione delle barriere architettoniche

Grande attenzione è stata posta al superamento di ogni barriera architettonica lungo i percorsi comuni esterni ai fabbricati, per l'accesso agli alloggi.

La conformazione del C.S. di Nughedu S.N. è caratterizzata dal corso Umberto, privo di marciapiede ove il traffico pedonale avviene con le persone che camminano rasenti ai muri delle

case. Si prevede, nel quadro della prevista nuova pavimentazione, una sistemazione differenziata sul bordo strada ed una serie di opportuni e segnalati attraversamenti pedonali.

Le utenze sociali deboli

Le problematiche degli anziani, che costituiscono gran parte della popolazione del C.S., devono far prevedere la proposizione di soluzioni volte sia a innalzare lo standard qualitativo delle abitazioni – ad esempio con l'introduzione di dispositivi destinati a facilitare la fruibilità e la sicurezza nell'uso dei componenti edilizi e degli impianti, compresa l'eventuale integrazione di sistemi di teleassistenza e di telesorveglianza – sia a integrare l'alloggio con tutta una serie di servizi di supporto esterni, di carattere sociale e assistenziale, rapportati ai diversi livelli di autosufficienza.

In generale, è interessante cogliere l'emergere di un sempre più diffuso approccio al problema dell'abitare degli anziani che, se da una parte punta a individuare soluzioni abitative specializzate, dall'altra mira a evitare qualsiasi possibile forma di isolamento, mediante un'integrazione degli alloggi nel contesto, volta a favorire una migliore vivibilità e a consentire una socializzazione con utenze diverse (ad esempio con i fruitori del futuro albergo diffuso, ecc.).

In alcune vie a forte pendenza dovranno essere studiati gli opportuni accorgimenti per migliorare la percorribilità del C.S. (pavimentazioni fortemente goffrate, ecc.).

28 – PAVIMENTAZIONI DEGLI SPAZI PUBBLICI

Le pavimentazioni sono certamente i manufatti che hanno subito le maggiori alterazioni e perdite, per effetto dei processi di trasformazione che hanno interessato il centro storico nell'ultimo secolo.

Costituite inizialmente da un semplice battuto di terreno le sedi stradali sono state oggetto, a partire dalla seconda metà dell'ottocento, di alcuni interventi di pavimentazione con pietrame che hanno riguardato poi, a più riprese, la gran parte delle strade del centro antico.

Il tipo di pavimentazione più diffuso era quello rappresentato dal cosiddetto "impedradu", costituito prevalentemente da ciottoli, di forma irregolare. Gli elementi erano giustapposti su di un letto di sabbia di fiume e rinzeppati nelle connessioni mediante pietre o ciottoli di minori dimensioni per poi essere successivamente battuti e assestati con un tronco di legno dotato di due manici alle estremità (mazzaranga). Oltre che l'innegabile risultato estetico garantito dalla policromia e dalla variabilità della trama, la pietra rappresentava l'elemento da modulare per risolvere organicamente tutte le soluzioni di continuità costituite dai raccordi, coi basamenti degli edifici, mutevoli per forma e direzione, oppure per la sagomatura delle canalizzazioni per la raccolta delle acque ed altro ancora.

Realizzate a più riprese le reti idriche e fognarie, si determinò la progressiva distruzione delle pavimentazioni tradizionali e la loro sostituzione con tipologie a manto continuo costituito da calcestruzzo e/o asfalto.

Finora vi sono stati solo due o tre interventi di riqualificazione di vie e piazze che hanno cercato – timidamente – di eliminare i detrattori costituiti dai bitumati e dai calcestruzzi.

Oggi sono presenti:

- impedradu originario nella parte alta di via Regina Margherita;
- tozzetti in porfido in piazza del Popolo (eseguiti negli anni 80);
- guide in basalto e tozzetti in basalto (via Roma e Piattedda nel 2006);
- lastricato in basalto di recente costruzione in via Umberto (tratto tra piazza del Popolo e Piattedda, sempre nel 2006).

E' nelle sistemazioni viarie del passato che il materiale lapideo locale aveva trovato la più originale forma d'impiego.

La viabilità urbana delle parti storicamente più interessanti del C.S., in genere, era strutturata nel seguente modo:

- vie interne pavimentate con acciottolato di ciottoli di fiume o scheggioni di cava locale, posto in opera su uno strato di sabbia. Hanno una pendenza verso il centro per lo scorrimento delle acque meteoriche le quali, convogliate verso condotti sotterranei con pareti dura scaricano verso la campagna.

Si hanno notizie ma scarse tracce del tipo di pavimentazione più diffuso nella prima metà del secolo scorso e cioè dell' "impedradu".

Talvolta, però, la natura rocciosa del suolo ha consentito viabilità urbana "a suolo nudo", cioè senza alcun tipo di rivestimento (vedi alcune scalinate solo recentemente sistemate).

La disponibilità di scheggioni di scisto consentiva, nelle vie più ripide, una sistemazione rudimentale ma, comunque, pratica, che risolveva il problema del transito pedonale.

29 – LE REGOLE (CRITERI GENERALI)

L'importanza delle "regole" per l'attuazione del P.P. è evidente. La normativa di controllo sviluppata per il presente piano è ampia e motivata dalla conoscenza dei singoli edifici presenti nel C.S. di Nughedu S.N..

Si riportano, qui solo a titolo informativo, i criteri meglio poi precisati nelle N.T.A. con opportune norme.

Normativa di controllo degli elementi architettonici

A – Forma urbana

La forma della trama urbana è ampiamente stabilizzata.

B – Forma degli edifici

Sono in ogni caso da evitare stili architettonici estranei alla cultura locale.

C – Facciate

Le facciate devono essere organizzate su rapporti tra vuoti e pieni simili a quelli delle vecchie costruzioni, cadenzature regolari delle luci e su rapporti di altezze dei piani che derivano dalla tradizione architettonica locale.

Il rivestimento delle facciate va normalmente eseguito in intonaco.

In ogni caso, sono da evitare: l'impiego come rivestimento finale di materiali normalmente destinati a essere ricoperti (mattoni da costruzione, pietra grezza, blocchi in cemento, cemento armato, ecc) e le imitazioni come il falso legno, la falsa pietra, i falsi mattoni, ecc.

Sono, inoltre, da evitare le facciate rivestite in piastrelle e le zoccolature in "placchette".

Gli intonaci devono essere di malta tirata a frattazzo.

Non sono ammessi intonaci strolati (o eseguiti con tecniche estranee alla tradizione locale) o intonaci plastici.

I colori di facciata possono essere dati in pasta o a tinteggiatura.

I colori degli intonaci devono richiamare quelli delle terre naturali.

Le pietre da impiegarsi nei vari elementi strutturali o decorativi eventualmente presenti sulle facciate (sottogronde, mensole, cornici, basamenti, paraste, ecc.) devono provenire da cave sarde.

Sono ammesse anche pietre di importazione o pietre artificiali che abbiano caratteristiche formali identiche ai materiali ammessi.

La finitura di superficie deve essere: a taglio sega, martellinata, bocciardata, spuntata o fiammata.

I balconi e i poggiali devono essere costruiti in foggia tradizionale, come indicato nell'Abaco dei dettagli tecnici.

Sono proibiti i balconi di aggetto superiore ad 1 m.

Le ringhiere devono essere in ferro di foggia tradizionale.

Sono proibiti i parapetti pieni o in materiale diverso da quello tradizionale.

Le proporzioni di porte e finestre devono rispettare quelle indicate dall'Abaco dei dettagli tecnici.

Lo stesso vale per arcate, porticati e per le altane.

I serramenti esterni devono essere di foggia tradizionale.

L'uso del legno va limitato ai serramenti, agli assiti orizzontali.

L'uso del metallo va limitato alle ringhiere e ai canali di gronda.

D – Coperture

Le coperture devono essere consone alla tradizione locale, a falde inclinate con pendenza compresa fra il 25 e il 35%.

Sono proibite le coperture a colmi sfalsati e i gradoni di falde non parallele. Tutte le falde di copertura dello stesso edificio devono avere uguale pendenza.

I manti di copertura devono essere eseguiti con coppi sardi o tegole marsigliesi in cotto.

E' in ogni caso da evitare ogni materiale diverso dal cotto. Sotto il manto di copertura è ammesso qualsiasi tipo di struttura e qualsiasi sistema di impermeabilizzazione e coibentazione.

Le sporgenze di gronda possono essere finite con cornici.

Comignoli e aperture devono essere di foggia tradizionale e seguire le indicazioni dell'Abaco degli elementi architettonici.

Sono ammessi i lucernari (finestre in falda).

Sono ammesse le altane ma non gli abbaini.

E – Recinzioni

Sono ammesse recinzioni piene, a giorno e a verde.

I muri possono essere in blocchetti o in pietra a vista posata in forma tradizionale o intonacati.

Le loro altezze possono essere comprese fra m 1,50 e m 2,00.

Le recinzioni a giorno devono essere eseguite con montanti metallici (con o senza muretto di supporto), rete o griglia metallica (plastificata o zincata) a maglia quadrata o rettangolare, o a bacchette verticali di metallo.

Sono espressamente vietate le recinzioni a elementi prefabbricati in cemento o cotto e le recinzioni a elementi metallici diversi dalle bacchette verticali o dal disegno complesso.

Le recinzioni a giorno possono avere altezze variabili fra m 1,00 e m 2,20.

F– Elementi di decorazione e di arredo

La scelta delle forme e dei materiali degli elementi concorrenti alla formazione dell'arredo deve essere eseguita in coerenza con la tradizione locale e con le esigenze di una facile manutenzione.

G – Pannelli solari e fotovoltaici

Con opportune regole inserite nelle N.T.A. è prevista, in ossequio alle norme nazionali ed europee, la installazione di pannelli fotovoltaici o opere similari necessarie per l'attuazione del risparmio energetico.

30 - PROBLEMI EMERGENTI DEL C.S.

Il C.S. si trova in una fase transitoria tra quello che potrebbe essere un trend positivo (interventi edilizi, riuso, ristrutturazioni, ecc.) e quelli che sono invece segni negativi inequivocabili (degrado fisico e abbandono di alcune costruzioni, notevole tasso di invecchiamento della popolazione residente, diminuzione dei residenti, progressiva perdita delle caratteristiche del tessuto urbano con la eliminazione delle "bicocche", ecc.).

Le situazioni hanno anche, per così dire, alcune localizzazioni preferenziali: i segni negativi del degrado si trovano, infatti, molto più facilmente in alcune vie piuttosto che in altre.

Il che sta a significare che alcuni parametri possono influenzare i modi di intervento (o di non intervento) dei privati.

Dal punto di vista funzionale, il centro matrice si può considerare come un "unicum", anche se vi sono delle differenziazioni.

Tuttavia, la vetustà di gran parte del P.E.E. ha portato, specie in alcune vie, alla monofunzionalità residenziale con mediocri condizioni abitative per le fasce anziane di popolazione, che ormai costituiscono la grande maggioranza delle popolazioni residenti.

Alcune abitazioni, caratterizzate da deficienze di spazi, di servizi e impianti tecnologici, sono state abbandonate e sono divenute magazzini o autorimesse.

Gli aspetti - problema dell'area in esame, possono considerarsi:

- recupero edilizio senza aumenti di volumetria;
- verifica della vitalità socio-economica e demografica, capace di dare attuazione agli interventi previsti dal P.P.;
- verifica della possibilità e della capacità dell'intervento pubblico in un tessuto urbano che presenta molte vie strette e problematiche urbane mal risolte, quali l'accessibilità alla parte alta;
- limitazione del traffico pedonale e riorganizzazione della sosta (parcheggi);
- riorganizzazione dei sottoservizi;
- rinnovo delle pavimentazioni e dell'arredo urbano;
- mantenimento di alcune peculiarità edilizie del P.E.E. quali le altane ed il doppio portone;
- rispetto delle poche situazioni ancora presenti di "sos iscaluzzosos" delle case e delle "bicoccas" nelle vie.

31 - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

Nelle schede vengono stabilite, lotto per lotto, le opere ed i magisteri con i quali si può intervenire.

Anche nelle tavole grafiche riguardanti i profili regolatori sono state riportate le abbreviazioni relative a ciascun modo di intervento.

Al fine di facilitare la redazione dei progetti dei singoli interventi ed in considerazione della necessità di conservazione degli elementi architettonici e formali particolarmente caratterizzanti, si sono schematizzati i seguenti tipi di intervento possibile:

R : ristrutturazione con modifiche nella distribuzione per inserirvi nuovi servizi igienici e/o tecnologici, anche con eventuale aumento planivolumetrico dell'edificio (aumento indicato - se permesso - nella scheda), ripristino e recupero di elementi architettonici peculiari con riqualificazione formale anche su opere di recente realizzazione, con eventuale aumento volumetrico sul retro dell'edificio (se permesso nella scheda), ma con le sole demolizioni parziali.

RR : restauro con opere volte alla ricomposizione dell'organismo architettonico originario, con demolizione delle superfetazioni e ripristino delle membrature architettoniche originarie,

S : sopraelevazione dell'edificio con ripetizione sul prospetto strada dei motivi architettonici esistenti e di tipologie tradizionali (es. le tegole aggettanti sulla facciata, cornici, ecc.).

N.C : interventi che consentono la realizzazione di una nuova costruzione su aree inedificate o parzialmente edificate, secondo le modalità indicate negli elaborati grafici e, comunque, rispettosi degli elementi tipici dell'architettura tradizionale e di quelli riportati nell'abaco.

P : ampliamenti sul retro.

Si rimanda alla lettura delle singole schede e delle norme tecniche di attuazione.

Le norme tecniche di attuazione sono molto puntuali e tengono conto anche della necessità di regolamentare:

- le altane;
- le roste (lunette sopra i portoni, realizzate in ferro battuto);
- la colorazione delle facciate;
- le inferriate;
- le "bicocche";
- l'urbanistica commerciale, peraltro gli esercizi commerciali sono pochissimi;
- la tipologia degli interventi con riferimento all'abaco dei dettagli costruttivi, ricavato dagli elementi della architettura tradizionale ancora esistenti;
- le insegne;
- le antenne e gli impianti tecnologici (condizionatori, canne fumarie, caldaie a gas, ecc.).

32 - MODALITA' OPERATIVE

Il nuovo P.P. opera con scelte precise determinate dagli obiettivi di salvaguardia e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente.

In particolare, lo "spirito" del piano è quello di portare ad una "crescita" complessiva della qualità degli interventi ed, in particolare, si ritiene che occorra operare:

- sulla sensibilizzazione dei diversi soggetti interessati (proprietario, progettista, esecutore, C.E., ecc.) circa il rispetto delle particolari caratteristiche ambientali presenti;
- per un uso adeguato dei materiali locali in congruenza con il costruito;
- per il rifiuto di accettare soluzioni non in linea con la memoria storica dei luoghi;
- sulla necessità di operare scegliendo i partiti costruttivi dall'abaco dei particolari ove sono stati - opportunamente- riprodotti gli esempi migliori di gronde, infissi, portoni ancora esistenti e facenti parte della tradizione edilizia del paese;
- sulla necessità di colorare gli edifici in maniera rispettosa delle tradizioni locali;
- sulla necessità di inserire nel modo migliore elementi quali le antenne televisive e le unità esterne dei condizionatori;
- sulla necessità di un arredo urbano omogeneo e coerente con la storia del paese.

Il richiamo, nelle singole schede, ai suddetti partiti costruttivi, è continuo e l'esame dei progetti degli interventi dovrà seguire tale "guida".

33 - L'INDAGINE ESPLETATA

L'indagine ha riguardato 73 comparti, con la seguente situazione:

TABELLA N° 1 - I RISULTATI DELL'INDAGINE

Comparto	N° lotti	Superficie Fondiarìa Mq	i.f.f. mc/mq	Rc %
13	3	402	5,28	76,37
13'	6	1076	3,24	42,47
13''	9	2039	2,64	42,67
14	2	90	8,30	100,00
14'	7	1543	3,95	55,41
15	5	734	4,48	58,72
16	2	390	5,28	58,97
17	9	699	6,70	96,57
18	5	308	9,24	100,00
19	3	234	6,19	91,88
20	2	207	10,14	100,00
21	4	869	3,60	51,55
21'	31	2305	5,22	78,09
22	10	599	4,52	71,12
22'	2	161	6,60	100,00
23	3	268	7,15	100,00
24	3	141	7,99	100,00
25	6	628	2,32	45,38
26	3	165	7,36	100,00
27	6	309	4,95	84,79
28	6	294	6,89	100,00
29	10	642	6,90	98,29
30	10	718	4,99	83,34
31	20	1913	4,75	70,71
32	3	242	10,24	100,00
33	4	260	4,92	89,23
34	13	538	9,74	100,00
35	16	981	7,08	95,82
36	1	94	7,77	100,00
37	1	199	6,29	100,00
38	4	287	5,51	100,00
39	4	203	8,49	100,00
40	4	291	9,52	100,00
41	10	570	10,15	100,00
42	12	674	9,33	97,33
44	4	273	8,91	100,00
45	3	380	7,98	97,63
46	3	164	6,92	100,00
47	17	1757	5,27	77,52
47'	5	256	7,14	75,78
47''	4	369	2,79	48,24
48	8	290	8,67	100,00
49	7	379	4,54	78,10
50	10	357	8,47	100,00
51	9	474	8,64	100,00
52	4	319	8,47	100,00
53	4	284	8,03	100,00
54	4	415	6,19	89,16
55	6	490	6,29	87,96
A riportare	333	27280	--	--

TABELLA N° 1 - I RISULTATI DELL'INDAGINE

Comparto	N° lotti	Superficie Fondiarìa mq	i.f.f. mc/mq	Rc %
riporto	333	27280	--	--
56	4	230	8,80	100,00
57	6	393	8,06	91,09

REL_PP_NUG_2016

58	5	393	6,46	90,08
59	5	337	6,26	100,00
59'	7	561	7,28	88,77
60'	8	1462	4,51	47,88
61	5	404	5,80	73,51
61'	3	389	6,64	84,06
62	5	854	3,36	50,00
64	8	484	5,01	95,66
65	4	318	5,42	88,36
66	15	893	4,03	73,24
67	6	694	2,14	36,60
67'	4	304	2,30	63,49
71	9	1428	4,17	49,37
72	8	490	7,94	100,00
73	10	625	7,79	100,00
75	12	716	7,30	100,00
76	3	622	1,95	35,85
76'	7	1600	4,14	49,44
79	12	2087	4,44	53,67
80	3	531	4,32	59,13
81	10	892	7,30	83,41
82	1	460	4,63	58,91
TOTALI	487	44439	5,46	73,44

TABELLA N° 2 - CONDIZIONI DI DEGRADO

Comparto	N° lotti	N° edifici Fatiscenti o ruderi	N° edifici Degradati	N° edifici In buone condizioni	Note
13	3			3	
13'	6		3	3	
13''	9		2	7	
14	2		1	1	
14'	7		5	2	
15	5			5	
16	2			2	
17	9		2	7	
18	5		2	3	
19	3		1	2	
20	2			2	
21	4		2	2	
21'	31	3	3	24	1 lotto libero
22	10		5	5	
22'	2			2	
23	3		2	1	
24	3		1	2	
25	6	1	3	2	
26	3			3	
27	6		4	2	
28	6		3	3	
29	10		1	9	
30	10		5	5	
31	20		4	16	
32	3			3	
33	4			4	
34	13		2	11	
35	16	1	3	14	
36	1			1	
37	1			1	
38	4			4	
39	4			4	
40	4		1	3	
41	10		1	9	
42	12		2	10	
44	4			4	
45	3			3	
46	3		1	2	
47	17	1	1	15	
47'	5	1		4	
47''	4		2	2	
48	8			8	
49	7	1	2	4	
50	10		3	7	
51	9		1	8	
52	4			4	
53	4			4	
54	4		2	2	
55	6		2	5	
A rip.	327	8	71	253	

TABELLA N° 2 - CONDIZIONI DI DEGRADO

Comparto	N° lotti	N° edifici Fatiscenti o ruderi	N° edifici Degradati	N° edifici In buone condizioni	Note
riporto	27	8	71	253	
56	4		1	3	
57	6		3	3	
58	5			5	
59	5			5	
59'	7			7	
60'	8	1		2	3 lotti inedificati
61	5		3	2	
61'	3			3	
62	5			5	
64	8	1	4	3	
65	4		3	1	
66	15		6	8	1 lotto inedificato
67	6	1		2	3 lotti inedificati
67'	4	3		1	
71	9		2	6	1 lotto inedificato
72	8		4	4	
73	10		2	8	
75	12		1	11	
76	3		2	1	
76'	7		2	5	
79	12		2	10	
80	3				
81	10		4	6	
82	1				
TOTALI	487	14	110	364	

Su 487 lotti, quelli in situazioni di degrado sono ben $110 + 14 = 124$, pari al 25% circa e corrispondono, in genere, ad edifici disabitati.

TABELLA N° 3 - CASE ABITATE ED EDIFICI MEMORIA STORICA

Comparto	N° lotti	N° case abitate	N° case non abitate	N° lotti con locali non residenz.	N° edif. Di memoria storica	N° edif. Di origin. Impostaz.
13	3	3		2		
13'	6	3	3	5	1	2
13''	9	8	1	4	1	
14	2	1	1			
14'	7	5	1	4	1	1
15	5	3	1	2		1
16	2	2		1		
17	9	7		6	2	
18	5	4	1	4		
19	3	2	1	2		
20	2	2		2	1	
21	4	3	1	2		1
21'	31	14	12	7	1	9
22	10	4	2	4		4
22'	2	2		1		
23	3	2	1	1		1
24	3	2		1		
25	6	2	2	4		2
26	3	1	2	1		1
27	6	2	1	2		1
28	6	2	4	2	1	3
29	10	7	1	5		1
30	10	7		5		
31	20	9	8	11	2	2
32	3	3			1	1
33	4	1	1	3		
34	13	11	2	3	1	2
35	16	12	1	9		3
36	1	1				1
37	1	1		1		1
38	4	2	1	2		1
39	4	2	2	1		1
40	4	4		1	1	
41	10	6	4	2	3	2
42	12	10	1	4	2	
44	4	4		1		1
45	3	3		3		
46	3	2	1	1		1
47	17	11	4	5	1	1
47'	5	4		1		
47''	4	2		2		1
48	8	4	4	1		
49	7	3	1	4		2
50	10	6	3	4	1	4
51	9	6	2	3		1
52	4	4		3		
53	4	4		1		1
54	4	3		4		2
55	6	6	1	2		1
A rip.	27	210	71	139	20	56

TABELLA N° 3 - CASE ABITATE ED EDIFICI MEMORIA STORICA

Comparto	N° lotti	N° case abitate	N° case non abitate	N° lotti con locali non residenz.	N° edif. Di memoria storica	N° edif. Di origin. Impostaz.
riporto	27	210	71	139	20	56
56	4	3	1			3
57	6	4	1	2	1	1

58	5	3	2	2		
59	5	5		1	1	1
59'	7	7		2		1
60'	8	2				2
61	5	2	3	3		
61'	3	3		1		
62	5	5				1
64	8	3	4	3		2
65	4	2	2			4
66	15	5	6	4	3	
67	6	2		1		1
67'	4		1	1		
71	9	6		5		3
72	8	6	2	3	2	
73	10	9	1	3	4	3
75	12	8	4	1	2	1
76	3	1	1	1		2
76'	7	5	1	5		2
79	12	8	3	5		2
80	3				2	
81	10	7	3	1	2	
82	1	1				
TOTALI	487	307	106	183	37	85

Se si divide la volumetria rilevata di 242.849 mc per i 487 lotti individuati, si ha una media di 498,7 mc/lotto.

Considerando, invece, la sup. fondiaria di mq. 44.439, si ha un'incidenza di soli mq. 91,2 per lotto ed una sup. coperta media di 67 mq.

Ciò dimostra le piccole dimensioni della maggior parte dei lotti.

Le precedenti tabelle mostrano come su 487 edifici, ben 15 sono da considerarsi in condizioni fatiscenti e 106 in condizioni di degrado.

In altre parole, circa il 25% dei lotti presentano uno stato di degrado più o meno avanzato.

Le 307 case abitate rappresentano il 62,1% dell'intero patrimonio edilizio, mentre ben 37 edifici possono dirsi edifici di originaria memoria storica e 85 conservano la originaria impostazione.

In definitiva, 122 edifici su 487 (il 25% del totale) posseggono ancora caratteristiche edilizie degne di nota.

TABELLA N° 4 - CASE CON ALTANA

Comparto n°	Lotto n°	Comparto n°	Lotto n°
13'	6	39	3
13''	2	41	6
14'	5	47''	4
16	2	49	6
20	1	51	5
21'	7	53 (chiusa su due lati)	4
22'	2	54	1
23	3	57	3
34	3	57 (chiusa)	6
35	5	64	5
35	17	75	12
36	1	79	6
37	1	81	2
Sommano	13	13	13

In definitiva, sono presenti 26 altane (pari al 5,3% dei lotti).

TABELLA N° 5 - CASE CON DOPPIO PORTONE

Comparto n°	Lotto n°	Comparto n°	Lotto n°
13''	5	56	4
14'	3	57	6
16	2	60'	6
17	1	65	2
19	3	71	9
20	2	72	5
21	1	72	8
21'	2	72	9
21'	11	75	1
21'	21	75	2
23	1	75	10
28	5	75	12
29	5	76	1
30	3	76'	1
31	1	79	3
31	6	79	4
32	2	79	6
33	4	79	9
34	8	79	12
35	11	81	1
40	2	81	4
41	5	81	9
41	9	Totale	22
42	6		
42	9 (rimaneggiato)		
44	3		
49	7		
50	7		
54	2		
55	1		
Totale	30		
TOTALE GENERALE	30 + 22 = 52		

Sono presenti ben 52 case con il caratteristico doppio portone.

34 – CONFRONTO TRA I DATI DEL RILIEVO E LE PREVISIONI

Riportiamo, di seguito, i dati di confronto tra i parametri dello stato attuale e le previsioni del P.P. 2016:

TABELLA N° 6 - CONFRONTO TRA STATO ATTUALE RILEVATO E STATO DI PROGETTO P.P. 2016

	Volume Mc	Sup. Coperta Mq	i.f.f. mc/mq	Rc %
Stato attuale	242.849	32.636	5,46	73,44
Stato di progetto	253.626	34.363	5,71	77,33
Diff. Assoluta	+ 10.777	+ 1.727	+ 0,25	+ 3,89
Diff. %	+ 4,24	+ 5,02	+ 4,3	+ 5,03

Come si può notare gli incrementi volumetrici sono modesti e relativi quasi del tutto a costruzioni da realizzare nei vuoti urbani.

35 – STANDARD URBANISTICI

Gli standard urbanistici non subiscono alcuna modifica rispetto al vigente P.U.C..

Essendo le cubature realizzabili rispetto allo stato attuale di 11.611 mc, risulta leggermente diminuita la disponibilità di spazi pubblici pro-capite.

Se si adotta lo stesso parametro abitativo utilizzato nel P.U.C. (225 mc/ab), si evince che gli ulteriori mc 11.611, porterebbero a 51 nuovi abitanti virtuali.

Gli standard urbanistici rientrano ampiamente nei valori limite previsti dal D.A. n° 2266/U/83.

Infatti, nel P.U.C., per i 1596 ab. calcolati, si aveva una dotazione di ben 73.252 mq, corrispondenti a 45,90 mq/ab.

Con i 51 abitanti teorici aggiuntivi, si ha:

$$\frac{73252}{(1596 + 51)} = 44,47 \text{ mq/ab}$$

ben superiore ai 12 mq/ab previsti dal D.A. n° 2263/U.

36 – STANDARD PRESENTI ALL'INTERNO DEL PERIMETRO DELLA ZONA A

TABELLA N° 7

		Superficie mq
S2	Aree per attrezz. Collettive	
S2.1	Municipio	483
S2.4	Chiesa S. Sebastiano	282
S2.6	Chiesa Parrocchiale S. Nicola	1175
S2.7	Casa Parrocchiale	483
S2.12	Fontana Ezza	10
S2.15	Caserma Carabinieri	388
	Sommano S2	2822
S3	VERDE PUBBLICO	
S3.9	Sistemazione verde p. Marconi	49
S3.13	Sistemazione verde P. Popolo	1368
S3.14	Sistemazione verde via Dante	254
S3.15	Sistemazione verde chiesa S. Nicola	131
	Sommano S3	2038
S4	PARCHEGGI	
S4.4	P.zza del Popolo (206+68+168+51) =	483
	Sommano S4	483
	TOTALE S2 + S3 + S4	5342

Le superfici degli standard complessivamente presenti a Nughedu risultano ben superiori a quelle minime previste dal D.A. n° 2266/U/83.

Rispetto agli standard del P.U.C. vi sarebbe da calcolare una piccola area di verde in vico Dante, cosa che si trascura in considerazione dell'elevato valore degli standards.

37 - RELAZIONE FINANZIARIA

Ai sensi dell'art. 30 della L.U. n° 1150, il P.P. dovrebbe prevedere un conteggio di massima relativo alle spese occorrenti per l'acquisizione delle aree e per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano.

Stante la situazione reale del centro di Nughedu, si sono volute limitare le spese per le opere di urbanizzazione che, d'altronde, sono, in larga misura già realizzate.

Non sono previste nuove aperture stradali (e quindi espropri); resta, invece, da completare una categoria di opere assai significativa ed emblematica quali quella delle (ri)pavimentazioni stradali (ed i relativi sottoservizi), da eseguire con l'utilizzo di materiale lapideo (impedradu con scheggioni di pietra locale e bordature in basalto).

Per ciò che riguarda le pavimentazioni, occorre procedere - gradatamente - alla sostituzione delle attuali pavimentazioni in asfalto o calcestruzzo, che caratterizzano ancora la gran parte delle vie del C.S., con pavimentazioni in pietra.

Poichè gli interventi di cui sopra rientrano nel più generale quadro della riqualificazione urbana del paese,

SI RITIENE

che non si possano attribuire, se non parzialmente, i costi delle nuove pavimentazioni a quelli relativi all'attuazione del piano particolareggiato.

38 - ANALISI DEI COSTI

La ricerca del costo occorrente, per le opere previste nelle aree comprese nel Piano Particolareggiato, è stata condotta analizzando il costo globale e delle urbanizzazioni primaria e secondaria (non sono previsti espropri).

Sono opere di urbanizzazione primaria, ai sensi della legge n° 864:

- a) rete viaria e parcheggi pubblici,
- b) impianto di fognatura,
- c) impianto di rete idrica,
- d) impianto di illuminazione pubblica.

Sono opere di urbanizzazione secondaria (già presenti in paese e dimensionate per l'intero centro abitato):

- a) le scuole dell'obbligo,
- b) le attrezzature collettive (centro sociale, municipio, ecc.),
- c) il verde pubblico attrezzato.

L'analisi dei costi è effettuata sulla base dei costi unitari correnti alla data conclusiva dello studio del piano e cioè al settembre 2014 e del successivo aggiornamento (genn. 2016).

Per le vie del C.S. si ipotizza la necessaria sistemazione con i seguenti costi:

ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

		COSTO UNITARIO euro	IMPORTO Euro
A) Ripavimentazione strade	mq 2000	105,00	210.000,00
B) fognatura acque bianche e acque Nere	ml 500	77,00	38.500,00
C) Rete idrica	ml 500	62,00	31.000,00
D) impianto illuminazione pubblica	N° punti luce: 40	1.600,00	64.000,00
TOTALE OPERE DI URBANIZZAZIONE			343.500,00
ED IN C.T.			344.000,00
IVA al 10% sui lavori			34.400,00
Spese generali, Inarcassa e IVA compresi			50.000,00
Imprevisti, ecc.			21.600,00
TOTALE COSTI			450.000,00

39 - CONCLUSIONI

L'Amm/ne Comunale, consapevole della necessità di recuperare pienamente il centro matrice e di salvaguardare il patrimonio dei beni architettonici ed ambientali, ha già intrapreso una serie di iniziative che si possono così riassumere:

- supporto ai privati per il recupero primario e secondario;
- adozione del presente piano particolareggiato per il centro storico;
- proposte per la creazione di percorsi di visita ai beni paesaggistici e identitari;
- proposte per il recupero primario degli edifici costruttivamente più interessanti dell'abitato, per il loro successivo riutilizzo residenziale;
- proposte per l'albergo diffuso Bed and Breakfast, casa vacanze, albergo residenziale, ospitalità paralberghiera diffusa e di qualità, home sharing, ecc.;
- proposte di riassetto urbano nelle pavimentazioni e nell'arredo urbano, con il contestuale rifacimento dei sottoservizi.

In considerazione delle premesse fatte, si ipotizzano i seguenti interventi:

- 1) ripristino pavimentazione originaria e manutenzione ai sottoservizi esistenti;
- 2) illuminazione pubblica con bracci a muro in sostituzione di quelli esistenti (ove non già effettuata);
- 3) rifacimento della rete idrica.

Inoltre, alla luce delle precedenti considerazioni, si ritiene che il P.P. sia coerente con lo strumento urbanistico generale e con le N.A. del P.P.R..

INDICE

1 – DESCRIZIONE SINTETICA DEL TERRITORIO	PAG. 1
2 – PREMESSE	PAG. 5
1 – Ipotesi del P.P.	pag. 5
2 – Le analisi sul campo	pag. 5
3 – Caratteristiche sintetiche del piano	pag. 7
3.1 – Unità minima di intervento	pag. 8
Aspetti ancora aperti	pag. 8
3 – OBIETTIVI DI PIANO	PAG. 10
4 – OPERE COMUNALI E I “PERCORSI DI PIETRA”	PAG. 12
5 – INTEGRAZIONE TRA P.P. E P.P.R.	PAG. 14
6 – SALVAGUARDIA DELL’IDENTITA’ DEL C.S.	PAG. 16
7 – CAPACITA’ DEL P.P. DI INCIDERE POSITIVAMENTE SULLA TUTELA E SULLO SVILUPPO DEL CENTRO STORICO DI NUGHEDU S.N.	PAG. 17
8 – CRONISTORIA E OBIETTIVI DI SVILUPPO	PAG. 19
9 – SCELTE DI FONDO NEL CENTRO STORICO	PAG. 20
10 – IL TESSUTO URBANISTICO ED EDILIZIO DEL CENTRO STORICO	PAG. 21
1 – Tipologie edilizie	pag. 21
1.1 – Tipologia abitativa	pag. 22
11 – EMERGENZE CENSITE E PAESAGGIO URBANO	pag. 24
12 – BENI DIFFUSI NEL PAESAGGIO CIRCOSTANTE	pag. 24
13 – LA FORMAZIONE DEI TIPI EDILIZI DI NUGHEDU S.N.	PAG. 25
1 – Sviluppo verticale e laterale	pag. 25
2 – Sviluppo in profondità e in altezza	pag. 25
3 – Crescita in altezza con vano scala separato	pag. 26
4 – Le “case minime”	pag. 26
5 – Tipo A, cellula edilizia elementare	pag. 26
6 – Tipo B, tipo intermedio	pag. 26
14 – TIPOLOGIE TIPICHE COSTRUTTIVE DELLA CULTURA STORICO-ARCHITETTONICA LOCALE	PAG. 28
1 – La muratura	pag. 28
2 – Gli orizzontamenti	pag. 28
3 – I cornicioni	pag. 28

4 – Portali	pag. 29
15 – NUOVI PERCORSI DI VALORIZZAZIONE	PAG. 30
16 – VERIFICA DI CONFORMITA’ DEL P.P. RISPETTO AL P.P.R.	PAG. 31
17 – L’ECOSOSTENIBILITA’ NEL P.P.	PAG. 33
18 – STRUTTURA URBANA INTEGRATA DEL C.S. DI NUGHEDU	PAG. 34
19 – IL RECUPERO DEL CENTRO STORICO	PAG. 35
20 – RICONOSCIMENTO E VALORIZZAZIONE DEI MARGINI	PAG. 36
21 – CONSERVAZIONE E VALORIZZAZIONE DELLE “TRACCE”	PAG. 37
22 – IL PATRIMONIO ARCHITETTONICO	PAG. 38
23 – STATO DI FATTO	PAG. 39
24 – LETTURA DEL CENTRO STORICO (DI WALLY PARIS)	PAG. 42
25 – VARIAZIONI ALLA TOPONOMASTICA	PAG. 50
26 – FINALITA’ DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL C.S.	PAG. 51
27 – OBIETTIVI DI QUALITA’	PAG. 53
28 – PAVIMENTAZIONI STRADALI	PAG. 55
29 – LE REGOLE (CRITERI GENERALI)	PAG. 56
30 – PROBLEMI EMERGENTI DEL C.S.	PAG. 58
31 – DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI	PAG. 59
32 – MODALITA’ OPERATIVE	PAG. 60
33 – L’INDAGINE ESPLETATA	PAG. 61
34 – CONFRONTO TRA I DATI DEL RILIEVO E LE PREVISIONI	PAG. 69
35 – STANDARD URBANISTICI	PAG. 70
36 – STANDARD PRESENTI ALL’INTERNO DEL PERIMETRO DELLA ZONA A	PAG. 70
37 – RELAZIONE FINANZIARIA	PAG. 71
38 – ANALISI DEI COSTI	PAG. 72
39 – CONCLUSIONI	PAG. 73