

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO



All.

A

Relazione Illustrativa

DATA: 28 Maggio 2018

AGG.: 07 Agosto 2023

Il Resp. del Servizio Tecnico
Ing. Daniela Usai

Il Sindaco
Geom. Antonello Atzeni



C.M.G. Ingegneria e Servizi s.r.l.

via Sant'Antonio, 23 - 09170 Oristano

Telefax 0783/302700

E-Mail: cmgoristano@tiscali.it

www.cmg-ingegneria.it

Progettisti:
Dott. Ing. Roberto Ghinami

Dott. Ing. Carlo Ghinami

Dott. Ing. Giorgio Murranca

Per C.M.G. Ingegneria e Servizi s.r.l.
Il Direttore Tecnico: Ing. G. Murranca

Collaboratore: Geom. Danila Atzeni

COMUNE DI NURRI - PROVINCIA DI CAGLIARI

**PIANO PARTICOLAREGGIATO
DEL CENTRO STORICO**

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

INDICE DEGLI ARGOMENTI

1 -	PREMESSA	PAG.	2
2 -	QUADRO DI RIFERIMENTO, INQUADRAMENTO GEOGRAFICO	"	3
3 -	IL TERRITORIO COMUNALE	"	3
4 -	INQUADRAMENTO STORICO DEL TERRITORIO	"	4
5 -	L'ASSETTO URBANISTICO	"	5
6 -	IL PATRIMONIO EDILIZIO	"	6
7 -	MATERIALI E TECNICHE COSTRUTTIVE	"	9
8 -	CONSISTENZA DEL PATRIMONIO EDILIZIO	"	13
9 -	IL PROGETTO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO	"	14
10 -	OBBIETTIVI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO	"	15
11 -	LE UNITÀ DI INTERVENTO E LE CLASSI DI ATTUAZIONE	"	15
12 -	I PARAMETRI PLANOVOLUMETRICI	"	18

1- Premessa

Per pianificare correttamente lo sviluppo urbanistico di un centro urbano occorre necessariamente partire dall'analisi dell'esistente, sia che esso derivi da un disegno preordinato o che sia conseguenza di un'evoluzione spontanea.

I più recenti indirizzi della pianificazione territoriale tendono sempre più a favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente rispetto alla previsione di nuovi insediamenti che, di fatto, utilizzano e compromettono porzioni di territorio sempre più vaste.

I piccoli centri urbani, generalmente interagiscono con ambiti territoriali più ampi, che di fatto esercitano la loro influenza fino a condizionarne lo sviluppo stesso; gli abitanti dei piccoli centri infatti conservano comportamenti e stili di vita che per un verso sono riconducibili ai modelli tradizionali ed autoctoni ed in parte risentono degli influssi dei territori limitrofi.

Le problematiche e lo stile di vita nei centri urbani di piccole dimensioni come Nurri, sono basati su una fitta rete di rapporti interpersonali tra soggetti che solitamente hanno identità storico-culturale comune, spesso legati tra loro da vincoli di parentela, amicizia, lavoro o vicinato, il tutto inserito in una concezione comunitaria della società che vede prevalere i valori tradizionali rispetto ai disvalori su cui spesso si regge la vita sociale delle grandi aree urbane.

Perché un progetto di pianificazione territoriale con le sue regole, vincoli e prescrizioni venga accettato e fatto proprio dalla popolazione, è necessario che tenga conto dei reali bisogni della popolazione senza pretendere di stravolgerne usi, costumi e consuetudini da tempo radicati e che fanno parte integrante del modello socio-economico e culturale di tale società.

Pertanto nel redigere il progetto che disciplina gli interventi edilizi all'interno del centro storico si è dovuto mediare tra l'esigenza del rispetto della normativa urbanistica di riferimento (vincoli, standard, ecc) e l'esigenza di non stravolgere, per quanto possibile e compatibilmente con le predette norme, lo stile di vita della popolazione.

2 - Quadro di Riferimento, Inquadramento Geografico

Il territorio del comune di Nurri, esteso per 73,90 Km², è ubicato nella parte nord della provincia di Cagliari, nell'ambito territoriale denominato Sarcidano confina con i comuni di Esterzili, Isili, Mandas, Orroli, Sadali, Serri, Siurgus Donigala e Villanova Tulo.

La struttura viaria principale del territorio in esame è rappresentata dalla SS-198 e dalla SS-128, questo permette una discreta facilità negli spostamenti verso il sud dell'isola (Cagliari) o verso la parte nord-orientale (Nuoro, Lanusei, Tortolì).

Le principali strade provinciali d'area sono la SP-10 che collega Nurri con Orroli e la SP-65 che collega Nurri con Siurgus Donigala attraverso Orroli.

3 - Il Territorio Comunale

Come detto in precedenza il territorio del comune di Nurri, esteso per 73,90 Km², è ubicato nella parte nord della provincia di Cagliari, a confine tra il Sarcidano, la Barbagia di Seulo e la Trexenta.

L'intero territorio è caratterizzato da una morfologia a prevalenza collinare, incisa da modesti corsi d'acqua a carattere stagionale. Le acclività più elevate caratterizzano i pendii della valle del Flumendosa e quelli verso il lago Mulargia.

L'agglomerato urbano di Nurri si sviluppa lungo il crinale di un modesto rilievo di origine vulcanica ad una quota di circa 600 mt. sul livello del mare.

Dal punto di vista idrogeologico il territorio è caratterizzato da scarse risorse idriche sotterranee, da corsi d'acqua di modesta importanza a regime torrentizio con portate massime nel periodo invernale e primaverile. Il corso d'acqua più importante è in *Flumendosa* che assieme all'omonimo lago artificiale per un tratto segna il confine tra Nurri ed Esterzili.

Il centro urbano è lambito dal corso del rio *Arroglasia* tributario del rio *Mulargia* immissario del lago omonimo.

I suoli poco produttivi sono principalmente utilizzati per pascolo semibrado, i suoli più produttivi vengono coltivati come seminativi o utilizzati per vigneti, oliveti e colture ortive in minor misura.

Alle superfici coltivate si alternano aree di macchia mediterranea, boschi di lecci, roverelle e sugherete.

Come detta in precedenza il centro urbano di Nurri è ubicato su un crinale di origine vulcanica del monte *Pizziogù*, ad una quota di 600 mt. s.l.m. ed è attraversato dalla Strada Provinciale n.10 che conduce per un verso al vicino Orroli e per l'altro alla SS.198 "Seui-Lanusei" a cui si innesta in corrispondenza della cantoniera di Santa Lucia.

4 - Inquadramento Storico del Territorio

L'inquadramento storico del territorio di Nurri non può prescindere, necessariamente, dall'analisi di tutto il territorio circostante, per tale motivo come più volte espresso si ritiene corretto analizzare il territorio in questione all'interno del contesto più ampio rappresentato dai territori del Sarcidano, Trexenta e Barbagia di Seulo.

Nell'ambito territoriale in esame la presenza dell'uomo può essere datata al Neolitico come testimoniano i significativi ritrovamenti di ceramiche e utensili.

La presenza di alcune testimonianze dell'età del rame (circa 2.500-1.800 a.c.), dell'età del bronzo (circa 1.800-900 a.c.), e dell'età del ferro (circa 900-535 a.c.) denotano il costante utilizzo del territorio a fini insediativi.

Come per altri territori le testimonianze più significative del periodo compreso tra il 1.600 e il 535 a.c. sono riferite alla civiltà nuragica di cui si trovano tracce significative nei siti di: "*Corongiu e Maria*", "*Santu Perdu*", "*Su Pizzu de is Cangialis*" e "*Sardajara*" che di fatto rappresenta il nucleo originario del paese. Tutti questi siti rappresentano un continuum con la regia nuragica del "*Nuraghe Arrubiu*", in territorio di Orroli.

A partire dal III sec. a.c. la Sardegna e anche il territorio in questione cadde sotto l'influenza dell'espansionismo dei Romani così come testimoniano il ritrovamento di significative tracce di insediamenti ed infrastrutture.

Le testimonianze più significative del periodo romano sono relative alla città di "*Biora*" e alla strada romana che collegava la stessa *Biora* a *Karalis* ed *Olbia*, passando per *Valenza*, l'attuale *Nuragus*.

Per quanto riguarda il periodo dell'alto medioevo, mancando fonti attendibili, non risulta possibile riscontrare con attendibilità le vicende storiche del territorio, anche per la difficoltà di individuare i rapporti fra l'impero Bizantino e le realtà locali tra il VI e XI sec. A.C.

Successivamente all'anno mille i territori in oggetto risultavano compresi nel Giudicato di Cagliari, e nello specifico, Nurri apparteneva alla curatoria di "Siurgus" assieme

ai comuni vicini di: Mandas, Siurgus Donigala, Escalaplano, Escolca, Gergei, Isili, Orroli, Serri, Villanovatulo, Gesico e Goni.

Con il passaggio del Giudicato sotto la corona d'Aragona, anche il territorio di Nurri passò sotto l'Amministrazione spagnola andando a costituire il Ducato di Mandas retto dalla famiglia Carroz.

Anche con il passaggio della Sardegna ai Savoia, il Ducato di Mandas, con alterne vicende, continuò ad esercitare la sua amministrazione sui territori.

Con l'abolizione del regime feudale completata nel 1846 i territori del Sarcidano vennero suddivisi secondo le nuove unità Amministrative, comuni, mandamenti e province, che per grandi linee corrisponde alla suddivisione attuale.

In particolare Nurri, col nuovo ordinamento, venne ricompreso prima nella Provincia di Isili e poi in quella di Nuoro. Di recente il Comune di Nurri insieme al Sarcidano e ad una parte della Barbagia di Seulo è tornato a far parte della Provincia di Cagliari.

Pur non volendo approfondire l'aspetto storiografico, che peraltro esula dal progetto urbanistico, si evidenzia che la valorizzazione e la riscoperta del patrimonio storico culturale di ogni comunità, anche la più piccola, riveste un ruolo fondamentale relativamente all'esigenza di maturare una piena consapevolezza delle peculiarità che costituiscono il presente e il futuro di una comunità.

Studiare i legami con il passato attraverso accurate indagini può rappresentare un'opportunità per conoscere e quindi valorizzare il tessuto storico, politico, economico e culturale di una comunità quale quella di Nurri.

5 - L' Assetto Urbanistico

Come detto in precedenza l'agglomerato urbano di Nurri è ubicato su un crinale di origine vulcanica, monte *Pizziogu*, ad una quota di 600 mt. s.l.m

Come per la maggior parte dei centri urbani minori dell'isola non vi è una netta distinzione tra il vecchio centro urbano e le zone di recente edificazione, in quanto all'interno del centro storico risultano presenti costruzioni di recente edificazione o interventi di ristrutturazione che di fatto hanno modificato l'impianto originario del tessuto urbano.

Il tessuto urbano nato ed evoluto in modo spontaneo, non presenta un disegno urbano preordinato o predefinito, solo negli anni recenti, alla luce delle normative urbanistiche che il comune ha dovuto necessariamente recepire, si è avuto uno sviluppo del centro urbano in modo più razionale e preordinato da un disegno urbano.

Negli ultimi decenni il fabbisogno edilizio è stato soddisfatto attraverso l'utilizzo delle aree inedificate interne al centro urbano, il ricorso alla ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente e l'edificazione di nuove zone limitrofe al centro urbano esistente.

6 - Il Patrimonio Edilizio

Il Centro Storico costituisce un ambito sufficientemente omogeneo ben definito per impianto urbanistico e valori storici ed architettonici che si estende uniformemente attorno al nucleo centrale rappresentato dal fabbricato dall'ex *Collegio dei Gesuiti* che oggi ospita il municipio.

La perimetrazione è quella stabilita dal PUC approvato in data 28.11.1991 e dal piano particolareggiato approvato in data 25.01.1993. Perimetrazione confermata per grandi linee anche dall'atto ricognitivo del perimetro del centro di antica e prima formazione verificato in sede di copianificazione con L'Ufficio Regionale del Piano e da questi approvato con determinazione dirigenziale dell'Assessorato degli Enti Locali Finanze ed Urbanistica n.3154/D.G. del 29.12.2008

Nello specifico si evidenzia che il centro storico risulta più ampio rispetto alla perimetrazione del centro di antica e prima formazione.

Come per la stragrande maggioranza dei centri urbani dell'isola, le abitazioni non venivano edificate secondo un disegno preordinato (progetto), ma nascevano per mano del costruttore in modo spontaneo che normalmente agiva condizionato dal portato inconscio delle esperienze precedenti vissute direttamente ovvero ereditate. In generale il nucleo originario di prima edificazione subiva modifiche e aggiunte man mano che si presentava la necessità (crescita del nucleo familiare, miglioramento delle condizioni economiche, etc.) originando in tal modo il processo evolutivo-tipologico che caratterizza l'edilizia di base locale.

I paesi di frontiera del Sarcidano come Nurri, possono essere definiti come "*centri di transizione*" tra collina e montagna. Questi infatti essendo più direttamente a contatto con le aree insediative della montagna centrale ne risentono l'influenza culturale.

I caratteri morfologici di questi centri appaiono come il prodotto di una commistione fra la cultura dell'insediamento a corte e quella dell'insediamento su pendio a cellule elementari.

Come nella maggior parte dei centri di mezza costa, anche per Nurri, un percorso principale attraversa il paese, che si sviluppa in parte a valle e in parte a monte, seguendo l'andamento delle curve di livello del terreno.

In via generale si può notare una densità edilizia alta con un grado di occupazione dei lotti significativa e molto maggiore rispetto ai centri di collina, tuttavia, ogni volta che l'orografia del suolo lo permette, la casa dispone di una corte seppur di dimensioni ridotte.

Il centro storico di Nurri è caratterizzato da edifici che in parte conservano ancora le caratteristiche proprie della "casa a corte doppia" caratterizzata dal fabbricato residenziale, generalmente su uno o due livelli, e dalla corte antistante e retrostante il fabbricato, nella corte solitamente sono presenti i locali accessori adibiti originariamente agli usi legati all'attività agro-pastorale. In casi non rari la corte retrostante, di solito adibita ad orto, si riduce sensibilmente fino diventare una semplice striscia destinata a raccogliere le acque piovane del tetto, *l'ambitus* del diritto romano.

Questa tipologia rappresenta compiutamente la relazione che intercorre fra ambiente urbano e ambiente privato, in questo caso organizzato secondo lo schema *strada-corte-casa*. Inoltre risulta rappresentativa dei caratteri di introversione tipici della cultura insediativa della zona.

L'edificio principale adibito ad abitazione si affaccia sulla corte antistante e con questa si relaziona direttamente attraverso le finestre e la porta che permette di accedere direttamente all'abitazione, verso la corte retrostante si aprono solo piccole aperture di servizio

L'accesso all'abitazione dalla strada avviene con la mediazione della corte e attraverso il portale, elemento costruttivo che man mano diventa elemento architettonico rappresentativo, all'esterno della cortina muraria del recinto della corte, dello status sociale ed economico del proprietario.

Il portale ad arco o architravato è disposto sulla cortina muraria che racchiude la corte antistante, ovvero nel caso di edificazione sul fronte strada, lateralmente rispetto al corpo di fabbrica residenziale o inglobato nello stesso corpo di fabbrica residenziale. L'infisso è di norma un portone in legno a doppia anta all'interno del quale viene ricavata una porta per il passaggio pedonale.

L'impianto planimetrico più ricorrente della casa tipica è simmetrico a 2 o più cellule, con raddoppio in profondità e organizzata generalmente su uno o due livelli..

La copertura di norma è del tipo a capanna, due falde simmetriche rivolte rispettivamente verso le due corti.

Gli annessi rustici di deposito e ricovero di animali domestici sono solitamente disposti lungo i confini della proprietà nella corte antistante.

Con la crescita demografica e l'aumentare delle esigenze della famiglia cresce la densità edilizia e il grado di occupazione dei lotti. Questo fenomeno determina la nascita di una variante locale al classico impianto planimetrico di "corte-casa-corte" che, attraverso l'intasamento del lotto fronte strada, diventa "casa-corte-casa-corte".

Un'altra tipologia presente è quella a "palattu", a palazzetto, che nasce come naturale sviluppo del tipo edilizio di base conseguente all'affermarsi di un nuovo ceto medio borghese desideroso di mettere in mostra lo status acquisito.

Anche in questa tipologia la logica distributiva, sia planimetrica che in altezza, si conferma basata sull'impianto a cellule. I vani che prospettano sul fronte strada assumono funzioni di rappresentanza, mentre verso la corte interna sono collocati quelli di utilizzo più strettamente domestico.

L'accesso carraio al cortile è costituito da un portale in legno posto normalmente di lato all'abitazione ovvero anche inglobato nel prospetto del fabbricato principale.

Sempre all'interno della perimetrazione del vecchio centro sono comunque presenti un buon numero di edifici che a causa di ristrutturazioni, demolizioni e ricostruzioni eseguiti prima dell'apposizione dei vincoli, hanno perso le caratteristiche dell'architettura tipica del luogo.

Per comodità di trattazione il vecchio centro (zona "A") è stato suddiviso in 32 isolati, di tali isolati nelle pagine che seguono vengono riportati gli indici più significativi superficie fondiaria, superficie coperta, rapporto di copertura, volumetria e l'indice fondiario risultante; tali dati sono stati desunti dalla cartografia aereofotogrammetrica e dai tabulati volumetrici in possesso dell'Amministrazione. Nella valutazione delle superfici fondiarie sono state escluse le strade e le aree destinate a servizi.

7 - Materiali e Tecniche Costruttive

Storicamente l'attività edificatoria si è fondata sull'impiego quasi esclusivo dei materiali naturali reperibili in loco, l'architettura tradizionale del Sarcidano può essere definita come architettura di pietra e legno essendo queste le materie prime maggiormente diffuse sul territorio e pertanto più facilmente reperibili e a basso costo.

La costruzione tradizionale si fonda essenzialmente sull'assemblaggio a secco dei vari materiali, in cui solo le murature sono l'elemento di lunga durata e di continuità per l'edificio; gli altri componenti, principalmente solai e coperture, possono essere sostituiti senza mettere in pericolo la staticità dell'edificio.

7.1 - Le Murature

Le murature sono l'elemento che maggiormente caratterizza le costruzioni tradizionali, presentandosi secondo le tipologie riconducibili alla pietra.

Le murature in pietra sono realizzate con blocchi di basalto, andesite, calcareniti e scisto grossolanamente sbozzati di varie dimensioni legati con malta di argilla e disposti ad opera incerta con rinzeppatura dei giunti con argilla e piccole scaglie di pietra, a partire dalla seconda metà dell'ottocento si afferma l'utilizzo dei leganti a base di calce che garantisce un incremento della coerenza del corpo murario e della sua monoliticità. Le soluzioni d'angolo di solito venivano risolte con l'impiego di grossi conci sbozzati posti alternativamente di fascia e di testa per ottimizzare l'ammorsamento.

7.2 - Le Coperture

Gli schemi di copertura dei corpi di fabbrica sono essenzialmente del tipo a due falde simmetriche, tipo a capanna, mentre quelli dei loggiati e degli annessi rustici sono a falda unica. Nella tipologia edilizia del *palattu* accanto alla copertura a capanna compare anche lo schema a padiglione.

Il manto di copertura è in coppi sardi posati sul cannicciato di canne (*cannizada*) e, negli esempi più recenti sul tavolato maschiato.

La struttura portante è realizzata con travi lignee non squadrate, disposte parallelamente alla linea di colmo su cui insiste n'orditura ortogonale secondaria costituita da travicelli in legno disposti secondo la linea di pendenza della falde (25÷30%).

Le strutture portanti di copertura organizzate con capriate e/o false capriate (*cuaddu*) sono riservate per coprire vani di grandi dimensioni che spesso non hanno destinazione residenziale.

Negli esempi più antichi la struttura di copertura è lasciata a vista, mentre l'uso di plafonature usualmente realizzate con stuoia di canne schiacciate ed intrecciate "orriu", intonacate a calce all'intradosso, è presente solamente nelle case dei ricchi possidenti terrieri.

7.3 - Le Soluzioni di gronda

Lo smaltimento dell'acque piovana raccolta dalle coperture rappresenta un aspetto significativo nell'architettura tradizionale, le soluzioni di gronda infatti in alcuni casi sono motivo per l'introduzione di elementi decorativi in un ambiente architettonico dominato dall'assoluta essenzialità.

In generale le soluzioni di gronda più antiche e diffuse sono quelle elementari con smaltimento diretto dell'acqua, mentre l'impiego dei sistemi di smaltimento con canale di gronda si diffonde negli ultimi anni del 1800.

Nel vecchio centro di Nurri sono osservabili i seguenti tipi:

- oggetto semplice dei coppi canale con smaltimento diretto delle acque piovane, realizzato per mezzo di oggetto dell'ultima fila di coppi canale rispetto al filo della muratura.
- oggetto con cornice realizzata con una o più file di tegole convesse con smaltimento delle acque diretto;
- oggetto realizzato in muratura, intonacato e modanato, con smaltimento delle acque diretto;
- oggetto realizzato in muratura, intonacato e modanato, con smaltimento delle acque mediante canale di gronda in rame a vista;
- oggetto realizzato con travicelli e tavolato di legno con smaltimento delle acque diretto;
- oggetto realizzato con travicelli e tavolato di legno con smaltimento delle acque mediante canale di gronda in rame a vista;
- oggetto realizzato in muratura a semplice cornice con muretto d'attico entrambi intonacati e smaltimento delle acque mediante canale interno;

7.4 - Le Aperture (porte e finestre)

Il sistema delle aperture unitamente agli altri elementi di fabbrica costituisce una caratteristica distintiva dell'architettura del Sarcidano; le piccole dimensioni di porte e finestre derivano essenzialmente dai fattori storico-culturali, ambientali e tecnologici. La cultura

ra dell'introversione tipicamente mediterranea determina la limitatezza degli affacci sullo spazio pubblico, il clima particolarmente caldo d'estate consiglia il contenimento delle dimensioni delle aperture.

Come prassi comune le aperture sono strette e riconducibili a forme quadrate ovvero rettangolari con rapporto fra base ed altezza compreso tra 2/3 e 1/2.

Per le porte la tipologia più ricorrente è riconducibile al trilito, composto da architrave in legno o monolite in pietra appoggiato sugli stipiti in muratura intonacata, ovvero costituiti da monoliti in pietra squadrate in pezzo unico o suddivisi in più conci.

Nella tipologia ad arco gli elementi caratteristici sono gli stipiti e l'arco a tutto sesto realizzati con conci monolitici in pietra.

Anche per le finestre la tipologia più ricorrente è quella riconducibile al trilito, composto da architrave in legno o monolite in pietra appoggiato sugli stipiti di muratura sempre in pietra, ovvero costituiti da monoliti di pietra squadrate in pezzo unico o suddivisi in più conci, il davanzale, nelle forme più semplici è costituito da un piano intonacato e molto più spesso da una lastra in pietra eventualmente suddivisa in più conci.

Per le porte l'infisso è in legno generalmente a due ante cieche e, negli esempi più recenti con la parte superiore vetrata e munita di scurini interni sempre in legno. Anche per le finestre l'infisso è in legno a due ante uguali, con una o più ripartizioni orizzontali, scurini interni e protetto da eventuale grata metallica semplice o con decori in ferro lavorato.

7.5 - Accessi carrai (portali e accessi semplici)

L'accesso carraio generalmente è un aspetto distintivo della casa a corte sia che sia disposto sulla cortina muraria che racchiude la corte antistante l'abitazione ovvero, nel caso di edificazione sul fronte strada, lateralmente rispetto al corpo di fabbrica residenziale oppure inglobato in questo. Essenzialmente i portali possono essere ricondotti alle seguenti due tipologie principali:

- Portale a schema strutturale trilitico: questa tipologia è realizzata con stipiti in muratura intonacata ovvero costituiti da monoliti di basalto sbozzati e squadrate in pezzo unico o suddivisi in più parti, e traverso realizzato con tronchi di legno (ginepro, olivastro, leccio) accostati tra loro per tutto lo spessore del corpo murario.

- **Portale ad arco:** questa tipologia generalmente è realizzata con arco in conci lapidei e stipiti sempre in muratura lapidea ovvero costituiti da monoliti di basalto sbozzati e squadrate suddivisi in più parti. E' presente anche la variante che vede l'arco realizzato in mattoni a vista.

La tipologia ad arco generalmente è quella più diffusa ed è utilizzata per gli accessi alla corte antistante in fabbricato residenziale.

Il portale ad arco viene utilizzato anche per gli accessi inglobati sul fronte principale della casa ovvero posti lateralmente rispetto al corpo di fabbrica residenziale, questo generalmente associa l'esigenza d'uso a quella rappresentativa di uno status economico acquisito.

La tipologia a trilita è quella meno diffusa ed è utilizzata dai ceti meno abbienti, in questo caso il portale assume una connotazione più direttamente legata all'uso e meno rappresentativa e simbolica dello status economico e sociale del proprietario.

La copertura a singola o doppia falda, di norma è del tipo tradizionale costituita da coppi sardi posati sul cannicciato di canne (*cannizada*) e, negli esempi più recenti sul tavolato maschiato. La struttura portante della copertura è realizzata con travi lignee squadrate o non, disposte parallelamente alla linea di colmo su cui insiste n'orditura ortogonale secondaria costituita da travicelli in legno disposti secondo la linea di pendenza delle falde.

L'infisso generalmente è un portone in legno a due ante nel quale lateralmente vengono ricavate due porte per il passaggio pedonale una delle quali, di solito, è posticcia. Nei portali delle case più modeste l'infisso può essere costituito da un cancello in ferro.

Negli edifici più modesti gli accessi ai cortili, pedonali o carrai, sono delle semplici aperture praticate nei muri di cinta chiusi con un cancelli ad aria passante, ovvero ciechi, realizzati in legno o in ferro battuto o lavorato.

8 - Consistenza del Patrimonio Edilizio, caratteri distintivi

Allo stato attuale il patrimonio edilizio del centro di prima e antica formazione del Comune di Nurri si articola in vari tipi architettonici e costruttivi, secondo il periodo di costruzione degli insediamenti, dell'economia dei luoghi e della destinazione d'uso.

Si possono distinguere una serie di edifici aventi caratteristiche diverse:

- Aggregati edilizi ed edifici costituenti l'organismo storico, anche per età e tipo, nel complesso poco modificati, in buono stato di conservazione.

In questa categoria sono compresi gli edifici e gli elementi costruttivi, risalenti all'organismo storico, tuttora in buono stato di conservazione o comunque di buona leggibilità, perché poco modificati da trasformazioni recenti. Permangono alcuni edifici, risalenti all'organismo storico, di buona leggibilità perché non modificati, documenti della tradizione costruttiva minore e testimonianze architettoniche di tipi e forme proprie della cultura locale, alcuni purtroppo in pessimo stato di conservazione o in stato di incipiente rovina.

I vecchi fabbricati risalenti all'organismo storico sono realizzati principalmente con muratura di pietrame locale (basalto, andesite, calcareniti, scisto) legata con malta di fango o con malta di leganti idraulici (calce).

La copertura del tipo a capanna, a due falde simmetriche, è costituita da struttura lignea portante, travi e travicelli, dal cannicciato di canne (*cannizada*) e dal manto di copertura in coppi sardi.

Gli edifici sono generalmente costruiti al centro della corte doppia, e sono articolati di solito su uno o due piani. Esistono anche esempi di costruzioni edificate sul fronte strada per saturazione del lotto originario, con il conseguente inglobamento del portale di ingresso all'interno del nuovo fabbricato residenziale.

Tra gli edifici dell'organismo storico rientrano anche quelli a "palazzetto" edificati di solito sul fronte strada lungo la viabilità principale.

- Aggregati edilizi compresi nell'organismo storico, interessati da diffuse e irreversibili sostituzioni edilizie, discordanti per tipologie e tecniche costruttive, non adeguate all'organismo storico originario.

In questa categoria sono comunque presenti, alcuni edifici in cui risultano ancora leggibili gli elementi costruttivi, risalenti all'organismo storico.

Questi edifici sono stati interessati da diffuse e recenti sostituzioni edilizie discordanti ed irreversibili che hanno alterato le caratteristiche originarie con fabbricati simili a quelli ricadenti nelle zone di completamento, assumendo talvolta le caratteristiche proprie di tali zone.

In questa categoria rientrano anche i fabbricati di più recente edificazione realizzati, nel periodo antecedente il secondo conflitto mondiale ed in quello immediatamente successivo, ancora con i sistemi ed i materiali della tradizione popolare.

➤ Edifici di recente edificazione, prevalentemente dal 1970 ad oggi.

In questa categoria sono compresi gli edifici realizzati secondo tipi edilizi unifamiliari estranei alla tradizione locale; generalmente costruiti con mattoni forati di laterizio, o con blocchi forati di calcestruzzo, con coperture prevalentemente a falde inclinate e in misura minore a terrazzo. Articolati fino a un massimo di tre piani fuori terra ed in alcuni casi con piano seminterrato e provvisti di locali accessori.

9 - Il Progetto del Piano Particolareggiato

L'area oggetto del presente studio si estende su una superficie di circa 286.277 mq. escluse le sedi viarie, dei quali 153.528 mq. occupati dalle unità edilizie rilevate.

Ai fini dello studio il centro storico è stato suddiviso in 32 isolati riportati nelle tavole progettuali, all'interno di ciascuno isolato sono state individuate le unità abitative per ciascuna delle quali è stata compilata una scheda monografica in cui sono riportati i principali parametri di edificazione.

10 – Obiettivi del Piano Particolareggiato

Il Piano Particolareggiato del centro storico si propone i seguenti obiettivi:

➤ **recupero e salvaguardia del patrimonio edilizio tradizionale:**

Obiettivo comune a tutti i Piani dei Centri Storici, che va perseguito per adempimento normativo e soprattutto per scelta culturale ed urbanistica;

➤ **miglioramento della qualità abitativa:**

Le trasformazioni avvenute nel tessuto edilizio ed urbanistico non sempre sono state improntate al miglioramento della condizione abitativa generale; principal-

mente sono state funzionali all'esigenza di dotare le abitazioni dei necessari servizi o di un numero crescente di ambienti. Il piano propone interventi correttivi e integrativi delle principali disfunzioni riscontrate nel processo di trasformazione recente;

➤ **recupero dell'identità storica:**

Nessuna comunità può più rinunciare alla propria dimensione storico tradizionale, tanto meno nel suo spazio di vita abituale quale è il paese nelle sue varie articolazioni e soprattutto nelle strutture antiche. Il piano ha come obiettivo quello di rendere riconoscibile nella sua identità il vecchio centro di Nurri, evitando la sua trasformazione in un indistinto agglomerato urbano.

11 - Le Unità di Intervento e le Classi di Attuazione.

Lo studio del Piano Particolareggiato è stato condotto suddividendo il centro storico in 32 isolati; all'interno di ciascun isolato sono state individuate le *unità di intervento (unità abitative)* che coincidono con i singoli edifici e le aree di pertinenza.

Per ciascuna unità di intervento è stata compilata una scheda monografica che in relazione alle caratteristiche dei singoli corpi di fabbrica già esistenti, riporta i principali parametri di edificazione, ne definisce le categorie di intervento ovvero il grado di conservazione o di modificabilità, in rapporto alla compatibilità di ciascuna con i caratteri originari dell'insediamento, o con quelli che l'analisi e la normativa riconoscono come tipologicamente coerenti.

Inoltre al fine di normare con specifiche prescrizioni ogni singola unità immobiliare, le stesse sono state classificate secondo quattro tipologie omogenee generali denominate rispettivamente:

➤ **A1- Fabbricati con caratteristiche tipiche tradizionali rilevanti:**

Rientrano in questa categoria i fabbricati con caratteristiche tipiche tradizionali ancora validamente conservati e meritevoli di essere salvaguardati.

➤ **A2- Fabbricati con caratteristiche tipiche tradizionali:**

Rientrano in questa categoria i fabbricati con caratteristiche tipiche tradizionali che

hanno subito limitate e reversibili modificazioni su alcuni elementi di fabbrica che hanno dato origine ad un organismo edilizio in parte diverso dall'originario.

➤ **A3- Fabbricati con caratteristiche miste:**

Rientrano in questa categoria i fabbricati con caratteristiche incerte e non classificabili propriamente tra le tipiche tradizionali, sono quei fabbricati che all'interno del tessuto storico pur conservando la propria consistenza formale e tipologica hanno subito sostanziali modifiche negli elementi di fabbrica tali da configurarsi nel suo complesso come irreversibili.

➤ **A4- Fabbricati di recente edificazione:**

Rientrano in questa categoria i fabbricati di recente edificazione con caratteristiche non tradizionali e non coerenti con il contesto, rientrano in tale categoria anche i fabbricati in corso di realizzazione.

➤ **A5- Fabbricati in rovina, ruderi:**

Rientrano in questa categoria i fabbricati in rovina che hanno perso la propria consistenza materiale e formale e conservano solo in parte tracce dell'impianto originario.

➤ **A6 - Lotti liberi:**

Rientrano in questa categoria i lotti liberi, aree inedificate, con esclusione di quelli resi liberi a seguito di demolizione di costruzioni precedentemente classificate nelle categorie (A1), (A2) e (A3).

Per ogni tipologia sono state fissate le prescrizioni particolari che vanno ad integrare le prescrizioni di carattere generale e quelle contenute nelle schede monografiche.

Nelle schede delle unità edilizie sono indicati:

- I Dati Identificativi: numero identificativo, via, riferimento catastale;
- Le Caratteristiche: periodo di costruzione, destinazione d'uso, caratteri tradizionali, valori storici/artistici;

- Gli Elementi Costruttivi: struttura e pareti perimetrali, copertura, finiture esterne, infissi, recinzioni;
- I Dati Planovolumetrici: superficie del lotto, superficie coperta e volumi esistenti;
- Gli Indici Urbanistici di Progetto: densità fondiaria e rapporto di copertura massimi consentiti;
- La Tipologia Edilizia: A1, A2, A3, A4, A5, A6
- Gli Indirizzi e Prescrizioni di Pianificazione:

12 - I Parametri Planovolumetrici

SUPERFICI E VOLUMI DEGLI ISOLATI DEL CENTRO STORICO

	Isolato	S - superficie lotti (mq)	Sc - Superficie coperta (mq)	V - Volume (mc)	If - Indice Fabbricabilità (mc/mq)	Rc - Rapporto di copertura (%)	If - Indice Fabbricabilità massimo consentito	Rc - Rapporto di copertura (%) massimo consentito
		STATO DI FATTO				PROGETTO		
1	Isolato 1	33109,60	14446,71	72282,16	2,18	43,63	3,00	70,00
2	Isolato 2	13665,20	3937,88	20399,31	1,49	28,82	3,00	70,00
3	Isolato 3	9438,29	3930,84	21379,26	2,27	41,65	3,00	70,00
4	Isolato 4	7376,11	4377,36	28056,45	3,80	59,35	3,00	70,00
5	Isolato 5	6542,48	2793,33	16217,29	2,48	42,70	3,00	70,00
6	Isolato 6	10834,69	5877,82	33789,61	3,12	54,25	3,00	70,00
7	Isolato 7	16640,58	6220,53	31711,11	1,91	37,38	3,00	70,00
8	Isolato 8	9380,87	3947,89	19270,36	2,05	42,08	3,00	70,00
9	Isolato 9	6224,07	3038,84	14219,82	2,28	48,82	3,00	70,00
10	Isolato 10	5356,34	3263,37	17228,80	3,22	60,93	3,00	70,00
11	Isolato 11	1730,55	745,60	3282,41	1,90	43,08	3,00	70,00
12	Isolato 12	6135,07	2933,08	12775,79	2,08	47,81	3,00	70,00
13	Isolato 13	4646,09	1766,16	9773,07	2,10	38,01	3,00	70,00
14	Isolato 14	7087,16	3489,07	16366,93	2,31	49,23	3,00	70,00
15	Isolato 15	15775,88	7935,47	74395,86	4,72	50,30	3,00	70,00
16	Isolato 16	11932,05	4268,76	18685,56	1,57	35,78	3,00	70,00
17	Isolato 17	1544,31	839,81	3293,64	2,13	54,38	3,00	70,00
18	Isolato 18	5406,64	2705,79	15992,29	2,96	50,05	3,00	70,00
19	Isolato 19	11694,19	5251,51	26914,80	2,30	44,91	3,00	70,00
20	Isolato 20	8759,48	4838,59	21848,42	2,49	55,24	3,00	70,00
21	Isolato 21	17832,06	8482,84	42606,78	2,39	47,57	3,00	70,00
22	Isolato 22	5416,46	2432,94	14202,66	2,62	44,92	3,00	70,00
23	Isolato 23	4192,06	1049,50	7496,64	1,79	25,04	3,00	70,00
24	Isolato 24	17168,52	5580,34	26298,97	1,53	32,50	3,00	70,00
25	Isolato 25	15842,02	2972,29	23070,35	1,46	18,76	3,00	70,00
26	Isolato 26	5620,00	1559,38	7509,29	1,34	27,75	3,00	70,00
27	Isolato 27	955,90	390,15	2144,92	2,24	40,81	3,00	70,00

28	Isolato 28	6460,66	1645,32	7058,86	1,09	25,47	3,00	70,00
29	Isolato 29	6511,06	1829,65	9532,02	1,46	28,10	3,00	70,00
30	Isolato 30	1239,61	402,79	1576,67	1,27	32,49	3,00	70,00
31	Isolato 31	12736,49	4092,32	19622,31	1,54	32,13	3,00	70,00
32	Isolato 32	2944,33	985,97	4787,49	1,63	33,49	3,00	70,00
TOTALE		290198,82	118031,90	643789,87	2,18	41,17		

Da quanto sopra risulta che l'indice di fabbricabilità fondiario più alto pari a 4,72 mc/mq è riferibile all'isolato 15, mentre il valore medio dell'indice è pari a 2,18 mc/mq.

Per il rapporto di copertura il valore più alto pari a 60,93% è riferibile all'isolato 10, mentre il valore medio del rapporto è pari a 41,17%.

Per rendere omogenei i parametri planovolumetrici di progetto dell'intero centro storico, si sono prescritti i seguenti valori massimi consentiti per l'indice di fabbricabilità ed il rapporto di copertura:

- 3,00 mc/mq - Indice di fabbricabilità massimo consentito
- 70,00% - Rapporto di copertura massimo consentito