COMUNE DI

U S I N I

PROV. DI SASSARI

TAVOLA

A

PIANO PARTICOLAREGGIATO ZONA A INCLUSA NEL CENTRO MATRICE IN ADEGUAMENTO AL P.P.R.

ELABORATO

RELAZIONE GENERALE

AGGIORNAMENTO	DATA	
GENNAIO 2016	FEBBRAIO 2015	

ALLEGATO n° ALLA DELIBERA CONSILIARE n° del / / 2016

IL SEGRETARIO COMUNALE :

RUP : GEOM. SATTA SABATTINO ANTONIO

COLLABORATORI : ING. ELENA DEMARTIS

COORDINATORE

DOTT. ING.

FRANCESCO BOSINCU

VIA MANNO 7

07100 SASSARI - TEL. 079238513

IL SINDACO	IL PROGETTISTA

COMUNE DI USINI (SS)

PIANO PARTICOLAREGGIATO
ZONA A
ALL'INTERNO DEL CENTRO MATRICE

RELAZIONE GENERALE

Febbraio 2016

1 – GENERALITA'

In data 23.12.2008, prot. 11597, l'Assessorato Regionale degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica – Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia ha trasmesso al comune di Usini la determinazione n. 3055/DG del 17.12.2008 di verifica di conformità ai sensi dell'art. 52 delle N.T.A. del P.P.R. – Indirizzi applicativi di cui al D.G.R. 16/3 del 24.07.2007, relativamente al Piano Particolareggiato della zona A adottato con D.C.C. n° 39 del 19.02.2009 e approvato definitivamente con D.C.C. n° 2 del 4.2.2010.

E', pertanto, indispensabile procedere all'adeguamento del Piano Particolareggiato, della zona A inclusa nel centro matrice, alle norme di cui all'art. 52 delle N.T.A. del Piano Paesaggistico Regionale.

Il centro di antica e prima formazione di Usini ha una notevole rilevanza storico-architettonica ed è caratterizzato prevalentemente da case basse e di pietra calcarea, con notevoli valenze identitarie, storiche e culturali, costituenti un sistema relazionale che acquista potenzialità socio-economica, in riferimento alla quale vanno definite le logiche di tutela, salvaguardia e valorizzazione dei beni culturali in un'ottica integrata e globale, che fa riferimento al Piano Paesaggistico Regionale e alla L.R. 20.09.2006, n° 14: "Norme in materia di beni culturali, istituti e luoghi della cultura".

Questa parte del centro urbano risulta dotata, ancora oggi, di insediamenti di attività produttive "importanti" quali le cantine di vino ma vi è stato un lento spopolamento, a favore della periferia urbana, a cui ha fatto seguito un parziale degrado del patrimonio edilizio, patrimonio costituito, per la quasi totalità, da piccole strutture, moltissime ad un solo piano (per il 67% circa), realizzate soprattutto nel corso degli ultimi 100 anni e che sono testimonianze della identità storico-culturale del paese, legate alle risorse agricole del territorio.

Giova ricordare subito che Usini fa parte sia della rete delle "Città del vino" che a quelle delle "Città dell'olio".

Non di rado, nel passato, nelle aree edificate si sono provocati "danni" in nome di un progresso tecnologico estraneo e poco sensibile alla memoria storica.

Conseguenze negative hanno avuto gli interventi, poco appropriati, derivanti da uno spirito di emulazione di modelli avulsi dalla cultura locale e forniti dalla cultura "moderna". Inoltre, l'aspirazione, anche nelle trasformazioni edilizie, verso uno "status" sociale, convenzionalmente diffuso, ha indotto qualche proprietario a realizzare interventi che hanno alterato i caratteri tradizionali delle vecchie case o prodotto interventi edilizi di completa sostituzione, oggi inaccettabili.

E' evidente che molti interventi, prima degli ultimi anni, sono stati caratterizzati spesso dalla demolizione totale del vecchio edificio e dalla edificazione di uno nuovo nelle forme edilizie tipiche dell'edilizia corrente (palazzina a 2 piani: intervento di sostituzione).

In altre parole, oggi il patrimonio degli edifici abitati è costituito in parte da case costruite ex novo, con perdita di qualsiasi riferimento all'edilizia locale tradizionale, in parte da edifici sopraelevati e in parte da cellule elementari a semplice piano terra di originaria impostazione.

Giova – comunque – esplicitare subito che i vecchi immobili demoliti erano caratterizzati da scarsa qualità edilizia e da peculiarità che li rendevano di difficile utilizzo o restauro, quali assenza di vespaio, muratura in trovanti legati con malta di pessima qualità e cantoni di tufo calcareo locale fortemente igroscopico, dimensioni e superfici utili insufficienti per gli standard di una normale famiglia media.

L'utilizzo, in fondazione e in elevazione, del materiale locale calcareo, senza zoccolature in trachite e senza altre difese dall'umidità di risalita, rendeva pressoché impossibile avere condizioni di benessere termoigrometrico accettabili.

In ogni caso, l'occasione dell'adeguamento del P.P. alle N.T.A. del PPR viene colta per una ricerca di riappropriazione dei luoghi all'identità storico-culturale (genius loci) in uno con il miglioramento della qualità della vita in condizioni di efficienza nei servizi, oltre che per un adeguamento degli standard abitativi, con interventi che, nel rispetto dei caratteri tradizionali, salvaguardino le peculiarità residue dell'impianto del centro di antica e prima formazione.

Il P.P. consentirà un recupero non limitato al solo aspetto formale, ma esteso al conferimento di funzioni economiche valide, così da renderlo un contesto vivo e dinamico, coagulo di interessi pubblici e privati, in sinergia con le attività della limitrofa zona B1.

Essendo necessari adeguati interventi finanziari, che non possono essere sopportati esclusivamente dalla parte pubblica, si dovrà, necessariamente, coinvolgere le risorse private, ma è indispensabile che il recupero primario si attui con nuove forme d'intervento e di agevolazioni contributive capaci di riattivare un interesse operativo al riuso di questa parte del centro matrice e delle vecchie abitazioni.

Il rinnovato ruolo della "programmazione" e le nuove necessità di riqualificazione sono temi che abbracciano molte e importanti questioni: riguardano l'interpretazione degli strumenti urbanistici, evidenziano la "programmazione" come particolare luogo critico intermedio tra pianificazione e progetto.

Sono tutte questioni che assumono importanza specifica, e spesso esclusiva, negli interventi di recupero.

Il P.P. si propone di salvaguardare tutti gli elementi di particolare rilievo, anche in quanto testimonianze del passato e di contrastare i fenomeni di omologazione dell'ambiente costruito, riallacciandosi alla tradizione edilizia nelle parti dell'edificato che sono ancor oggi valide.

Nell'ambito dello studio dell'adeguamento del P.P., si è ricercata:

1) la qualità progettuale su cui improntare gli interventi di recupero, restauro e riqualificazione, imponendo regole precise e regolamentando gli interventi di ristrutturazione con divieto di demolizioni totali;

2) la qualità sull'integrazione tra valenze sociali, funzionali, nell'ambito della funzione primaria del risiedere in collegamento con forme di sviluppo di attività commerciali e produttive, dando speciale importanza al rilevante patrimonio edilizio legato alla lavorazione e conservazione del vino;

3) la qualità nel rapporto formale e fisico con i luoghi di appartenenza degli interventi;

4) la qualità nella interpretazione dei segni, della geografia urbana e dei beni identitari e paesaggistici.

Le caratteristiche tipologiche, in parte inesplorate, dell'edilizia locale - soprattutto privata - sono componenti essenziali del paesaggio antropico, ove si riconoscono i segni della identità della comunità usinese.

Pertanto, è stata messa a punto una metodologia di analisi, rilievo e studio, con le seguenti

azioni:

- sviluppo di tutti gli elementi, analisi ed elaborati che rispondano ai requisiti e alle finalità indicate all'art. 52 delle N.T.A. del PPR;
- individuazione delle aree tutelate per legge (ex art. 142 del D. Leg. n° 42/2004 e s.m.i.);
- individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico (ex art. 136, D. Leg. n° 42/2004 e s.m.i.);
- individuazione degli immobili, delle aree tipizzate e dei beni paesaggistici (ex art. 134, D. Leg. n° 42/2004 e s.m.i.);
- individuazione dei contesti identitari (ex artt. 5 e 9 delle N.T.A. del P.P.R.);
- individuazione delle componenti di paesaggio con valenza storico-culturale;
- catalogazione e definizione delle tecnologie edilizie riferite alla struttura fisica del patrimonio edilizio e urbanistico;
- formulazione di progetti e di procedure di intervento rapportate alle tipologie edilizie, ai materiali locali e agli elementi di arredo urbano;
- indagine tipologica e funzionale dei manufatti in relazione alle trasformazioni storicamente intervenute, con particolare rilievo agli interventi di sopraelevazione e ampliamento guidati;
- predisposizione di tipologie d'intervento (abaco dei tipi edilizi) connesse alla classificazione della trasformabilità;
- implementazione di sistemi informativi dedicati alla gestione del centro storico e alle attività di rivitalizzazione del patrimonio storico-culturale, con relativa restituzione cartografica dei dati trattati;
- individuazione dei beni tutelati e da tutelare;
- individuazione degli edifici "incongrui" e dei vuoti urbani;
- individuazione degli immobili che presentano tracce rilevanti dell'edificato storico.

Il P.P. fa riferimento, inoltre, al ruolo "pedagogico" del restauro degli edifici più importanti, che diventano esemplari e, quindi, palinsesti didattici per tutti gli interventi edilizi.

Tutti i rilievi architettonici, gli abachi e le ipotesi progettuali, costruiti per il P.P., formano i primi concreti materiali per un suo ruolo propositivo e di indirizzo.

Alla lettura dei caratteri tipologici e morfologici dell'edilizia privata (soprattutto a quella minore) e alla normativa per l'innovazione, è stato dato un ruolo di massimo rilievo.

La necessità di uno spazio abitativo più ampio, di una maggiore dotazione di servizi (bagni, ecc.), di un posto auto coperto, ecc., ha portato all'abbandono di numerosi edifici (*sa domo ezza*) a favore di una nuova edificazione in periferia o alla integrale demolizione delle preesistenze.

Per tener conto di queste necessità e per consentire – almeno – il mantenimento dell'attuale numero dei residenti, si è elaborata anche una serie di norme che consentano la realizzazione di opere interne adeguate agli attuali standard abitativi, nel rispetto dei partiti costruttivi tradizionali.

Il punto di partenza è stato la lettura dello stato di fatto attraverso i caratteri tipologici e morfologici del tessuto esistente, caratteri che sono, principalmente:

- l'andamento regolare del tessuto urbano con vie rettilinee e parallele;

- la relativa compattezza degli spazi pubblici di relazione;

- la ripetizione quasi seriale della tipologia abitativa bassa a 3 bucature;

- l'uniformità e la ripetitività dei materiali lapidei locali usati per i cornicioni, ecc. che assumono una dominante di rilievo, spesso con motivi di gusto popolaresco, purtroppo presenti in numero limitatissimo;

- l’uniformità dei tetti a falde con tegole in cotto (marsigliesi o coppi);

- alcune peculiarità (ad es. la gronda interna delle coperture, con basso muretto in attico);

- la netta prevalenza dei pieni delle murature rispetto ai vuoti delle bucature nei prospetti;

- le gerarchie e simmetrie nello sviluppo del tessuto residenziale, che segue ragioni storiche e si legge ancora nell’aggregato urbano, con i suoi nuclei originari (Corrau, Usineddu, Casteddu, Chessa ‘e Cane, Sa Maja, Chirigu Murru, ecc.).

Nelle N.T.A., redatte per questo piano particolareggiato, le varie regole tentano, pur nel mantenimento sostanziale dei caratteri tradizionali dell’edilizia locale, di far raggiungere gli obiettivi di:

- assicurare l'ottenimento di alloggi confortevoli (lo standard dell’ “alloggio sociale”), in linea con gli attuali standard abitativi, pur nel rispetto dell’abaco dei partiti costruttivi e delle tipologie originarie, attribuendo – solo se indispensabile – la possibilità di incremento volumetrico;

- migliorare le condizioni di abitabilità (impiantistica, igienico-sanitaria, benessere termico, difesa dai fenomeni igroscopici di risalita capillare);

- rafforzare i rapporti tra residenza e attività legate al lavoro artigianale, all’enogastronomia, (in particolare le cantine di vino) e al commercio, specie in via Roma e Marconi, anche con il recupero del grande complesso della corte di casa Diaz (acquisita dal comune);

- recuperare e integrare i modi di utilizzo delle tecniche edili tradizionali con l’uso di materiali “autoctoni”, ove possibile;

- incentivare un modello di centro urbano vivibile e integrato con le risorse locali che prevedono forme miste di attività legate ai prodotti ortofrutticoli (carciofo della Valle dei Giunchi), al vino e all’olio, alla ripresa di lavori tradizionali, alla crescita di iniziative culturali, a forme di turismo attivo atte alla fruizione di beni paesaggistici e storici con il collegamento all’ambiente naturale del territorio aperto in sinergia con i comuni limitrofi, con l’ospitalità diffusa, i “bed and breakfast” e gli agriturismo, il ricco patrimonio archeologico del territorio aperto (con la previsione del parco delle domus de janas di S’Elighe Entosu);

- conservare la stratificazione storica, da mantenere leggibile nelle sue fasi eventualmente diversificate;

- conservare e valorizzare le tracce che testimoniano l’origine storica dell’insediamento;

- riconoscere la valorizzazione dei margini, ove ancora leggibili, che si identificano con percorsi e i “cammini” storici (dal paese verso la campagna, verso gli abbeveratoi, ecc.), il cammino devozionale del paese fino alla chiesa foranea di S. Giorgio di Oliastreto;

- promuovere l’intervento integrato tra pubblico e privato, con il recupero e riuso finalizzato a mantenere o consolidare il necessario mix di funzioni residenziali e produttive (frantoi, cantine, ecc.), di funzioni commerciali e del terziario, oggi già presenti;

- ridurre il traffico veicolare, specie quello di attraversamento, con la costituzione di isole pedonali o a traffico limitato, capaci di ricostruire la originaria fruizione degli spazi aperti e di vicinato;

- eliminare gli elementi incongrui della cartellonistica e delle insegne pubblicitarie, nonchè gli elementi eterogenei e/o alterati degli edifici;

- unificare e coordinare gli elementi dell'illuminazione pubblica, delle superfici pavimentate ed in generale degli elementi di arredo urbano, atti a caratterizzare gli spazi pubblici del centro matrice, prevedendo le linee guida per la sistemazione di vie e piazze.

Gli indirizzi sintetici posti alla base del progetto di P.P. sono:

- la qualificazione del ruolo delle aree centrali

Il progetto del P.P. assume anche il senso di una ricerca a tutto campo sul ruolo di quest'area, attraverso un approfondimento progettuale delle potenzialità presenti e della sua capacità propulsiva per la costruzione di un futuro adeguato nella rete di relazioni urbane che devono andare ricostituendosi, potenziando l'effetto attrattivo del centro anche geografico dell'intero paese.

- il progetto della "città culturale"

I luoghi della città culturale sono quelli ove sono presenti le strutture generative della crescita urbana. Su di esso si devono calibrare politiche urbane di recupero di funzioni della comunicazione culturale su cui si struttura la vita urbana nella nuova geografia della centralità. La città culturale è la forma organizzativa degli spazi della vita di comunicazione. In questa prospettiva il P.P. individua un sistema di spazi collettivi a dominante culturale estesi, considerate le dimensioni dell'intero abitato di Usini, anche alle altre zone; con una articolazione a partire dalle strutture e dai nuclei e complessi a carattere culturale presenti e/o previsti, quali:

- la biblioteca comunale e la sala consiliare in via Risorgimento;
- la casa Derosas e la casa del pievano in via Roma;
- la casa Diaz in piazza Castello;
- l'ex ma (centro culturale in via Ossi);
- la corte della casa Diaz in piazza Castello.

- la coerenza delle relazioni con la città ambientale

Il principio insediativo, che lega il C.S. alle "periferie", viaggia attraverso due strutture generative perpendicolari orientate sull'asse storico della via Roma e della via Marconi, con il polo di piazza Castello, lungo la "vecchia provinciale" che univa Sassari e Ittiri "entrando dentro il centro storico".

- adottare una concezione comunicativa della pianificazione attraverso:

- il dispositivo spaziale delle unità edilizie o unità minime di intervento (UMI) che consenta "facili" e diretti interventi su ciascun immobile.

Il progetto del piano prende l'avvio dalla individuazione dei dispositivi di articolazione del C.S e del tessuto di relazione secondo unità urbanistiche di intervento individuate sulla base

dell’affinità delle tipologie insediative. Le modalità di attuazione vengono fatte corrispondere a unità distinte in base al tipo di interventi compatibili con la loro struttura: interventi prevalentemente pubblici puntuali, interventi privati negli spazi di relazione prevalentemente residenziali.

La variabilità e l’imprevedibilità, che sono connesse alla complessità sociale ed economica del tessuto storico, ha comportato un’attività di esplorazione delle situazioni e delle soluzioni possibili con un atteggiamento che tiene conto delle differenti dimensioni (fisiche, sociali ed economiche) presenti nei diversi comparti del C.S.

L’azione progettuale del P.P. è costitutiva dell’attività di riqualificazione urbana, obiettivo che si vuole raggiungere, sia con il nuovo P.P. del centro matrice con l' adeguamento del P.U.C. al PPR e al PAI in itinere.

L’elaborazione del P.P. si compone, sinteticamente, di:

a) riordino delle conoscenze sui luoghi, la società e l’economia (fase della conoscenza);

b) lettura progettuale della struttura dell’insediamento urbano “storico” e della sua organizzazione in relazione alle possibilità che si aprono al progetto (relazioni tra tipologia e morfologia, relazioni tra spazio interno e spazio esterno, relazioni tra materiali e tecniche costruttive);

c) lettura progettuale della struttura sociale ed economica e delle situazioni di disagio e potenzialità sociale nell’organizzazione dei servizi;

d) presa in considerazione delle iniziative imprenditoriali legate, soprattutto, allo sviluppo della viticoltura di qualità con la necessità di spazi per la lavorazione, degustazione e conservazione del vino.

L'intera zona del P.P. si considera zona di recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi della legge 5.8.78, n. 457 e successive modifiche e integrazioni (D.P.R. 06.06.2001, n° 380), del 3° comma dell'art. 22 della L.R. 22/12/1989, n° 45 e dell'art. 34 della L.R. n° 23/'85.

Sono da considerarsi invarianti del P.P.:

a) la tutela dell’edificato e dei beni di valore storico, architettonico, identitario, ambientale e culturale presenti, nonché delle caratteristiche tipologiche del patrimonio edilizio esistente,
b) la tutela dei percorsi storici, strade, piazze, slarghi, nella originaria giacitura e nella attuale dimensione degli elementi viari,
c) il conseguimento dei livelli prestazionali minimi relativamente alla disponibilità di standards e servizi,
d) il mantenimento della maglia insediativa, dell’impianto fondiario e dell’identità storica del centro matrice,
e) il sistema degli spazi scoperti e dei rapporti tra spazi scoperti e coperti,
f) il contenimento degli incrementi volumetrici;
g) l’individuazione degli edifici incongrui e di qualità.

Il centro matrice (C.M.), che comprende tutta questa zona, è l’area urbana che racchiude tutto il tessuto di antica e prima formazione, in funzione della rete insediativa territoriale ed ogni attività, comportante trasformazione edilizia o urbanistica al suo interno, è subordinata alla puntuale osservanza delle disposizioni derivanti dal D. Leg. n° 42/2004 e succ. m. e i., essendo il C.M. classificato dalle N.A. del PPR come bene paesaggistico di insieme.

L’INDIVIDUAZIONE DEL CENTRO MATRICE

Particolare attenzione merita la trattazione della ammissibilità degli interventi nelle zone urbanistiche del P.U.C., che risultano interne al “centro matrice” (individuato nella cartografia del P.P.R.), il quale, considerato bene paesaggistico d’insieme, è soggetto alla normativa dello stesso P.P.R., indipendentemente dalla sua localizzazione nel territorio regionale.

Dal raffronto di tale perimetrazione con quella del centro storico (zona A), sono emersi alcuni scostamenti, derivanti dai fattori che hanno determinato le rispettive individuazioni, tra i quali: le differenti scale adottate rispetto a quelle utilizzate nel P.P.R., i criteri seguiti nella perimetrazione, la documentazione storica di riferimento e le situazioni del tessuto urbanistico ed edilizio, soprattutto “di frangia”, che oggi si presenta in molti casi sostanzialmente modificato in modo irreversibile rispetto allo stato originario, considerato convenzionalmente quello del catasto a fine 1800.

L’impianto urbanistico evidenzia la formazione regolare degli isolati, con dimensioni paragonabili e con vie ad andamento parallelo e pianeggiante.

Non vi è alcuna scalinata a dimostrazione sia della giacitura del terreno sia della pianificazione della formazione del centro, con notevoli somiglianze con i vicini borghi di Tissi e Ittiri.

Le unità urbanistiche (comparti) si possono considerare omogenee e così in gran parte le unità edilizie costituite in gran parte da edifici bassi ed “elementari”.

La morfologia urbana è semplice e di facile lettura, le zone di completamento confinano con tutto il perimetro del centro storico, a nord il parco del lavatoio si apre verso valle e verso alcune zone C.

Gli spazi pubblici sono numerosi, alcuni risalenti all’impianto del centro storico (piazza della Chiesa e piazza Castello), altri più recenti (piazza Eleonora d’Arborea).

Gli edifici specialistici sono un piccolo numero (a parte le numerosissime cantine di vino) e quelli religiosi limitati alla sola parrocchiale di S. Maria Bambina.

Le vie sono larghe ed i vicoli molto pochi (via Colombo, via Corsica, via S. Giovanni, via Angioy e via S. Rughe).

2 – URBANISTICA E PIANO SOSTENIBILE

Uno dei postulati fondamentali del processo progettuale del P.P. è il ritorno ad una urbanistica "sostenibile", che veda al proprio centro l'uomo e l'ambiente.

La sostenibilità urbana ha un carattere complesso e plurale come relazione di dinamiche tra:

- ambiente costruito;
- ambiente naturale;
- ambiente antropico,

legati di volta in volta alle specificità del luogo.

Non occorre cercare la "valorizzazione" dei luoghi ma occorre, invece, riconoscere l'identità locale, spesso nascosta sotto il peso di modelli di sviluppo – di fatto – destrutturanti il centro storico.

Questo è stato uno dei punti di partenza dell'approccio allo studio del P.P.

La nuova consapevolezza della sostenibilità ambientale affronta il conseguimento della sostenibilità economica e sociale, sussistendo tra di esse un legame notevole.

Il P.P. vuole inserirsi nel quadro della pianificazione comunale quale riferimento della sostenibilità ambientale, sottolineando la necessità della conservazione del patrimonio edilizio del paese.

Nel rispetto della geografia storica e del doveroso restauro dei beni paesaggistici e identitari, il processo progettuale si basa su un rinnovato rapporto tra il vecchio modello insediativo e i modelli tipici della civiltà sarda (le piazze, l'isolato urbano, la fonte, ecc.), letti attraverso la nuova sensibilità verso l'ambiente, l'ecosostenibilità, il risparmio energetico.

Il rispetto dei tracciati infrastrutturali è considerato base dei processi di riqualificazione dell'insediamento storico esistente, tenendo sempre presente la distinzione e la complementarietà tra architettura dei fabbricati e architettura degli spazi pubblici.

La sostenibilità di un insediamento storico riguarda nel nostro caso:

- l'utilizzo, la scelta e l'origine dei materiali, con particolare riguardo alla pietra locale (il tufo: pedra bianca) con limitati inserimenti della più pregiata trachite del Coros (vicine cave di Uri e di Ittiri);

- il processo costruttivo utilizzato per gli edifici esistenti, con le tecniche utilizzate, le particolarità locali delle cantine, ecc., alcuni elementi ornamentali sulle facciate, spesso ripetuti;

- il limitato numero di ampliamenti in sopraelevazione previsti pur in presenza del 68% circa di volumi esistenti con il solo piano terra;

- il processo costruttivo per gli interventi di ristrutturazione (trasformabilità guidata);

- la qualità delle "performances" termiche degli edifici che vengono incentivate con un "premio" in cubatura (bonus per gli extraspessori);

- le modalità delle ristrutturazioni, argomento a volte complesso;

- l'energia necessaria per il funzionamento del fabbricato;

- la complessiva durata del fabbricato;

- la flessibilità funzionale interna e l'utilizzo da parte dei diversamente abili delle abitazioni;

- l'adattabilità alle nuove tecnologie, soprattutto in materia di bioedilizia e di utilizzo di energia derivante da elementi fotovoltaici o solari;

- il riciclaggio dei materiali e/o le tecniche di demolizione;

- la flessibilità sull'obbligo del reperimento del posto macchina;

- le "regole" per l'utilizzo dei vuoti urbani nell'ottica del risparmio del consumo del territorio;

- l'utilizzo di energie pulite e/o rinnovabili, il riuso dell'acqua meteorica;

- il recepimento delle norme R.A.S. si soppalchi e i sottotetti;

- la possibilità di illuminare naturalmente.

Il problema della sostenibilità e l'impiego di energie alternative e rinnovabili dovrebbe riguardare qualsiasi attività condotta oggi dall'uomo; in particolare questi aspetti dovrebbero essere impliciti alle trasformazioni dell'ambiente in ogni sua parte, interessando la pianificazione territoriale e il lavoro del progettista a tutte le scale di intervento.

E', pertanto, indispensabile considerare le peculiarità dei diversi ecosistemi, naturale e antropizzato, sin dai primi approcci progettuali, valutandone le dipendenze e le reciproche interazioni affinché le indubbie alterazioni climatiche prodotte su porzioni sempre più vaste di territorio dalla "stratificazione" delle attività umane, siano limitate e, ove possibile, sanate.

Tali mutamenti – denominati effetto città e ovviamente molto più tangibili in prossimità di aree densamente abitate – derivanti da fonti di inquinamento puntuali e diffuse e dalla realizzazione di ampie "superfici artificiali" a scapito delle zone verdi, hanno originato l'innalzamento delle temperature medie, l'alterazione dei livelli di umidità e la degenerazione della qualità dell'aria, variazioni queste difficilmente bonificabili solo mediante gli effetti, pur sempre benefici, della vegetazione cittadina. A causa della degenerazione delle condizioni ambientali, l'involucro edilizio è continuamente sottoposto a situazioni di "stress termoigrometrico" difficilmente risolvibili, come spesso accade, mediante il ricorso a soluzioni altamente tecnologiche. Al contrario il lavoro sull'elemento di confine tra spazio interno e spazio esterno, nevralgico nella progettazione, va condotto sulla base di un approccio solistico che valuti l'efficacia dell'involucro e delle sue caratteristiche nell'interazione con una serie complessa di fattori antropologici, urbanistici e paesaggistico-ambientali legati al luogo. Se non correttamente mediate ad un livello più alto di progettazione "le contraddizioni fra mesoambiente contenuto e macroambiente naturale mettono l'edificio doppiamente sulla difensiva: contro la natura e contro l'uomo".

3 - REQUISITI MINIMI DELLE NUOVE STRUTTURE EDILIZIE (NEI VUOTI URBANI O PER GLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE GUIDATA) O PER GLI INTERVENTI DI RESTAURO CONSERVATIVO CON MODIFICHE NON SOSTANZIALI

Fatte salve le altre norme e prescrizioni del piano sul recupero, i (pochi) nuovi volumi previsti dovranno essere realizzati con criteri legati alla bioedilizia, al rispetto dell'abaco tipologico e, in particolare, con il suggerimento delle seguenti soluzioni:

a) inquadramento bioclimatico: il posizionamento dei corpi di fabbrica (nei vuoti urbani) dovrà avvenire sulla base di una analisi bioclimatica del contesto ambientale, in particolare con il fine di ottimizzare l'esposizione all'irraggiamento solare e ai venti dominanti, tenuto conto preliminarmente delle regole del P.P. (allineamenti stradali, ecc.).

b) Sistemazione a verde. Lo studio progettuale dovrà essere accompagnato da un progetto della sistemazione delle aree scoperte con verde che favorisca l'integrazione dell'intervento con il contesto circostante, oltre che la reintegrazione della vegetazione originaria se preesistente, nel rispetto dell'indice di permeabilità indicato nelle N.T.A.

c) Strutture: le strutture murarie dovranno essere costituite con materiali provenienti da una filiera di produzione ecologica (pietra, legno, mattoni porizzati senza polistirolo, cemento cellulare, ecc.); dovranno essere privilegiate le strutture portanti in muratura massiva, o in alternativa, in materiali fortemente isolanti; l'uso del cemento, dell'acciaio e di altri materiali tecnologici dovrà essere limitato alle fondazioni, ai solai, alle strutture portanti quando strettamente necessario; le eventuali parti in legno dovranno essere trattate con impregnanti naturali, mentre non dovranno essere impiegati impregnanti non naturali tossici per l'uomo.

d) Tamponature ed isolamenti: per gli ambienti residenziali dovranno essere previste adeguate soluzioni di isolamento termoacustico, preferibilmente attuate con l'uso di prodotti locali o comunque naturali (lana di pecora, sughero, ecc.) senza presenza di derivati del petrolio o additivi chimici (colle, solventi, sostanze plastiche, impregnanti per legno a base di sostanze non naturali, ecc.).

e) Coperture: Le coperture, meglio se con struttura lignea nell'edificato antico, dovranno essere dotate di sistemi di isolamento ed aerazione dei tetti (solaio areato, tetto ventilato, ecc.), che garantiscano un'adeguata coibentazione degli ambienti, limitando nel contempo il fabbisogno energetico per il raffrescamento; le coperture dovranno essere dotate di un sistema di accumulo dell'acqua piovana, con previsione di una vasca di accumulo di adeguate dimensioni; l'acqua dovrà essere utilizzata interamente per l'irrigazione del verde ed, eventualmente, per altri usi (scarico w.c.).

f) Climatizzazione: La regolazione termica degli ambienti sarà il frutto di un insieme di soluzioni progettuali derivanti da una adeguata analisi bioclimatica e successivo inserimento dell'edificio nel contesto ambientale e microclimatico (eventualmente anche di concerto con le previsioni progettuali delle aree scoperte), dall'uso di soluzioni come isolamenti, massa muraria inerziale, riscaldamento con uso di tecnologie basate sull'intercettazione del calore solare con sistemi a guadagno diretto o indiretto (serre solari, muri trombe ecc.) o comunque sistemi ecologici per la produzione e la distribuzione del calore (stufe a pellet, a legna, riscaldamento a battiscopa, riscaldamento a pannelli radianti, ecc.).

g) Materiali di finitura (interni ed esterni), materiali e tecniche di posa in opera dovranno essere naturali, privi di sostanze tossiche o additivi dannosi per l'uomo, compatibili e coerenti con il contesto ambientale. Gli intonaci e le pitture dovranno essere preferibilmente a base di prodotti naturali (calce, argilla, ecc.), i colori tali da consentire un armonico inse
h) rimento nel paesaggio urbano.

4 - LETTURA DEL CENTRO MATRICE (FASE DELLE CONOSCENZE)

La lettura di questa parte del centro matrice di Usini è stata una precipua cura degli estensori del P.P.

L'analisi di tutti i prospetti dei fronti stradali si è tradotta in una serie di composizione dei profili di ogni via, interessata dal nuovo strumento urbanistico particolareggiato.

Il tessuto e la forma di questa parte del paese, nella precisazione di tutte le sue componenti spaziali, è stata ricostruita nei valori simbolici, storici, culturali e sociali.

La scena è definita dallo spazio urbano non racchiuso, dal vuoto delle strade e delle piazze, dai collegamenti (molto rari) ai vuoti interni, dalle articolazioni delle fronti, dai colori delle facciate: il tessuto urbano è stato letto in tutte le sue connessioni interpretando non solo lo schema edilizio, ma il rapporto con gli spazi pubblici.

La casa privata (quasi tutto il patrimonio edilizio del paese) si affaccia sulle vie e compone facciate costituendo un grande sistema, ove emergono i più forti poli visuali dell'aggregato urbano.

Si è cercato di fotografare l'attuale realtà urbana del C.S., ove non appare elevata la qualità dell'edilizia e non sono numerosi gli episodi di edifici di pregio, vuoi per la scarsa validità dei materiali usati (il calcare locale), vuoi per la presenza di numerosi edifici del tipo a cellula minima.

L'immagine storica, nelle fisiologiche trasformazioni della forma urbana di Usini, è sintetizzata anche dallo studio delle planimetrie storiche ricavate da quelle esistenti presso l'Archivio di Stato di Sassari (tavoletta De Candia 1847, carte cessato catasto 1888, carta del 1900, ecc.).

Il problema più grosso del P.P. appare subito quello della definizione dei futuri interventi, alla luce delle recenti normative del P.P.R.

L'analisi sopracitata ha facilitato il compito, avendo l'indagine esperita individuato "le cose buone" e riletto il rapporto materiali - forma sia nelle attuali condizioni d'impiego che in previsione di quelle future.

La "povertà" di alcuni immobili (le cellule minime) e una serie di interventi recenti su molte case non aiutano molto il progettista nella definizione dei tipi di intervento futuro.

La necessità di dare regole precise che conducano al miglioramento della qualità dell'edificato storico, come l'indagine sul degrado ha evidenziato, ha, comunque, portato alla "assegnazione", per ogni unità minima di intervento, di una serie di parametri fondamentali legati – soprattutto – all'abaco tipologico dei particolari costruttivi e all'abaco delle tipologie edilizie, privilegiando solo gli interventi volti a salvaguardare l'identità storica degli immobili e del tessuto esistente.

1. PARAMETRI D'INTERVENTO

I parametri e le norme sono racchiusi in una serie di numerosi elaborati, la cui lettura attenta può portare il progettista, redattore del singolo progetto d'intervento, ad acquisire lo "spirito" delle regole che guideranno il recupero del centro storico del paese, così come previsti dal P.P..

I parametri si possono così riassumere:

a - profili regolatori in scala 1:200 sia dello stato attuale che di quello progettato.

Si tratta non di schemi altimetrici, ma di veri e propri prospetti dell'edificato verso la strada, con indicate le aperture, le cornici e le altre emergenze architettoniche presenti e/o che dovrà avere l'edificio post-intervento.

b - scheda della singola unità immobiliare (U.M.I. o unità edilizia)

In questa scheda è riportato il tipo o i tipi di intervento proposto per ciascuna unità individuata (lotto) con particolari annotazioni, a maggior comprensione dei profili e degli altri elaborati;

c - norme di attuazione

Le norme di attuazione contengono una notevole serie di particolari prescrizioni, norme sull'arredo urbano e soprattutto lo schedario delle opere e magisteri o abaco tipologico che dir si voglia

Le nuove norme prevedono, in estrema sintesi:

- il rispetto di tutti gli elementi identitari rilevati;
- la conservazione dei manti di copertura a falda inclinata;
- l'esclusione dell'uso di lastre in lamiera ondulata, fibrocemento, tegole colorate, ecc.;
- l'obbligo di mantenere il sistema di gronda tradizionale esistente;
- l'utilizzo dei particolari proponibili provenienti dal rilievo di tutte le caratteristiche delle membrature architettoniche dell'edilizia tradizionale locale e riportati nell'abaco;
- la disciplina degli usi e delle trasformazioni, orientata a limitare il consumo del territorio, delle risorse non rinnovabili e incentivando il risparmio energetico;
- la disciplina edilizia orientata al mantenimento delle morfologie e degli elementi costitutivi tipici, correlata alle tipologie architettoniche, alle tecniche e materiali costruttivi del luogo, contenente gli abachi dei partiti edilizi, delle facciate e delle tipologie. Tale disciplina si ispira alla considerazione del valore pubblico delle facciate e dei prospetti che si affacciano sulle piazze e sulle vie, in quanto elementi costitutivi e fondamentali del valore complessivo dell'insediamento urbano e della sua comunità. Il P.P. prevede, nel contesto di generale coerenza col tessuto edilizio tradizionale, gli indirizzi alla progettazione dei singoli interventi, attraverso la elaborazione di schemi di tipologie tradizionali e l'utilizzo di abachi dei partiti costruttivi;
- la disciplina relativa alla tutela dei beni paesaggistici e identitari presenti;
- il riconoscimento dell'identità e dei caratteri peculiari di ciascuna tipologia di edificio presente;
- la disciplina del restauro, delle valenze dei materiali, delle tecniche costruttive adottate, delle ornamentazioni in stucco, ecc.;
- la disciplina sugli elementi degli spazi aperti e degli spazi di relazione, con particolare riguardo alle pavimentazioni lapidee, agli impianti di pubblica illuminazione, all'arredo urbano, ecc.;
- la previsione di nuove volumetrie solo da far realizzare per edifici inabitabili o alterati o tali, sulla base dell'indagine condotta in sito, da avere necessità di maggiori spazi in funzione della necessità di ricomporre un "alloggio sociale", comunque non disgiunti dai valori storici del centro antico;
- la disciplina relativa agli arredi urbani, alle insegne e alle indicazioni pubblicitarie;
- la disciplina per gli interventi obbligatori per il ripristino del decoro urbano e degli interventi d'emergenza;
- la disciplina del "non finito" edificato;
- la disciplina per gli edifici pubblici o di pubblica utilità;
- la disciplina delle sopraelevazioni vincolate e guidate, permesse solo in pochi casi e con particolari prescrizioni per evitare la modifica generalizzata dell'esistente;

- la disciplina del restauro conservativo;
- la disciplina del restauro conservativo con modifiche non sostanziali;
- la disciplina della ristrutturazione guidata;
- la disciplina dei vuoti urbani;
- la disciplina degli edifici incongrui.

5 – 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 evitare la trasformazione delle caratteristiche tipologiche del patrimonio edilizio storico.

3. inserire il P.P. all'interno del rinnovamento degli strumenti urbanistici comunali, conseguente alla redazione ed approvazione del Piano Paesaggistico Regionale, in sinergia con il nuovo P.U.C. in itinere.

4. aggiornare il vecchio P.P. con nuova 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 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, piazze e rete stradale, messa in sicurezza, per razionalizzare l'uso dell'auto in un'ottica ecosostenibile, incentivando la rete delle piste ciclo-pedonali	PS3 - CIRCONVALLAZIONE Previsione della realizzazione della circonvallazione sud a partire dallo svincolo a trombetta sulla S.P. 15/M fino alla strada di Monte Alvanu
PS4 – DOTAZIONI DI SERVIZI PUBBLICI Realizzazione di servizi pubblici oggi mancanti (asilo nido) e potenziamento degli impianti sportivi e del verde attrezzato	PS5 – TERRITORIO APERTO Realizzazione del parco fluviale del Mascari e del parco archeologico e naturale di S. Giorgio – S. Caterina	PS6 – AGROALIMENTARE Strada del vino Strada dell'olio Ippovie del Mediterraneo Rete urbana delle cantine Polo della corte di casa Diaz
PS5 – CITTA' DELL'IDENTITA' La casa Derosas La casa Diaz La casa del pievano La casa del fattore Lo stemma del duca Su Trogliu Ezzu Le cantine di vino (sa domo 'e inu)	PS8 – CITTA' DELLA CULTURA Ex ma, casa Derosas, polo della corte di casa Diaz Monte Granatico (biblioteca – via Risorgimento) Chiesa di S. Maria Chiesa di S. Croce Chiesa di S. Giorgio di Oliastreto Parco del Lavatoio Parco archeologico delle domus de janas di S'Elighe Entosu Rete delle "Città del Vino" e rete delle "Città dell'Olio"	

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 della (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.).

6 – VERDE PUBBLICO A SERVIZIO DEL CENTRO MATRICE

Nel progetto dell'Amm/ne Comunale vi è la valorizzazione, ai limiti del centro matrice, di un esteso "parco" (Parco del Lavatoio) già esistente, che consentirà di raggiungere obiettivi, quali:

- la difesa del suolo verso l'area valliva a nord di via Volta;
- il potenziamento delle difese naturali del terreno;
- la riqualificazione ambientale di un'area a contatto con il centro matrice;
- la costruzione di una spina dorsale di spazi pubblici nel verde, che includerà: i ruderi della chiesa di S. Giovanni Battista, la chiesa parrocchiale e le sue pertinenze, l'asse storico di via del Duca (l'odierna via Volta) nei rioni di Corrau e Usineddu;
- la conservazione di "s'abbadosu" (Su Trogliu Ezzu).

Il "progetto del verde" verrà sviluppato nel nuovo P.U.C. in itinere e si pensa ai "raggi verdi" o ai "cunei" a somiglianza di alcune iniziative che hanno caratterizzato l'urbanistica negli ultimi anni in numerose città.

In altre parole, in accordo con la programmazione della mobilità dolce (Usini è un paese totalmente pianeggiante) si svilupperanno nuovi collegamenti di verde tra i 2 parchi principali esistenti (delle Rimembranze, alla fine di via Marconi, e del Lavatoio) attraverso l'ampio viale Nenni con banchina ciclopedonale.

Sull'argomento si vede anche quanto detto nella relazione sintetica, ove il verde pubblico è considerato uno dei punti focali del P.P., in connessione con i temi della pedonalità e della ciclabilità.

7 – INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DI PAESAGGIO DI AREA VASTA

Sui rapporti di area vasta e sulle dominanti ambientali sono stati redatti numerosi elaborati.

Nella relazione (del PPR), relativa al "Paesaggio colturale della Sardegna", il territorio di Usini (mai citato) è compreso nel Sistema "Sassarese – Romangia".

Il rio Mannu (di Portotorres) separa l'area della Nurra da quella dell'agro olivetato, che fa da corona ai centri di Uri, Usini, Tissi, Sassari, Sorso e Sennori ed è presente in continuità anche nella parte bassa del territorio di Ittiri.

Così come per il "Prato Comunale" di Sassari, anche l'area di Sa Longhera – S. Giorgio, nella seconda metà dell'800, venne suddivisa in lotti regolari e venduta ai privati.

Usini, ancorché non incluso nell'ambito costiero n° 14 "Golfo dell'Asinara" è, evidentemente, a quest'ambito legato per evidenti motivazioni, tra le quali la dominante ambientale del sistema fluviale del rio Mannu e del Mascari, che collega i territori interni del Coros, Figulina e Logudoro al Sassarese e alla costa di Portotorres.

La stessa fascia periurbana di Sassari è in diretta connessione con quella di Usini attraverso le regioni di Piandanna, Molafà e Prato Comunale, con la presenza degli oliveti che rappresentano un elemento caratteristico del paesaggio del Sassarese.

La storica piana della Nurra tocca a S. Giorgio (alla confluenza tra il Mascari e il rio Mannu) il territorio usinese.

Nel Manuale del recupero dei centri storici della Sardegna, relativo alle colline e agli altipiani settentrionali (vedi bibliografia), si legge quanto segue, ben riferibile al territorio di Usini:

"

Dominante ambientale del medio Riu Mannu

Altopiano dalla forma quadrangolare allungata costituito prevalentemente da rocce calcaree mioceniche, i cui limiti netti sono marcati per tre lati dall'erosione del Riu Mannu di Porto Torres e affluenti, mentre il lato sud-orientale è chiuso da rocce vulcaniche effusive post-mioceniche che si ergono dal paesaggio dando luogo al fenomeno noto come inversione del rilievo. All'interno di quest'area, in posizione prevalentemente dominante sulle valli, sorgono gli abitati di Usini, Uri, Tissi, Ossi, Muros, Cargeghe, Codrongianus e Florinas, oltre al centro di Ittiri, posto sul crinale di bacino. Nella media valle del Riu Mannu di Porto Torres, la struttura insediativa, oggi sviluppata su una strutturazione di crinale, sottende i centri precedentemente citati. Seppure la stratificazione storico-insediativa testimoni una consistente frequentazione nei vari periodi preistorici e storici, l'impianto non sembra aver mai subito un capovolgimento di fronte e sembra esser da sempre ascritto ad una strutturazione di crinale. Ciò è tanto evidente che ad oggi la stessa sembra essere incompiuta, non avendo raggiunto il fondovalle da monte, e la strada di fondovalle (il tratto di strada provinciale cosiddetta "della Valle dei Giunchi"), di recente realizzata, primo elemento di inversione di tendenza nella strutturazione del territorio, risulta estranea all'impianto precedente.

Il Sassarese è una regione che abbraccia, oltre che la città (il cui "orizzonte" è sempre stato proiettato verso nord e verso Alghero), un fitto tessuto di centri più o meno piccoli.

Il paesaggio è caratterizzato dalla storica produttività delle campagne, intensamente coperte dagli oliveti, e dai profondi avvallamenti del rio Mannu e dal rio Mascari, con falesie rupestri e candidi colli calcarei in vista.

Tra i colli, si presenta un numero altissimo di sepolture ipogei preistoriche che, per densità e interesse scientifico, pone la zona al primo posto in Sardegna.

L'isolata chiesa di S. Giorgio di Oliastreto fu la parrocchiale di un villaggio oggi estinto".

8 - LE CARTE GEOGRAFICHE

Molto interessante appare la consultazione di testi che riportano carte geografiche della Sardegna antica.

In particolare, molto utili sono "Sassari-Alghero" di Ilario Principe, ed. Laterza 1983 e "Thathari" di G.F. Orlandi, ed. Chiarella, 1985.

Nelle due carte di Alberto De La Marmora (1855 e 1860), appare invece chiaramente il nuovo stradone Sassari - Alghero da poco costruito, mentre è, evidentemente, successiva l'attuale strada provinciale che, dalla SS 127 bis porta direttamente ad Usini (mentre è segnata la strada Ferru Ezzu - Usini - Tissi).

Nella carta medievale del Logudoro, nella ricostruzione di V. Dessì, acclusa alla edizione (1900) del Condaghe di S. Pietro, appaiono interessanti notizie come la presenza della via "grekiska" da Sassari ad Alghero, passante per Uri.

In altre carte, come quella di P. Tommaso Napoli rilevata a partire dal 1796 e terminata nel 1808, non appare alcuna via di comunicazione importante, tranne la Portotorres - Sassari – Cagliari (la strada regia).

Ulteriori carte, molto più dettagliate, appartenenti al cessato catasto, sono state consultate presso l'Archivio di Stato di Sassari.

Da esse si è potuto ricostruire sia lo sviluppo edilizio del centro urbano che quello del territorio comunale.

Dalle carte si può vedere il frazionamento delle terre ex feudali e le fasi di infrastrutturazione del territorio:

- la nuova provinciale Sassari-Molafà-Scalacavalli-Alghero
  (l'attuale SS 127 bis) verso il 1840;

- la ferrovia Chilivani - Sassari;

- la ferrovia a scartamento ridotto Sassari - Alghero;

- la provinciale SS 127 bis-Usini-ponte sul rio Mannu-Ittiri;

- l'acquedotto di Calchinadas;

- l'acquedotto del Bidighinzu (1959 - 1960).

9 - AREA VASTA DEL SASSARESE (E DEL COROS)

Usini appartiene (oltre che alla regione storica del Coros), al "1° cerchio concentrico" dell'hinterland di Sassari (con Sorso, Sennori, Osilo, Tissi, Ossi, Muros e Cargeghe).

Riportiamo quanto scritto da Manlio Brigaglia alla voce "Sassarese" del Dizionario Storico – geografico dei comuni della Sardegna", C. Delfino editore, Sassari. 2009.

"

L'immediato hinterland sassarese i geografi lo chiamano "Turritano", ma nel linguaggio corrente il toponimo è assolutamente ignorato a favore del termine "Sassarese". Ha scritto così, diverse volte, Vico Mossa. E proprio il "Sassarese" usava già, dagli anni Cinquanta del Novecento, il geografo Alberto Mori in un suo indimenticato volume "generale" sulla Sardegna. Precisando: "Tra l'Anglona, la Nurra, il Meilogu e il mare si stende una regione che si distingue nettamente per caratteri naturali e umani e che, pur non essendo una regione storica, com'è invece il Turritano che ne costituisce la parte settentrionale, ha una sua chiara fisionomia geografica, un'unità che le deriva anche dall'essere la "regione di Sassari", il territorio cioè che gravita direttamente intorno alla "capitale del Capo di Sopra".

C'è un "cuore", un "nocciolo" del Sassarese che è l'immediato hinterland di Sassari – come diceva Vico Mossa -, ma a patto di sottolineare più che il termine "hinterland" l'aggettivo "immediato". Questo "cuore" è caratterizzato dall'addensarsi della popolazione in un territorio ristretto che comprende, fra i quattro centri maggiori di Sassari, Porto Torres, Sorso e Sennori, qualcosa come 153.866 abitanti (il calcolo è fatto sui numeri del censimento del 2001), il che significa quasi un decimo circa della intera popolazione della Sardegna e quasi la metà della popolazione dell'intera provincia (334.656).

Un "cuore", dunque, già così popolato e composto di centri così ravvicinati, da costringere a pensare il resto del Sassarese, cui appartengono altri comuni con un resto di popolazione di 77.961 abitanti, come un universo composito, anche – diciamolo adesso – su quel piano dei "caratteri naturali e umani" di cui parla Alberto Mori.

La questione si può risolvere tenendo presenti due considerazioni. La prima è dunque che esistono due "Sassarese", uno centrale, quasi ai bordi della città-capoluogo e ormai così compattato con essa da costituire "o da essere sul punto di costituire) un'unica conurbazione, e uno secondario – se il termine non è offensivo: va preso infatti solo nella sua connotazione spaziale -, composto da una galassia abbastanza frammentaria di realtà umane e territoriali che fanno latamente da corona alla città principale.

La seconda considerazione da tenere presente, in ordine al discorso su questa natura composita di quello che chiamiamo il Sassarese, è che esso è costituito da almeno cinque delle 20 regioni storiche (due per intero e segmenti di altre tre) che venivano tradizionalmente individuate nella "vecchia" provincia di Sassari. E cioè la Romangia, la Flumenargia, che sono le due regioni appartenenti interamente al Sassarese, e poi "pezzi" della Nurra, della regione di Osilo e della regione di Coros. Il paradosso (un paradosso secondario, visto che, agli occhi dei geografi, il Sassarese medesimo è in sé un paradosso "geografico-storico") è che questi "pezzi" di cui parliamo appartengono al Sassarese e fanno esplicito riferimento a Sassari pur conservando una loro abbastanza precisa identità: così della Nurra tocca a Sassari una vasta porzione di territorio alle spalle di Porto Torres, di cui peraltro costituisce una parte dell'hinterland; della regione di Osilo fa riferimento a Sassari (e al Sassarese, s'intende) quel versante settentrionale che non solo guarda verso il mare turritano ma insieme "vede" direttamente Sassari – mentre non appartiene al Sassarese il versante nord-orientale dello stesso sistema collinare di Osilo e più in generale della stessa regione, che guarda verso l'Anglona; della regione del Coros lo stesso capoluogo, Ittiri, è tra i centri maggiori della provincia che hanno più diretti rapporti con il capoluogo.

In una regione come questa, dunque, in cui il paesaggio magari non “cambia a palmi”, come dice una riflessione famosa di Maurice le Lannou, ma certo si presenta difficile da sussumere come un tutt’unico.

Basta tenere presente, peraltro, il problema dei confini: tutti quelli che si sono occupati del Sassarese si sono esercitati in un gioco di metti-e-togli delle tessere di questo puzzle almeno geografico che è. Dice Mori: “I limiti naturali più netti, oltre al mare (il Golfo dell’Asinara), su cui il Sassarese si affaccia, si trovano a nord-est e a nord-ovest, dove il contatto fra i calcari miocenici e i terreni trachitici segna il confine rispettivamente con l’Anglona e con la Nurra. Lungo tutta l’estrema fascia meridionale il Sassarese sfuma senza limiti netti nel Meilogu, ma poggia qualche caposaldo costituito da lembi di coperture basaltiche come il Monte Unturzu (558 m), il Monte Guerra (658), il Monte Pittu (490) e lo stesso Monte Santo (733).

Il paesaggio, dunque. “L’aspetto generale del paesaggio – è sempre Mori che parla, e dunque andrà controllato se la descrizione vale per l’intero spazio compreso nel “suo” Sassarese – dà in complesso un’impressione di calma e di semplicità, formato com’era da un altopiano calcareo inclinato moderatamente verso il mare e inciso da profonde valli, la più nota delle quali è la Scala di Giocca, formata dal torrente Màscari poco a sud di Sassari”. Questo segmento di descrizione, preso a sé, funziona. Ma esclusivamente per il “nocciolo” turritano, tanto è vero che, per dettagliare meglio la descrizione, Mori aggiunge: “Ma qua e là il paesaggio viene movimentato da colate vulcaniche sia trachitiche che basaltiche, le quali, con i loro tufi, brecce e conglomerati, si estendono di più nella parte orientale e sud-occidentale del Sassarese”: in realtà, sarebbe più facile restringere l’area cui attribuire il termine di “Sassarese” limitandola, se non al solo Turritano, al “paese del calcare”. Dove finisce il calcare e subentrano le trachiti e i basalti, finisce anche quell’impressione “di calma e di semplicità” di cui parla Mori: a parte il fatto che lo stesso paesaggio più propriamente sassarese, per esempio la Scala di Giocca e la Valle del Mascari (molto amate dagli incisori ottocenteschi), non è meo drammatico, e in qualche senso pittorescamente romantico, di quanto non sia la quieta “Alvernia” che sta al confine sud-orientale della regione. Ed è propriamente sassarese anche il tavolato miocenico che – dice Mori – “scende uniformemente al mare con ondulazioni morbidissime, ornate da imponenti complessi di dune post-tirreniane che impediscono alla maggior parte dei torrenti di raggiungere il mare e hanno altresì determinato la formazione del caratteristico e allungato stagno di Platamona”.

Ma Mori parla anche di una “unità di caratteri umani”. E questo chiama in causa la grande, importante quantità di storia che è passata in questo territorio, e che ha lasciato le sue tracce nei monumenti, nell’alternarsi di dominatori esterni e di popolazioni locali, nell’insediarsi e nel mutare delle stesse varietà di lingue che vi si sono parlate e vi si parlano, infine in quegli elementi che tutti insieme costituiscono l’identità del territorio.

L’ipotesi storiografica che Sassari sia stata fondata da portotorresi in fuga da una città desertificata dal declino di ogni tipo di antico commercio (e dunque dalla crisi irreversibile dell’approdo) e messa a repentaglio nella sua stessa sopravvivenza dalle incursioni degli arabi a partire dagli anni intorno al 720, è una ipotesi alla quale non basta essere supportata dalla ricorrente immagine di Sassari “figlia di Torres”. La contrastano tanto l’ipotesi nettamente opposta, quella di una Sassari nata da un castrum romano, quanto la considerazione che la Sassari dell’anno Mille, che già mostra non solo una sua esistenza ma anche una sua consistenza registrata in documenti ufficiali come il Condaghe di San Pietro di Silki, può si agire da luogo di accoglienza e di coagulo di abitanti in fuga da Torres, ma è una città già dotata di una sua autonomia: e forse anche di una identità così forte da funzionare come primo melting pot delle varie etnie che vi approdano, primi fra tutti, insieme ai sardi provenienti dalla Romangia e dalla Flumenargia, gli energici rappresentanti di etnie e potentati “continentali” come i signori liguri Doria e Malaspina, i mercanti e funzionari genovesi, i signori pisani Visconti e i mercanti e funzionari toscani.

10 – INDIRIZZI DELL'AMBITO N° 14 "GOLFO DELL'ASINARA" NEL PPR 2006

Dalla scheda di quest'ambito, riportiamo quanto inerente anche al territorio di Usini, con leggere modifiche:

La progettualità dell'Ambito del Golfo dell'Asinara si basa sul riconoscimento della dominante ambientale-paesaggistica del Golfo, all'interno del quale è riconoscibile la struttura che organizza il paesaggio naturale ed insediativo.

Riequilibrare e riqualificare la direttrice insediativa sviluppatasi lungo la S.S. 131 Sassari – Porto Torres, attraverso azioni volte alla rigenerazione degli spazi pubbici e privati e alla individuazione di occasioni per collegare i nuclei insediativi alle risorse ambientali.

All'interno dei piani urbanistici comunali, prevedere uno strumento di incentivazione e controllo delle aree agricole perturbane, finalizzato al contenimento della frammentazione delle proprietà ed a contrastare un uso diverso dal rurale, al fine di garantire il mantenimento del sistema produttivo attraverso strumenti innovativi e perequativi.

Recuperare la dimensione ambientale e paesaggistica nei luoghi della città di Sassari (e dintorni) attraverso il recupero della direttrice ambientale del fiume Mannu-Mascari e la conservazione della fascia periurbana degli oliveti, in particolare attraverso le seguenti azioni:

- recuperare la direttrice ambientale del Fiume Mannu – Fiume Mascari. Il progetto si configura come occasione per ripristinare il valore paesaggistico-ambientale della direttrice fluviale, il cui corso rappresenta una matrice ambientale del sistema insediativo del Sassarese e per consolidare il ruolo della dominante di Scala di Giocca, come elemento che qualifica l'accesso alla città ed il paesaggio del Golfo dell'Asinara;

- conservare la fascia degli oliveti per garantire il mantenimento delle relazioni fra il paesaggio rurale e il margine del tessuto urbano. La corona verde è impostata secondo un preciso rapporto fra la struttura fondiaria e la struttura insediativa la cui presenza costituisce un potenziale elemento di tutela e presidio degli oliveti. La conservazione del rapporto fra la struttura fondiaria e quella insediativa si deve basare sul mantenimento dei rapporti volumetrici e dimensionali esistenti, ai fini di evitare una eccessiva frammentazione e densificazione della diffusione insediativa e per garantire comunque l'azione di presidio e manutenzione del paesaggio degli oliveti svolta dai proprietari.

Conservare le "connessioni ecologiche" tra le zone costiere e le aree interne attraverso i corridoi fluviali del Rio Mannu. In particolare, qualificare la fascia di pertinenza del corso del fiume, con finalità dedicata alla istituzione di un Parco Fluviale intercomunale che preveda l'integrazione tra le aree rurali e i centri abitati.

Conservare la funzionalità dei corsi d'acqua che confluiscono verso la costa garantendo il naturale scorrimento delle aree superficiali e salvaguardando la naturalità dei corsi d'acqua.

Nei territori a matrice prevalentemente agricola (Nurra) incentivare e attualizzare le forme di gestione delle risorse disponibili, con un supporto ed un incremento dell'apparato produttivo e la gestione oculata e mirata dell'habitat naturale, puntando alla tutela della diversità delle produzioni e della qualità ambientale derivante da una agricoltura evoluta.

Incentivare da parte delle aziende i programmi di miglioramento agricolo finalizzato all'applicazione delle direttive comunitarie, di una agricoltura ecocompatibile che ricorra a tecniche biologiche anche in vista della conservazione del suolo.

Conservare e restaurare elementi del paesaggio agrario storico attraverso il mantenimento dell'agrosistema delle colture arboree (olivi, fruttiferi, viti) innovando le tecniche colturali e recuperando la sua connessione legata alla risorsa proveniente dai corsi d'acqua e dalle sorgenti,

creando, inoltre, una dimensione aziendale capace di consentire un'attività agricola professionale a tempo pieno e resistente.

Conservare o ricostruire da un punto di vista ambientale i margini di transizione, riconosciuti come luoghi in cui si concentra un alto fattore di biodiversità, fra i diversi elementi di paesaggio dell'Ambito, fra insediamenti urbani e il paesaggio rurale, fra i sistemi agricoli e gli elementi d'acqua presenti, fra sistemi agricoli e sistemi naturali o semi naturali.

11 – INDIRIZZI DELL'AMBITO N° 48 "LOGUDORO" NEL PROPOSTO PPR ZONE INTERNE

Nell' "Atlante degli ambiti di Paesaggio", nell'ambito di paesaggio n° 48 "Logudoro", appare incluso il territorio di Usini e quelli limitrofi di Tissi, Uri, Ossi e Ittiri, che appartengono alla sub-regione storica del Coros.

E' interessante notare come, invece, nel recente (2009) Manuale del recupero dei centri storici della Sardegna: "Architettura delle colline e degli altipiani settentrionali", edito dalla R.A.S., tra le regioni storiche del Nord Sardegna, Usini venga incluso nel Sassarese – Coros, a dimostrazione degli stretti legami con la città di Sassari.

Del territorio di Usini viene riprodotta, nell'atlante, anche una foto rappresentativa dei vigneti, con la seguenti descrizione:

4. Vigneti nel territorio di Usini si alternano alla coltivazione degli olivi fino alle aree periurbane dove prevalgono rispetto ai seminativi. I caratteri tipici di questi suoli che si sviluppano su substrati calcarei, arenaci, marnosi e su versanti ondulati contribuiscono alla specificità e alla qualità dei prodotti vitivinicoli ottenuti salvaguardando dall'erosione la stessa risorsa pedologica.

Mentre per gli oliveti, viene riprodotta una foto di un versante della valle del rio Mannu con la seguente descrizione:

3. Coltivazione specializzata di Olea europea che si sviluppa sul costone calcareo nel territorio (valle del rio Mannu). La coltura si estende su un piano inclinato fino a raggiungere il margine della scarpata sul quale insiste una vegetazione spontanea residuale costituita da specie arbustive e sarmentose sempreverdi.

12 – PAESAGGO RURALE DEL LOGUDORO: L'ASSETTO GEO-MORFOLOGICO

La struttura d'Ambito è definita dal sistema delle relazioni tra i centri abitati, i rilievi e le valli, in cui i centri si organizzano sulle sommità orografiche o sulla parte alta dei versanti meno acclivi. La localizzazione degli insediamenti nasce dalla necessità di controllare le valli e i corsi d'acqua, ed è condizionata dalla generale instabilità dei versanti che contraddistingue questo Ambito, in particolare per le alte e nude pareti rocciose impostate sulle successioni arenaceo-calcaree dei settori di Tissi, Ossi, Usini e Muros.

L'assetto geomorfologico dell'Ambito è stato in generale condizionato dai processi fluviali sul substrato roccioso, attualmente dominato da ampie e profonde incisioni vallive che si alternano alle superfici sommitali dei rilievi calcarenitici e agli altopiani basaltici.

Gli affioramenti andesitici o ignimbritici caratterizzano i settori nord-orientale e sud-occidentale dove strutturano i rilievi collinari rispettivamente di Ploaghe e Ittiri e costituiscono una risorsa lapidea tradizionale per l'edilizia locale, già diffusamente utilizzata nelle tipologie architettoniche degli insediamenti storici.

I caratteri omogenei dell'Ambito riguardano l'assetto geologico-morfologico rappresentato dagli affioramenti litologici, percepiti con differenti sfumature cromatiche, dalle vulcaniti rossastre alle rocce sedimentarie bianco-giallastre, dagli altopiani e dalle valli ampie e sinuose che isolano i rilievi tabulari o concavo-convessi.

Questi caratteri nel complesso delineano un paesaggio dominato da versanti terrazzati e da ampie superfici debolmente basculate in corrispondenza dei settori sommitali dei rilievi.

L'Ambito si caratterizza per i paesaggi agricoli degli oliveti impiantati in piano e sui terrazzi arenaceo-calcarei (Ittiri, Tissi, Uri, Usini), delle viti associate agli olivi e ai fruttiferi, messe a dimora in prossimità degli insediamenti in appezzamenti di piccole dimensioni (Usini, Ittiri, Tissi), degli orti coltivati in prossimità delle valli calcaree e ricche di acqua, alimentate dai rii locali e dal lago del Cuga.

Le falesie calcarenitiche del rio Mascari conservano, a tratti, la vegetazione rupestre.

13 – INDIRIZZI PER IL PROGETTO D'AMBITO N° 48 (FUTURO PPR ZONE INTERNE)

Il progetto d'Ambito è orientato alla definizione di politiche urbane atte a qualificare e salvaguardare le relazioni fra i paesaggi dell'entroterra e la crescita urbana, con una nuova gestione delle aree rurali dalle forti attitudini produttive e un nuovo rapporto percettivo fra osservatore e luogo, fra qualità insediativa degli spazi di residenza e contesto geografico.

In particolare, il progetto riconosce il ruolo strategico di un parco agricolo intercomunale, in relazione al sistema idrografico del rio Mannu, che permette la gestione unitaria delle attività agricole tradizionali, della riqualificazione delle aree agricole periurbane, la realizzazione di strutture escursionistiche e didattiche sulla ruralità, la natura e il patrimonio culturale, l'incentivazione allo sviluppo di aziende orientate all'offerta di servizi agro-alimentari e ricreativi. Il progetto prevede, inoltre, la salvaguardia della "corona olivetata" (oliveti e vigneti) impiantata sui versanti regolari che contornano i bassopiani alluvionali dei seminativi, dalle colture orticole e della vegetazione spontanea.

La riqualificazione dell'ambiente naturale assume una importanza strategica per il territorio e le nuove opportunità di sviluppo locale, attraverso il recupero paesaggistico delle cave dimesse, destinandole anche ad usi compatibili differenti, la riqualificazione delle valli fluviali (rio Mascari, rio Mannu e rio Minore), la conservazione dei caratteri geomorfologici delle scarpate e delle alte e nude pareti rocciose verticali, quinte naturali di efficace effetto scenografico.

Il progetto di riqualificazione dell'insediamento riconosce il ruolo centrale della rete ecologica fondata sugli spazi di relazione tra verde urbano e contesto paesaggistico, che sia funzionale, in particolare, alla connessione degli insediamenti e i sistemi vallivi, tutelando e che valorizzi i frammenti di naturalità e di paesaggio agrario esistenti.

La connessione si fonda, inoltre, sulla attivazione della relazione sociale e turistica fra la costa ovest e i centri di Florinas, Cargeghe, Ossi, Tissi, Usini, Ittiri, con la riqualificazione delle infrastrutture per Alghero, Porto Torres, Monteleone e l'alta valle del Temo.

Infine, il progetto è orientato alla salvaguardia della specificità paesaggistica determinata dal rapporto storico instauratosi fra il territorio e le chiese del romanico del Logudoro e del Meilogu, in relazione agli effetti percettivi con il contesto e l'importanza delle vie di accessibilità ai luoghi sacri.

Qui di seguito si riporta una sintetica rappresentazione del contesto morfologico e ambientale, afferente il territorio del Coros-Logudoro-Figulinas sul quale andranno ad incidere le relazioni tra i diversi ambiti (secondo il PUP-PTC della provincia).

L'area del "Coros-Logudoro-Figulinas" presenta differenze morfologiche individuabili in 4 fasce di territorio secondo le ripartizioni di "campo" effettuate nell'ambito del Piano Urbanistico della Provincia di Sassari, che ricomprendono i 16 Comuni del Coros-Logudoro:

1^: Osilo: all'interno della sub-area dell'Anglona, in particolare Anglona interna – rio Altana che comprende anche centri di Nulvi, Chiaramonti, Martis, Laerru, Perfugas ed Erula, con una superficie complessiva di 408 Kmq e una popolazione di 13.897 abitanti;

2^: Villanova Monteleone, Monteleone Rocca Doria, Putifigari e Romana, all'interno del Monteleone-Valle del Temo, che comprende anche i centri di Padria, Mara e Pozzomaggiore, con una superficie complessiva di 437 Kmq e una popolazione di 9.219 abitanti;

3^: Ittiri, Uri, Usini, Tissi e Ossi all'interno del Mascari – Medio Corso del Rio Mannu, con una superficie complessiva di 239 Kmq e una popolazione di 23.800 abitanti;

4^: Muros, Cargeghe, Florinas, Codrongianos e Ploaghe, all'interno dell'area denominata "Coloru", con una superficie complessiva di 185 Kmq e una popolazione di 9.282 abitanti.

L'area "Mascari-Medio Corso del Rio Mannu" è così denominata per la presenza di due aree che identificano il Rio Mannu come una "linea mediana di divisione", due aree che storicamente si riferiscono alla "curatoria di Coros". Sull'area orografica sinistra del Rio Mannu ricadono i Comuni di Uri e Ittiri, mentre sulla destra ricadono quelli di Usini, Ossi e Tissi. Tale area risulta delimitata a nord dalla Valle del Mascari, pregevole sito ambientale, e dalla Nurra; ad est confina con i Comuni di Muros, Cargeghe e Florinas, a sud con il Mejlogu, a sud-ovest con il Monteleone e ad ovest con l'Algherese. In particolare, l'area presenta sedimenti carbonatico-marnosi con affioramenti di vulcaniti nei centri di Uri e Ittiri e, dal punto di vista della copertura vegetale, risultano diffuse le coltivazioni olivicole che determinano un paesaggio piano collinare.

In questa area, Ossi e Tissi costituiscono "centri di altopiano", in quanto insistono sul costone roccioso che sovrasta la Valle del Mascari, oltre la quale si estende Sassari su un altopiano calcareo miocenico. I centri di Usini e Uri si trovano invece nel punto di confluenza tra il Rio Mannu e il Rio Mascari, un punto viario estremamente importante in epoca antica.

Per concludere, l'area del Mascari-Medio Corso del Rio Mannu presenta un ruolo definito storico, in quanto costituisce il "corridoio" nelle relazioni tra la Nurra e la costa nord occidentale e il territorio interno.

14 - LA STORIA DI USINI

Il territorio del Comune di USINI fu certamente abitato in epoca antichissima: le numerosissime domus de janas, vere e proprie necropoli ipogeiche esistenti lungo i costoni calcarei delle valli del Mascari (Baddulesos e Chercos), del rio Mannu (Pilotta, S'Iscia de sas Piras, S'Elighe Entosu, ecc.) lo dimostrano ampiamente.

Queste tombe normalmente accompagnavano gli insediamenti di cui spesso si è persa ogni traccia.

Più avanti si espongono le notizie sui beni archeologici.

Per ciò che riguarda le domus de janas, si ritiene che le differenti tipologie possono dipendere dalla differente morfologia della roccia in cui sono scavate.

Sono, infatti, presenti quelle a stele e domus de janas di altri tipi.

L'assenza quasi assoluta di nuraghi, in tutto il pur fertile territorio, è abbastanza singolare e dovrebbe spingere a più approfondite indagini in quanto si ritiene che possa essere dovuto alla presenza in loco di popolazioni prenuragiche.

Nei paragrafi successivi sono sviluppati, a grandissime linee, i fatti più emblematici dei secoli storici.

Per altri particolari si rimanda alle schede relative al patrimonio architettonico, archeologico e storico.

1 - Le vicende storiche prima del settecento

La storia del paese di Usini non è dissimile da quella dei paesi limitrofi, nel segno di lunghi secoli di feudalesimo.

Non è questa la sede per una trattazione ampia alla quale molti testi, ormai noti e riportati in bibliografia, dedicano spazio.

Qui ci limitiamo ad alcuni episodi e alle annotazioni che possono avere un interesse nei riguardi dell'evoluzione anche urbanistica del territorio.

Periodo romano

Il territorio di Usini sembra tagliato fuori dalle grandi strade romane dell'epoca, quale quella che collegava Turris (P. Torres) con Nure e Corbia (Porto Ferro e Alghero).

Alcuni ritrovamenti nelle immediate vicinanze (es. Ossi, Muros e in Nurra) mostrano che l'area era stata certamente romanizzata.

Nel tardo impero, la Sardegna fu governata dopo la prima tretarchia da un preside alle dipendenze del Vicarius urbis Romae ed inserita nella prefettura del pretorio d'Italia.

Tra le popolazioni della Sardegna settentrionale, Tolomeo ricorda, i Coracensi (nel Coraso), regione che darà nome dalla chiesa di N.S. di Coros).

Il territorio di Usini era stato popolato ab antiquo e nell'età classica di villaggi poi scomparsi, anche per effetto di incursioni dei pirati.

Il periodo storico, compreso tra il 450 ed il 534, in cui la Sardegna rimase sotto l'incubo dei Vandali, non pare che abbia lasciato segni tangibili di presenza.

Periodo bizantino

Le notizie più interessanti sono quelle relative alla vicenda della chiesa di S. Giorgio, a cui si rimanda, e che si trova citata per la prima volta nel 1135, quando appariva, al pari di S. Nicola di

Sassari, sottoposta all'obbligo di tributo verso la Basilica di S. Gavino.

Un dato interessante è quelle che emerge dall'esame delle "Rationes Decimarum Italie", registrate nei codici delle Collettorie dell'Archivio Vaticano, dal quale la diocesi Turritana risulta avere nel ventennio 1343 - 1359, tra le rettorie, plebanie e priorati, Usini.

Oltre Usini (a volte chiamata USUNE) esistevano altre ville, oggi scomparse, nell'ambito dell'attuale territorio comunale quali Arave, Torricla o forse Silfari (verso Banari), Arcave e Urgone verso la Nurra.

Le ville (i paesi) esercitavano la funzione di centro di raccolta del frumento, in un periodo di pesante situazione economica.

A questo periodo risale l'edificazione di nuovi monasteri, nessuno dei quali in territorio di Usini.

Periodo giudicale

Usini appartenne al giudicato di Torres, curatoria di Coros e Campulongu.

Nella società giudicale esisteva, a fronte di un Europa, in gran parte feudale, una chiara distinzione tra pubblico e privato ed una struttura amministrativa, basata sulla suddivisione in curatorie con i relativi majores, funzionante e rispettata.

Sembra essersi verificato in quei secoli, un aumento delle terre coltivate, con la conseguente diffusione di insediamenti sparsi, diverso da quello ereditato dal tardo impero e opposto a quello odierno.

Moltissimi di questi villaggi (anche il 90%) scomparvero dopo la conquista aragonese.

Il villaggio fece parte del giudicato di Torres e fu incluso nella curatoria del Coros; in quell'epoca vi fu edificato un ospedale.

Agli inizi del secolo XIII fu compreso nei territori che passarono nelle mani dei Malaspina.

I suoi discendenti, dopo l'estinzione della famiglia dei giudici di Torres, compresero Usini nel piccolo stato che organizzarono e per il quale prestarono omaggio al re d'Aragona. Dopo la conquista aragonese fu loro possibile conservarlo come feudo della Corona. Usini comunque, soffrì gravi danni a causa delle guerre che furono combattute nel territorio circostante nei decenni successivi; nel 1353 fu definitivamente sequestrato agli antichi signori e una parte considerevole dei suoi territori fu concessa in feudo a Marco de Sori. Poco dopo, scoppiata la seconda guerra tra Mariano IV e Pietro IV, il villaggio fu occupato dalle truppe del giudice d'Arborea che lo tennero fino alla battaglia di Sanluri.

In seguito, nel 1421 fu incluso nel grande feudo concesso a Bernardo Centelles. Nel 1439, quando i Centelles vendettero ad Angelo Cano la baronia di Osilo, vi compresero anche una parte della curatoria del Coros. Da quel momento Usini rimase in possesso dei Cano dai quali, agli inizi del Cinquecento, passò ai Cedrelles che però nel 1544 lo vendettero ai Manca che ne trasformarono l'amministrazione rendendo i tributi molto gravosi per i vassalli. Nel corso dei secoli successivi il villaggio soffrì a causa della peste del 1652 e si spopolò quasi completamente; nel 1758 la discendenza dei Manca di Usini si estinse con Antonio, e dopo una complessa lite giudiziaria il villaggio passò al ramo dei Manca di Mores.

Nel 1795 gli usinesi presero parte ai moti antifeudali senza però riuscire a liberarsi dalla dipendenza, cosa che sarebbe avvenuta soltanto col riscatto dei feudi nel 1838. Nel 1821 il villaggio fu incluso nella provincia di Sassari.

Periodo aragonese

Il periodo catalano - aragonese può essere identificato con i secoli XIV e XV.

Iniziò con una grande spedizione militare che trovò il giudicato di Torres smembrato ad

opera delle famiglie genovesi che operavano in Sardegna tra Doria e Malaspina.

In particolare, i Doria comandavano ad Alghero e in parte della Nurra, mentre la curatoria di Coros era in parte sotto la giurisdizione del libero comune di Sassari e dei Malaspina.

I catalani si accordarono con i Doria ed i Malaspina e batterono invece militarmente i pisani ad Iglesias e Cagliari, conquistando il potere su tutta l'isola.

Successivamente, i genovesi aprirono le ostilità contro i catalani, così che tutto il nord - ovest dell'isola si trovò ben presto in uno stato di continua ribellione mentre iniziò il processo di infeduazione.

Gli aragonesi, però con l'aiuto delle forze di arborea riuscirono a assoggettare l'isola, conquistando anche Alghero sottoposta poi a definitiva catalanizzazione.

2 - Usini nel settecento

Un'utile realizzazione del riformismo agrario settecentesco promosso dal Ministro Bogino fu la creazione, in tutti i centri rurali della Sardegna, di "Monti Frumentari", destinati a costituire adeguate scorte di sementi a favore dei coltivatori meno abbienti.

I "Monti" avevano carattere cooperativistico perchè alla sua dotazione occorrevano con gratuite prestazioni di lavoro (roadie) tutti i contadini interessati.

Molto interessante - come diremo anche successivamente - è la divisione del territorio comunale all'epoca.

Le proprietà private occupavano ben poco del territorio comunale, come poche erano le terre recintate.

La massima parte (vedere carte allegate) del territorio era demanio feudale e la comunità locale ne aveva a disposizione una parte con i "Vidazzoni", estensioni di terreno aperto e dissodato per lo più intorno al paese.

Su di essi veniva adottato un criterio di rotazione (a riposo o a pascolo).

3 - Usini nell'ottocento

Il quadro storico è noto in quanto la Sardegna, pur essendo sotto la dominazione Sabauda, doveva, altresì, sopportare il potere del feudalesimo dei nobili, notevolmente diffuso.

Un passo importante, dopo l'attivo di Vittorio Emanuele I nel 1806 a Cagliari, fu il riordinamento amministrativo con l'istituzione di numerose prefetture aventi competenza in materia anche giudiziaria.

Venne deciso di concedere la nobilità a chi piantava almeno 4.000 olivi e si autorizzava la chiusura a privatizzazione delle terre nelle quali crescevano oliveti a condizione che questi venissero innestati.

Nel 1814, Vittorio Emanuele I ritornò a Torino dopo l'occupazione austriaca e lasciò Vicerè Carlo Felice.

Nel 1816 vi fu una tremenda carestia con mortalità assai elevata a seguito della quale vennero prese nuove iniziative in campo economico ed agricolo quali l'importazione di grano, il riordinamento dei monti Frumentari e delle dogane, nonchè il notissimo editto delle Chiudende (6.10.1820).

Diventò re nel 1821, a seguito della abdicazione di Vittorio Emanuele I, Carlo Felice, pur essendo chiuso ad ogni mutamento sul piano politico, diede vita a provvedimenti in positivo quali il "codice feliciano" che sostituì nell'amministrazione della giustizia la "Carta de Logu" di Eleonora d'Arborea e le disposizioni spagnole, la grande strada di collegamento tra il capo settentrionale e meridionale dell'isola e numerose altre opere pubbliche.

Il proposito di favorire la proprietà perfetta trovò attuazione dopo l'emanazione della Carta

Reale (26.2.1839) con cui si distinguono le terre in 3 categorie:

- private

- comunali

- demaniali.

Le terre comunali, ad eccezione dei pascoli per il bestiame da lavoro, dovevano essere distribuite in lotti di estensione adeguata alla capacità lavorativa di ciascun abitante. La precedenza sarebbe stata data a coloro che non possedevano terreni, quindi ai piccoli proprietari, infine ai grandi.

Le terre demaniali, invece, dovevano essere assegnate alle comunità, quindi, mediante asta pubblica o licitazione privata, ai privati ed agli enti che ne facessero richiesta.

Sotto la guida del capitano Carlo De Candia, che aveva già lavorato con il La Marmora, tra il 1835 ed il 1838, per la rilevazione topografica del territorio, vennero iniziati nel 1841 i lavori per la delimitazione e misurazione dei terreni demaniali e comunali, lavori portati a termine 10 anni dopo.

Questo costituì la base del catasto, disposto con legge 15.04.1851, infine i terreni comunali dovevano essere divisi in lotti della superficie di 5 starelli e cioè di due ettari da assegnarsi in via amichevole, o mediante estrazione a sorte, agli abitanti che ne avevano diritto.

Nelle carte del cessato catasto, conservate nell'Archivio di Stato di Sassari, esistono 2 fogli di unione in scala 1:20.000 di Usini, nelle quali compaiono ancora i grandi terreni demaniali rispettivamente indicati: Subra Montes Demaniale e Demaniale di San Giorgio, oltre al Prato Comunale di Sa Tanca e al Prato Comunale Sa Maja, questi di superficie ben minore degli altri.

I terreni indicati come privati, oltre ad una fascia su 3 lati del paese, consistevano in 4 piccole "isole", di limitata estensione, di cui 3 ancora rilevabili nelle odierne carte catastali.

15 – PAESI GIUDICALI

Dal testo di M. Cadinu “Urbanistica medioevale in Sardegna”, riportiamo:

“Un processo di ricognizione sistematica presso i centri minori dei quali si ha notizia nelle varie fasi giudicali permetterebbe certamente di mettere in rilievo alcune caratteristiche ricorrenti nelle planimetrie dei centri, spesso dotati di una interessante impostazione per borghi rettilinei e paralleli, frequentemente interpretati per regolari ricostruzioni feudali successive al cinquecento.

La realizzazione di insediamenti pianificati nel XII secolo per borghi rettilinei appare invece particolarmente frequente nella Sardegna settentrionale, forse sotto l’influenza ligure.

L’impostazione planimetrica dei primi nuclei di Ardara, Ossi, Tissi, Osilo, e forse Usini e Olmedo, appare in buona misura debitrice di tali tradizioni e delle maniere utilizzate in ambiente ligure e piemontese per la pianificazione dei ricetti, nuclei agricoli difesi di ridotte dimensioni".

16 – STRUTTURA URBANA

Il patrimonio edilizio attuale è, ancor oggi, prevalentemente composto da tipologie edilizie originarie che caratterizzano il centro storico di Usini.

Domina la casa unifamiliare di varia dimensione, anche piccolissima.

Caratteristici e numerosi, ancor oggi, i volumi edilizi adibiti a depositi di prodotti agricoli (es. vino) o di attrezzature necessarie per la lavorazione dei campi; tali edifici, sempre ad un solo piano, erano adiacenti alle case d'abitazione e ne costituivano i locali di servizio, dal momento che è sempre stata tradizione di questi luoghi il consueto andare nei campi la mattina e tornare al far della sera, portando seco tutti gli attrezzi.

Le sostituzioni edilizie non risultano particolarmente consistenti, e, pertanto, il tessuto edilizio attuale è il risultato abbastanza omogeneo di un materiale e lungo processo di sviluppo, riempimento e sostituzione (vedi successivi paragrafi).

Le linee di incremento sono quelle tracciate dalla viabilità interna, lungo la quale si addensano progressivamente casette di un piano; sovrapposizioni e riempimenti sono forme normali della crescita spontanea, mano a mano che si manifesta la necessità di una maggiore disponibilità di volumetrie edificate, si riempiono gli spazi liberi.

Nel centro storico di Usini, queste forme di crescita sono state tutte perfettamente leggibili: le linee principali di sviluppo (direttrici di via Roma, ecc.), le forme di addensamento edilizio che hanno portato via via alla saturazione di tutti i lotti disponibili, i processi di sostituzione che hanno inciso in maniera rilevante nel periodo più recente.

Accanto all'edilizia più povera e corrente vi sono pochi edifici a due piani di modesta qualità, mentre sono rare le domo a palattu tardo-ottocentesche; si tratta - in generale - di palazzetti realizzati dalla borghesia locale come dimore di prestigio (casa Diaz, Virdis, Derosas, Namuri, ecc.).

Alcune manomissioni tra il 1950 e il 1987 mostrano come sia stato svantaggioso il confronto tra gli esecutori del passato e l'impegno professionale e tecnico di quelli più attuali.

Dalla documentazione del Gruppo Culturale Usinese, riprendiamo:

"Usini, come altri paesi della zona, è caratterizzato da un paesaggio tipicamente agricolo. Case basse e semplici e pochi esempi di palazzi o case signorili, alcune delle quali abbandonate da tempo. Il motivo della localizzazione del nostro centro fu dato probabilmente dall'amenità delle terre circostanti, dalla ricchezza delle acque e dalla facilità di comunicazione con altri centri sorti in precedenza. La collocazione di Usini risultò tra le più felici, vista la possibilità di espansione sul pianoro su cui nacque. Contrariamente ad altri centri vicini (es. Ossi, ecc.), le vie sono larghe e senza grosse pendenze. Il nucleo centrale del paese era composto da case dotate di cortili che

servivano come magazzino per il frumento e da ricovero per gli animali e per gli attrezzi (ormai quasi scomparse). Altro particolare degno d'interesse, che possiamo notare nelle vie più vecchie del paese, sono "sos sezzidosos" o “setzidorzos”, la graziose panchine in trachite rossa o nera che, pur non essendo una particolarità usinese, sono presenti in numero notevole, proprio per la larghezza delle vie del centro più antico, poichè non impedivano il passaggio dei carri e dei mezzi in genere. Come allora, anche oggi, questi "sezzidosos", sono punto di aggregazione delle notti d'estate.

Dei pochi palazzi signorili, molto interessante è casa Derosas (palazzetto di via Roma) all'interno del quale si conservano ancora degli affreschi, che pur non essendo delle significative opere d'arte, danno l'idea del benessere dei primi proprietari. Poco distante, veramente bella, e tutto sommato abbastanza integra, troviamo la vecchia casa parrocchiale, uno degli edifici più interessanti dell'abitato, con archi, cantine e giardino interno. Sull'altro lato della piazza troviamo un altro edificio anch'esso abbandonato, conosciuto come "su magasinu 'e su fattore", la casa del "monte frumentario". (nota: non tutti sono d’accordo con questa ubicazione). I "monti frumentari" furono creati nel '700 in tutta la Sardegna ed erano destinati a costituire scorte di sementi a favore dei coltivatori meno abbienti, ed avevano carattere cooperativistico, poichè alla loro dotazione contribuivano gratuitamente tutti i contadini interessati.

In piazza Castello, infine, troviamo l'ex palazzo Diaz, terminato di costruire nel 1874 con una interesssante corte interna, sistemata dall'A.C., quale raccolta etnologica degli strumenti agricoli. Un particolare curioso nell'aspetto delle vie di Usini, è dato dalle porte d'ingresso delle "case del vino" (sa domo 'e su inu), i cui muri sono scanalati ad arco, chiaramente per far passare le botti più grosse".

17 – CARTE STORICHE

1^ CARTOGRAFIA

Nella tavoletta del De Candia (1847), ove appaiono chiaramente i lineamenti dell'abitato di Usini, sono perfettamente leggibili:

- la casa Tanchis (lungo l'odierna via S. Giorgio);
- la chiesa di S. Croce;
- la chiesa di S. Maria;
- la via del Duca (l'odierna via Volta);
- la via Roma;
- la piazza Castello;
- la via Garibaldi (Carrela de sa rughe), che all'estremità diventa strada Cuiricu Murru;
- la via Risorgimento;
- la via Eleonora d'Arborea;
- la via Canelles;
- la via Argiolas;
- Sa Giaga di Terra Bingia;
- via Mazzini (poi strada per Ittiri);
- la strada per "Bannari" (l'odierna via Rinascita);
- via Verdi;
- via Brigata Sassari;
- via IX Maggio;
- il prato comunale di Sa Maja;
- funtana Ozzanu (dove arriva la strada da Tissi).

2^ CARTA CATASTALE (1860 circa)

Nella 2^ carta reperita si evidenzia (in scala 1:1.000) un maggiore dettaglio e si intravede:

- la vasta area (poi ristretta) della piazza Castello;
- la via Volta;
- la parcellazione ai lati della via Garibaldi, mentre non è evidenziata la parte bassa del paese.

3^ CARTA CATASTALE (1900) – 1° catasto geometrico

Qui sono ben visibili:

- via e chiesa di S. Giovanni;
- via Grande (via Roma);
- via dei Regoli;
- piazza de Cheja (piazza della Conciliazione);
- via della Croce (via Garibaldi);
- via Piccola (odierna via Amsicora);
- via della Rocca (via Brigata Sassari);
- via dell'Olmo (via IX Maggio);
- via Ozzanu (via Verdi);
- il pozzo comunale (nei pressi della via Marconi);

- largo Castello;
- via Eleonora d’Arborea;
- via de su Fattore (via D’Annunzio);
- via S’Ena (via Mazzini);
- via Casa Comunale (via Risorgimento);
- via della Fornace (via Battisti).

18 – LA TRAMA URBANA

Una serie di considerazioni emergono dall'analisi attenta delle varie carte reperite:

- cessato catasto Archivio dello Stato (1847, 1900);
- I.G.M. (1958) e nuova serie (1995);
- foto aeree ETFAS (1977);
- rilievo SIP (1981);
- rilievo Agenzia per il Mezzogiorno (1:10.000), 1987;
- foto R.A.S., 1987;
- rilievo e foto Compucart (1996);
- rilievo e foto A.G.M. (2009);
- foto oblique RAS 2012.

In particolare, il nucleo più antico è riconoscibile nei rioni Corrau e Usineddu (ruderi chiesa di S. Giovanni), nella via Roma, nelle vie a valle della Chiesa parrocchiale, nel 1° tratto di via Mazzini, nella via dei Regoli, mentre dalla lettura della carta più antica dell'abitato si può dedurre che - probabilmente - la piazza Castello era più ampia, via dei Regoli chiusa da una parte e più lunga verso ovest.

Anche l'andamento irregolare di via Marconi si spiega in quanto gli isolati tra via Risorgimento e via Cannelles, quello tra questa via e via della Fornace (Battisti) e quello tra quest'ultima e via Asproni erano chiusi; la via venne ricavata "neutralizzando" alcuni lotti, peraltro non allineati.

Dalla lettura della carta del 1900, emerge, inoltre, l’assenza delle attuali via Mercato e Corsica.

L'espansione urbana tra il 1900 (con la prima vera carta catastale) ed il 1958 (il primo rilievo aereo) appare invero modesta se si considera il tempo trascorso.

Viene chiuso il pozzo comunale, ancora oggi visibile dal retro del municipio.

Infatti, appaiono soltanto dei completamenti di schiere edilizie lungo il lato est di via Mazzini (che rappresentava la via per Ittiri), il primo intervento I.A.C.P. di via Marconi con le case prospicienti, qualche sviluppo nella parte alta di via Volta, via Garibaldi e Cannelles.

Molto forte appare lo sviluppo edilizio e di viabilità tra il 1958 e il 1977. In 20 anni, l'abitato si espande soprattutto nella zona di Sa Maja con l'apertura di via Manno e via 1° Maggio, con la direttrice di via della Rinascita e Satta, con la lottizzazione omogenea delle vie Libertà, Deledda, Giovanni XXIII, Kennedy e De Gasperi, con l'apertura della via di Circonvallazione (ora via Nenni) e le sue parallele (via Diaz, Veneto e Monte Grappa), con l'inizio dell'urbanizzazione della lottizzazione comunale (p.zza Matteotti), con la costruzione delle nuove scuole elementari e medie, del campo sportivo e del centro sociale di Sa Maja, del nuovo Municipio (alla fine di via Marconi), dell'ambulatorio, del mattatoio.

Dal 1977 al 1985, il processo di sviluppo urbano è stato più modesto con l'edificazione di numerosi lotti in zona B, con l'inizio delle costruzioni nel P. di Z. decollarono le zone C d'espansione rimaste tutte sulla carta.

Tra il 1986 ed il 1991, a seguito dell'approvazione del nuovo P. di F. e dei 2 successivi P. Particolareggiati per la zona A e per la sottozona B1, nonchè di una variante generale al P. di Z., si sono avute le prime lottizzazioni convenzionate.

Suggestive anche alcune delle vecchie denominazioni delle vie, che riportiamo a titolo di curiosità:

- Carrela de sa rughe e poi via della Croce: ora via Garibaldi
- Strada de sa Maia : " via XXV Aprile
- via Fontana Ozzanu : " via Verdi
- via dell'Olmo : " via XXIV Maggio
- via per Ittiri : " via Marconi

- via della Fornace : " via Battisti
- carrela 'e spinasanta : " via D. Alighieri
- via Abbeveratoio : " via Baracca
- via del Duca : " via Volta
- via Giardini : " via Azuni
- via Grande (Carrela Manna) : " via Roma
- strada Cheia de Giosso : " via Nenni
- via S'Ena : " via Mazzini
- via de su Fattore : " via D'Annunzio
- via Casa Comunale (carrela de su monte) : " via Risorgimento
- via Piccola : " via Amsicora
- S'Utturineddu : " Corsica

Hanno mantenuto lo stesso nome che avevano nel novecento soltanto via Cannelles, Eleonora d'Arborea, via S. Giovanni e via Santa Rughe.

1 - **Analisi dello sviluppo urbano**

Il paese è sorto in maniera del tutto spontanea (a Usineddu), con vie strette, mentre successivamente, si è sviluppato (1700-1800) un tessuto urbano caratterizzato (non diversamente da quanto avvenuto a Ittiri e a Tissi) dall'andamento pseudo – rettilineo est – ovest di alcune strade, nel nostro caso:

- via del Duca,
- via Roma,
- via Garibaldi,
- via Risorgimento.

Si veda anche al paragrafo 15.

L'avvenimento più importante degli anni '60 è stata l'apertura della via di circonvallazione (ora via Nenni), che ha fatto decollare le attuali zone di completamento di via Diaz, Veneto, Monte Grappa, Piave e, leggermente più antiche, di via S. Giovanni XXIII, Kennedy, De Gasperi.

Gli strumenti urbanistici generali (P. di F.), adottati fino al 1985, avevano individuato zone C "a pioggia" lungo tutto il contorno dell'abitato e perimetrato, spesso non attentamente, le zone di completamento.

Gli unici "segni" di una precisa scelta di disegno urbano sono stati la lottizzazione comunale intorno a piazza Matteotti (1974) e il P. di Zona (1983).

Il confine centro settentrionale dell'abitato è rimasto in buona parte quello del secolo scorso, ove si eccettuino le vie Padre Manzella, Paganini, Puccini, 1° Maggio e l'ultimo tratto della via Manno, mentre da tutte le altre parti si sono avuti sviluppi più o meno accentuati.

Dopo l'approvazione della citata variante generale al P. di F. (1986), il disegno urbano del paese ha assunto una serie di connotazioni precise con scelte che, in gran parte, si possono ritenere ancora valide:

a - recupero del patrimonio edilizio esistente, soprattutto nella zona A e B1, con la redazione e la approvazione dei Piani Particolareggiati di attuazione.

Ciò ha comportato un nutrito numero di interventi di recupero, di ristrutturazioni e di nuova costruzione.

19 - GEOGRAFIA URBANA E LA CRESCITA DELL'ABITATO

Nel 1700 la cerchia urbana seguiva grosso modo il seguente perimetro (partendo dalla chiesa parrocchiale di S. Maria Bambina):

- via Volta;
- piazza Castello;
- via Risorgimento;
- via Mazzini;
- via Santa Rughe.

Le diverse carte allegate mostrano i successivi sviluppi.

L'apertura successiva della strada provinciale per Ittiri e Sassari portò alla definizione dell'impianto urbanistico verso sud (via Marconi, via Mazzini).

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 Usini, siano evidenziabili:

1 - CHIESA PARROCCHIALE DI S. MARIA BAMBINA

2 – CHIESA DI S. CROCE (O DI S. MARIA DI USUNE), poco oltre il centro matrice

3 – I RUDERI DELLA CHIESA DI S. GIOVANNI BATTISTA (nel vecchio rione di Usineddu)

4 – CASA DEL PIEVANO (via Roma)

5 – CASA DEL FATTORE (piazza Conciliazione) con vincolo MIBACT

6 – CASA DEROSAS (via Roma)

7 – CASA DIAZ (1874) E LA CORTE DI CASA DIAZ

8 – EX MERCATO (1906 - ORA SALA CONSILIARE)

9 – DIVERSI EDIFICI PRIVATI DI BUONA FATTURA ARCHITETTONICA
(portoni, lorigas, setzidorzos, ecc.)

10 – CANTINE DI VINO

11 – LO STEMMA DEL BARONE MANCA in via Volta

12 – SU TROGLIU EZZU (S'ABBADOSU), ai limiti del parco del Lavatoio.

Si veda anche il successivo capitolo.

L'ambiente urbano del centro matrice 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, con l'uso ripetuto della pietra locale.

Sono state redatte le schede per ciascuno dei lotti individuati.

La normativa è stata redatta tenendo conto:

- delle vigenti N.T.A. dello strumento urbanistico generale (PUC 1999),
- delle norme del vigente P.P. (Ing. Perra – 2007),
- dei suggerimenti scaturiti a seguito delle riunioni pubbliche,
- della necessità di migliorare la qualità degli interventi di ristrutturazione e restauro che, negli ultimi anni sono stati numerosi;
- delle schede presentate dai privati per la richiesta dei benefici di cui alla L.R. n° 29/'98, in occasione dei bandi per il recupero primario, compreso il bando 2015;
- dal materiale documentario derivante dalla partecipazione ai bandi CIVIS, DOMOS e BIDDAS;
- dagli studi relativi all'iscrizione nel Repertorio Regionale dei C.S.;
- dalle norme di attuazione del P.P.R., con particolare riguardo ad obiettivi di qualità architettonica;
- dalle Circolari Esplicative del P.P.R.;
- del parete in merito al vigente Piano Particolareggiato della zona A espresso dal MIBACT, Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici della Sardegna, sede di Sassari, in data 24.09.2009;
- delle linee guida R.A.S. sui centri storici e sugli spazi pubblici;
- delle pubblicazioni LAB.net.;
- delle pubblicazioni LAB.net. plus (2012).

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 matrice non confina con il territorio aperto.

Solo sul lato nord della via Volta, il confine segue il parco del lavatoio che si apriva sulla valletta che costituisce il compluvio delle acque di Usini, ma ora, a valle del parco, sono in avanzata fase di costruzione gli edifici di una zona di espansione (P. di L. Corrau).

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 tipologia locale, l'intreccio delle vie danno complessivamente un'idea di centro matrice abbastanza integro.

22 - POLI E ASSI URBANI (Tav. n° 7)

L'asse urbano principale è la via Roma (carrela Manna), che termina in piazza Castello, davanti alla casa Diaz.

La via Marconi, che si diparte dalla suddetta piazza, è il risultato di alcune demolizioni ottocentesche.

Gli assi "laterali" di via Volta e di via Mazzini sono importanti anche nella lettura della geografia urbana.

La via del Duca (l'odierna via Volta) si sviluppa parallelamente alla via Roma e costituiva l'antica penetrazione urbana della carreccia proveniente da Sassari, attraverso Piandanna e S. Pietro di Silki.

23 – SISTEMA DELLE PIAZZE E DEGLI SPAZI DI RELAZIONE (Tav. n° 8)

Nella tav. n° 8 sono evidenziati i 6 principali spazi pubblici con le loro caratteristiche ed il "significato" urbanistico nell'ambito cittadino.

24 – BENI PAESAGGISTICI E IDENTITARI

Nell'ambito delle aree incluse nel centro matrice, relativamente a questo piano, sono presenti numerosi beni paesaggistici o identitari.

Per la necessità di individuare meglio tutti i beni sono state redatte le schede relative a:

- chiesa parrocchiale di Santa Maria Bambina o della Natività di Maria;
- casa del pievano e casa del fattore;
- ruderi della chiesa di S. Giovanni;
- lavatoio Su Trogliu Ezzu di via Volta;
- municipio e sala consiliare di via Risorgimento;
- stemma della famiglia Manca in via Volta (stemma a bassorilievo su pietra calcarea);
- casa e corte Diaz.

In una tavola sono stati indicati tutti i beni paesaggistici e identitari secondo la simbologia del P.P.R.

25 - 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 matrice di Usini.

Nella lettura dell'evoluzione della tipologia delle costruzioni, si può evidenziare, come in alcuni casi vi sia stata 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, anche a seguito di sopraelevazioni.

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, sostanzialmente pianeggiante, del paese e alla originaria disposizione con vie parallele e longitudinali.

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 e costruzioni sul retro nel cortile, da cui si accedeva dalla strada parallela.

L'orditura muraria a cellule del paese mette in evidenza la compatezza, 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 prevedere.

Lo studio della tipologia residenziale e le loro mutazioni diacroniche vengono presentate nei paragrafi successivi.

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.M. è composto da aggregati di tipo urbano-rurale, prevalentemente a un piano 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 nel cortile, (ad esempio per ricavare il bagno), 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.

Scendendo a scala edilizia, il centro matrice di Usini conserva ancora, solo parzialmente, i caratteri storici dei manufatti in muratura (nella loro diversità materica e compositiva), ma denuncia un patrimonio edilizio in parte abbandonato rispetto all’utilizzo effettivo. In fase attuativa, si è potuto riscontrare come molti edifici presentino un deficit di manutenzione e quindi un progressivo degrado “naturale”, dovuto all’uso del calcare locale e all’umidità di risalita.

Gli interventi del passato (quando non erano operativi i P.P.), hanno, 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 e perdita dell'originario rapporto tra pieni e vuoti; oppure la demolizione di setti murari, ecc., superfetazioni, infissi metallici, intonaci strollati, sostituzione di porte lignee con orrende basculanti o serrande metalliche.

Il tessuto urbanistico si presenta integro 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 ciascuna unità minima.

1.1 – Tipologia abitativa

Per quanto riguarda la tipologia abitativa, è bene ricordare che per secoli, fino ai primi del 900, a Usini 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 un 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. Ai primi '800 si attesterà nell'area logudorese e nel Coros il tipo cosiddetto della "casa tiesina", una unità abitativa monofamiliare nata probabilmente dallo sviluppo orizzontale 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'avere 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 (con rari esempi – però – ad Usini) anche il tipo a "palazzotto" (palattu), una versione leggermente accresciuta dalla "casa tiesina", caratterizzata da una maggiore imponenza del corpo di fabbrica e dall'avere il piano terreno rialzato d'alcuni gradini da terra. Fa poi la sua comparsa il poggiolo, con ringhiera in ferro battuto e piano di calpestio in lavagna. 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 quali strade destinate alle attività delle campagne. Molte case sono ancora della tipologia a cellula e, indizio delle attività agricole, sono numerose le lorighe in ferro inserite nelle facciate, per potervi così legare cavalli, asini e buoi.

La tipologia, per eccellenza, di Usini è quella con porta centrale e 2 stanze laterali con finestre simmetriche (cellula a 3 moduli) con un solo livello.

26 – LE TIPOLOGIE DELL'ARCHITETTURA LOCALE

Il geografo francese Maurice Le Lannou e poi Osvaldo Baldacci nei primi anni '50, riuscirono ad articolare minuziosamente la casistica della "casa rurale", associando alle aree storiche dell'isola, raggruppate in 12 sistemi riconoscibili come dotati di una significativa unità e permeabilità culturale, altrettante tipologie edilizie, considerate sotto il profilo distributivo ma anche da un punto di vista costruttivo e d'uso.

La ricognizione storico-tipologica, particolarmente importante per le conseguenze culturali e operative che induce sul tema del recupero, sarà condotta a partire da alcune individuazioni di base:

a. la casa a corte della Sardegna meridionale.

b. la casa "cellulare" con tendenziale sviluppo in altezza delle aree montagnose della Sardegna centro orientale.

c. la casa "cellulare" elementare delle aree del nord Sardegna, miste sia per la morfologia sia per il carattere insieme agricolo e pastorale delle comunità insediate.

Nel nostro caso, troviamo:

- la cellula elementare monovano con o senza soppalco, che raramente cresce in altezza su se stessa, ma molto più spesso, ma un po' meno significativamente, in profondità;

- la casa elementare, spesso con soli 3 vani, con affaccio lungo strada con maggiore complessità interna e di rapporto con lo spazio retrostante, con 2 finestre e la porta centrale, questa tipologia è quella più rappresentativa dell'edificato usinese;

- il palazzetto (assai raro a Usini) che compare per la prima volta in modo organico negli ambiti nei quali si forma quella borghesia rurale su cui, per tutto l'800, scommetterà la monarchia sabauda.

Tra le diverse tipologie originarie si sono potute evidenziare (vedere tavola specifica):

1 – monocellula ad 1 livello (diffusa) monocellula con raddoppio in verticale (molto rara);

2 – monocellula con ampliamento sul retro e in altezza;

3 – bicellula (un vano + ingresso) con ampliamento sul retro e in altezza;

4 – cellula a due vani + ingresso con ampliamento sul retro e in altezza;

5 – cellula a 2 vani (senza ingresso) con ampliamento sul retro e in altezza (talvolta con cantina);

6 – cellula a tre vani con ampliamento sul retro (e in altezza ma raramente in passato).

Queste tipologie di base, a seconda delle vicende connesse all'espansione demografica ed economica del centro, hanno avuto momenti di minore o maggiore fortuna, generando, nel loro interagire e per contaminazione, diverse varietà intermedie.

Si riporta l'elenco delle tipologie di riferimento presente nel P.P. zona A, che comprende gran parte del centro matrice:

Le tipologie edilizie di riferimento, sono le seguenti:

- casa al solo piano terra composta da una cellula laterale ed ingresso;
- casa al solo piano terra composta da due cellule laterali ed ingresso centrale (la più diffusa);
- casa al solo piano terra composta da ingresso laterale e due cellule laterali;
- casa al solo piano terra composta da due cellule, ingresso centrale e una cellula laterale;
- casa al solo piano terra composta da ingresso laterale e tre cellule laterali;
- casa al solo piano terra composta da due cellule, ingresso centrale e due cellule laterali;
- casa al solo piano terra composta da tre cellule, ingresso centrale e una cellula laterale per parte;
- casa (al solo piano terra o a 2 piani) con affaccio su due strade, composta da un edificio principale (residenza) e da pertinenza (cantina, garage, ecc.) sull'altra via (in definitiva casa con corte).

Nella tavola n° 18 sono riportati gli esempi delle tipologie presenti nel C.M.:

- A1: palazzetto a 2 piani
- A2: palazzetto a 1 piano
- A3: casa alta
- A4: casa alta monocellula
- A5: monocellula
- A6: cellula base a 3 moduli
- A7: palazzina moderna
- A8: edificio specialistico di memoria storica (in genere cantine di vino)
- A9: edificio specialistico moderno
- A10: rudere o vuoto urbano.

Riportiamo dal testo di G. Fiori "Raccontando Usini", per completezza di documentazione:

LA CASA (a cura di Antonio Derosas)

Le case erano piccole. Di solito avevano la cucina e *s'aposentu o apposentu*, la camera da letto dove dormivano genitori e figli. I pavimenti non erano fatti con mattoni di ceramica, ma *de immardu*, di terra battuta. Per la pulizia bastava buttarci sopra un po' d'acqua, in modo da non sollevare la polvere. Il solaio, nelle abitazioni più povere, era fatto di canne, in altri casi di travi in legno. I mobili erano pochi e di scarsa qualità. Le posate e le stoviglie più utilizzate erano cucchiai, ciotole, piatti di alluminio, padelle e paioli di rame di diversa grandezza. Non essendoci frigoriferi, nella stanza meno esposta al sole, si mettevano le poche provviste.

Erano tempi talmente miseri che nelle case non esistevano le fognature e le condotte dell'acqua e per andare in bagno si doveva uscire all'aria aperta, in cortile o per strada.

a – La casa elementare monocellulare è l'elemento abitativo minimo individuabile (ormai assai raro) nel tessuto abitativo cittadino.

Lo spazio abitativo coincide e si esaurisce in quello che può considerarsi il nucleo fondamentale, il focolare, foghile e, pertanto, la cucina, **coghina**, luogo deputato della vita domestica familiare e della socializzazione in genere, affiancato talvolta da ambienti che assolvono la funzione di depositi e, contemporaneamente, di dormitori. Strutturalmente costituita da un vano a piano-terra con o senza soppalco, presenta una copertura con travi lignee, incantucciato e tegole laterizie sarde attraverso cui, prima dell'adozione dei camini, si disperdeva il fumo proveniente dal focolare. E' la tipologia edilizia predominante almeno fino a tutto il XVIII secolo che, poco estesa in profondità e planimetricamente ridotta, con scarse possibilità di esaudire la richiesta di nuovi spazi abitativi in caso di incremento demografico, ha subito sostanziali modifiche con addizioni di piani, nonché cambio di destinazione d'uso con un declassamento da elemento abitativo a magazzino per derrate alimentari, funzione, quest'ultima, ancora riscontrabile nei pochi esempi sopravvissuti.

Di certo è quella che meno si presta a un recupero proprio a causa della sua ridottissima estensione planimetrica, elemento che rende difficile anche una politica che miri all'accorpamento di singole particelle.

b – La casa elementare con un vano più l'ingresso rappresenta un modello appena più evoluto e si presta più facilmente ad ampliamenti sul retro e in altezza, con un 1° piano sopra il piano terra e, in rari casi, anche con le cantine.

c – la casa con due vani con o senza ingresso rappresenta un modello di dimensioni maggiori con qualche possibilità di spazi abitativi anche per famiglie numerose.

d – La casa con 3 cellule rappresenta, poi, la base di quello che, alla fine dell'800, farà nascere la tipologia del "palattu" diffuso in tutta l'area centrale della Sardegna (da Thiesi a Santulussurgiu, ecc.), denominata "casa Thiesina".

LA CASA "A PALATTU"

Sono ormai quasi perduti i modelli decorativi di matrice gotico catalana più diffusi specie nel Meilogu (Padria, Semestene per esempio) e in Montiferru (rosoni, fiammelle catalane, archi inflessi, ecc.), ma totalmente assenti ad Usini.

I ceti emergenti e più facoltosi, influenzati da stili di vita provenienti dalla città, orientano le loro scelte edilizie e abitative verso strutture più complesse e articolate sia in pianta sia in alzato; con l'accorpamento di due o più cellule edilizie di base o di più complesse case ottengono più ambienti ai diversi livelli, disimpegnati da una scala interna ora allineata all'asse mediano dell'edificio, uniformandosi, in sintonia con quanto avviene in tutta la Sardegna, al nuovo modello del palattu.

Anche a livello decorativo e soprattutto per quanto riguarda l'affaccio pubblico, la tendenza a far proprie le mode "cittadine" porta alla rigida simmetria imposta dall'estetica neoclassico-purista; cornicioni modanati sostituiscono le tradizionali gronde; l'intonaco arricchito dal colore diventa canonico, alle aperture architravate si preferiscono i sopraluce ad arco a tutto sesto o ad arco ribassato protetti da lavori in ferro battuto che, nei primi anni del secolo e sempre più marcatamente nei decenni successivi vanno orientandosi verso stilemi liberty prima, dèco poi.

Quella del palattu è naturalmente la tipologia meno a rischio di degrado proprio per le caratteristiche strutturali, che consentono una maggiore flessibilità nell'utilizzo degli spazi interni, mentre è maggiore la possibilità di veder compromesso il repertorio decorativo a causa di interventi di manutenzione che non tengono in debito conto la storia dell'edificio e le sue peculiarità tecnico-formali.

Secondo Baldacci, il palattu, nella sua forma più semplice, è formato da almeno 2 ambienti al piano terra e altrettanti al piano superiore, disimpegnati da una scala interna che si sviluppa centralmente.

Nelle tav. n° 20 e 20a sono riportati alcuni esempi dell'edificato storico.

LE CULTURE COSTRUTTIVE

Nel nostro caso, il tufo calcareo locale sbozzato grossolanamente veniva messa in opera da solo o (talvolta) con scheggioni di trachite e i varchi tra le bozze di dimensioni maggiori venivano poi costipati con zeppe accuratamente disposte, in modo da minimizzare il compito assegnato alle poco attendibili malte disponibili.

Per una ulteriore evoluzione tecnica bisogna attendere la metà del secolo scorso, quando la Sardegna interna comincia ad essere interessata dalla formazione di un ceto di operatori e di maestranze di formazione piemontese. Mentre ingegneri e funzionari dei corpi dello stato cominciano a portare i metodi ed i materiali delle opere pubbliche (come le strade o, più ancora, le carceri e le preture locali) in contesti di autarchia edilizia, le nuove borghesie agrarie locali si fanno interpreti di bisogni e gusti più innovativi. La straordinaria diffusione della dimora a "palazzo" costituisce un potente fattore di unificazione dei magisteri costruttivi e di introduzione di consistenti novità a livello di pratiche correnti.

Allo scopo di portare a sintesi tutto questo materiale, si sono individuati cinque fondamentali aggregazioni di elementi di fabbrica:

- i basamenti e le murature;
- le aperture;
- i solai;
- le strutture di copertura;
- le gronde (peculiari quelle a canaletta interna presenti in gran numero e quasi unicamente a Usini, almeno per ciò che riguarda i paesi del Sassarese).

Alcuni di questi grandi capitoli della costruzione vengono illustrati nell'abaco dei partiti costruttivi.

MURATURE

Le murature, presenti negli edifici originali, si possono così suddividere:

a) a seconda dei materiali:

- murature con trovanti in calcare,
- murature con blocchi di tipo squadrati (in genere solo negli stipiti e negli angoli),
- murature miste con trovanti di calcare e pietra da campo.

b) a seconda delle disposizioni

- muratura ad opus incertum,
- muratura con corsi occasionali,
- muratura con corsi sub-orizzontali,
- muratura con corsi orizzontali e opera pseudoisodoma.

Soltanto, agli inizi del ‘900, nelle costruzioni dei ceti più abbienti comparirà la zoccolatura in trachite proveniente dalle vicine cave di Uri o Ittiri.

La casa elementare è sempre e solo realizzata con la pietra calcarea locale fortemente igroscopica, con umidità di risalita difficile da contrastare.

Ciò ha portato, nei casi più significativi di intervento, a soluzioni di “sostituzione” con perdita delle caratteristiche dell’edificato locale.

Il divieto, previsto dalle norme, secondo le indicazioni della RAS, di non consentire, nelle ristrutturazioni, demolizioni totali ma solo parziali va nella direzione di cercare di far mantenere le forme dell’edificato antico.

Ciò presuppone modalità di intervento “intelligenti” con proprietari e maestranze che entrino in sintonia con ciò che si vuole e si deve salvaguardare.

La notevole presenza di edifici specialistici (leggi cantine di vino) non aiuta quasi mai la qualità architettonica del centro storico per la povertà delle soluzioni e la tipologia di serrande e porte metalliche ampiamente presenti.

La giacitura pianeggiante di Usini ha fatto si che esistano case con corte con doppio affaccio stradale, tipologia non molto diffusa del Nord Ovest della Sardegna e qui connessa alla più volte citata necessità di locali per la conservazione dei prodotti agricoli. L’agro, infatti, non è mai stato oggetto di costruzioni per tali scopi e si presenta, ancor oggi, privo di edificazione.

27 - LA DEFINIZIONE DI "TIPO EDILIZIO"

1 – GENERALITA’

Storicamente, nei momenti di maggiore continuità civile, l'operatore, che si occupava del campo dell'edilizia, guidato dalla coscienza spontanea, si trovava a realizzare un edificio "senza pensarci su", condizionato solo dal portato inconscio della cultura ereditata.

L “'oggetto” così realizzato, veniva determinato attraverso le esperienze precedenti che venivano tramutate in un sistema di cognizioni assunte unitariamente, per risolvere la particolare necessità alla quale quell' “oggetto” doveva corrispondere.

Tali cognizioni erano già un organismo autosufficiente di nozioni complementari tese a un fine unitario: erano già una pre-proiezione di quel che sarebbe stato l'edificio realizzato, pur essendo anteriori alla stessa fisicità dell'edificio stesso.

Con riferimento particolare all'edilizia, il termine "tipo edilizio" è stato usato, per il passato, ma ancor oggi, per intendere un raggruppamento di edifici aventi un qualche carattere, o una serie, di caratteri in comune.

A questo punto è opportuno porsi il problema se per un "tipo" possa affermarsi l'esistenza logica, concettuale, fabbricata solo nella mente, oppure l'esistenza autentica, in sè fisica, indipendentemente dalla presenza di un classificatore, di tali "tipi edilizi".

Concretizzando il problema ci si potrebbe chiedere se, ad esempio, più case sono simili perchè hanno utilizzato lo stesso progetto, o perchè sono dello stesso autore o di più autori di una stessa scuola, oppure se le case risultano uguali per qualche imposizione a monte, un regolamento edilizio, una legge o un editto.

Tali ragioni sono inefficaci ai fini di capire quel "perchè", nel senso che si possono opporre a ciascuna notizie, osservazioni, documenti tali da smentirle (quelle case simili potrebbero non essere state fatte con un progetto unico, non essere realizzate dallo stesso autore, ecc.).

L'unico fatto che rimane evidente e non confutabile è che le case analoghe, dalle quali si ricava "statisticamente" un tipo edilizio, sono così fatte perchè gli autori non sarebbero stati capaci di farle differentemente.

In effetti, corrispondendo ciascuna costruzione al concetto di casa vigente nel momento in cui ciascuna è stata fatta, ne consegue che edifici diversi, per il fatto stesso di essere stati fabbricati in luoghi non lontani e in tempi ravvicinati, hanno un identico corredo culturale alle spalle, finalizzato all'azione del "farsi la casa": questi edifici riassumono lo stesso concetto di casa formatosi similmente nelle menti dei loro artefici, sintetico di tutti gli aspetti che le case realmente edificate hanno poi assunto, e necessariamente procedente alla stessa presenza fisica delle case stesse. Ciò perchè la predominante coscienza spontanea ha guidato quel "concetto di casa" a corrispondere, in quell'epoca e in quell'area culturale, a un preciso progetto mentale che è responsabile di quella somiglianza tra i prodotti finiti che ora, attraverso la coscienza critica, si può riscontrare ed etichettare in un “tipo edilizio”.

Se è vero che il tipo è prodotto di coscienza spontanea, è vero anche che parlare di tipo, rinvenire il tipo, è frutto di coscienza critica.

Tale formulazione critica è desunta mediante un'analisi a posteriori, ma deve ineluttabilmente la sua esistenza dall'essere "sintesi a priori" o "concetto".

Il tipo esiste nella mente dell'artefice prima di realizzare una casa, e non è una prefigurazione di uno o pochi aspetti (che saranno assunti dal prodotto costruito), ma di tutti insieme: è un vero e proprio organismo, che incorpora tutte le caratteristiche della casa prima che questa esista fisicamente.

Attraverso l'opera critica, che porta al riconoscimento di un tipo edilizio, in sostanza, si ripercorre la via della formazione dell' “oggetto edilizio” fino al momento in cui questo oggetto, un istante prima di esserci (esserci nella sua fisicità di oggetto costruito) ancora non esiste se non nella

sua concettualità, che è presente come programma nella mente di chi lo sta per fare, con tutta la sua storicità, ossia la sua appartenenza a un momento temporale e a un luogo determinato.

La definizione di tipo richiama indispensabilmente un'ulteriore definizione: quella di "processo tipologico", consistente nella differenziazione fra i tipi edilizi non contemporanei che si rilevano in una stessa area culturale.

Tale differenziazione fra i tipi è più sensibile per quelli distanti nel tempo e meno vistosa per quelli letti in intervalli ravvicinati.

2 - LA FORMAZIONE DEI TIPI EDILIZI DI USINI

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 Usini, derivanti dall'applicazione di esigenze elementari, nonchè da elementi culturali affermati all'epoca del loro apparire.

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 (A1 e A2).

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, pertanto, 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 “cellule 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.

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. 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 incannicciato 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 squadrata o – raramente – in trachite.

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 in genere coperto, con solaio con rotaie di ferro e voltine in laterizio, comunica con un piccolo vano di servizio ricavato nel sottoscala.

Il primo piano, interamente calpestabile, ospita un ambiente finestrato, qualche volta bipartito.

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 in pietra calcarea.

28 - 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 la pietra trachitica (raramente) o quella calcarea, provenienti dall'ambito locale e assai facilmente reperibili nel territorio.

2 - Gli orizzontamenti

Il tipo di solaio più diffuso nell'edilizia storica era 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 era 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.

La maggior parte degli orizzontamenti rinvenuti negli edifici di memoria storica nella zona oggetto del P.P, è però realizzata con putrelle in ferro e voltine in laterizio.

L'intradosso di molti solai piani è caratterizzato dalla presenza di controsoffitti realizzati col tipico "incannicciato". 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 incannicciato 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 locale è il muretto in facciata (in "attico") che comporta una gronda interna.

29 - ISOLATI DEL CENTRO STORICO DI USINI

Il P.P., ripetendo per facilità di consultazione le denominazioni del vecchio piano, individua sia gli isolati che le unità immobiliari minime con un numero uguale a quello del precedente P.P., salvo modifiche imposte dalla diversa situazione.

Si espone qui una lettura dei diversi isolati o comparti al fine di una analisi della struttura urbana.

Il tessuto edilizio è compatto, con presenza di poche piazze vere e proprie, con un sistema stradale "elementare", con la presenza di una vera e propria via avente il ruolo di asse stradale principale via Roma - via Marconi, fanno pensare ad un centro di sviluppo sei/settecentesco.

E' ben riconoscibile un impianto pianificato per strade parallele come in altri centri vicini (Tissi, Ittiri).

L'andamento complessivo dell'abitato è estremamente pianeggiante, il terreno si eleva solo gradatamente da ovest verso est.

Isolato 1 (sup. fondiaria mq. 1529) via Roma - via S. Rughe - via S. Giovanni (Usineddu)

Caratterizzato da edilizia con lotti di piccola dimensione ed edifici bassi, privi (salvo in un caso, lotto 1) di elementi significativi dell'edilizia tradizionale.

Isolato 2 (Sup. fondiaria mq. 609) via S. Giovanni - via Roma - via Azuni (Usineddu)

Comparto lineare con lotti di piccola dimensione ed edifici bassi, con caratteristiche simili all'isolato n° 1.

Isolato 3 (Sup. fondiaria mq. 686) via Azuni - via Roma - via Baracca (Usineddu)

Comparto di lotti rettangolari di dimensioni mediamente superiori a quelle degli isolati 1 e 2, con edifici di "sostituzione", uno dei quali ospita la sede dello sportello bancario.

Isolato 4 (Sup. fondiaria mq. 1190) via Baracca, via Volta - piazza de Cheja

Comparto che comprende la chiesa parrocchiale di S. Maria Bambina e la relativa canonica e piccoli lotti edificati con edilizia priva di elementi di memoria storica.

Isolato 5 (Sup. fondiaria mq. 5612) via Roma - via Volta

Comparto di notevoli dimensioni tra i più importanti, presenta edifici di diverse epoche con edificato anche di valore storico - identitario, oltre all'asilo Diaz, a corti scoperte, a volumi destinati alla conservazione e degustazione del vino, con il famoso bassorilievo dello stemma del duca di Usini (su via Volta).

Isolato 6 (Sup. fondiaria mq. 2225) vicolo Volta - p. Castello - v. Roma

Si tratta della prosecuzione del comparto 5 con edilizia di epoche stili diversi.

Comprende, altresì, la piccola "stecca" tra la piazza Castello e via Volta (isolato 6 bis).

Isolato 6 bis (sup. fondiaria mq 243) vicolo Volta – via Volta – P. Castello

Comparto con evidenti problematiche di degrado per il quale si ipotizza un concorso di idee, per la risoluzione dei vuoti urbani esistenti.

Isolato 7 (Sup. fondiaria mq. 7008) p. Castello - via Volta - via Dante - via Garibaldi alta

Comparto che comprende la proprietà Diaz con la casa padronale e le corti (cedute all'Amm/ne Comunale ed in corso di allestimento quale sede di raccolta etnografiche e polo multifunzione del comparto vitivinicolo).

Alcuni importanti esercizi commerciali (market, farmacia) caratterizzano la via Garibaldi.

Isolato 8 (Sup. fondiaria mq. 3448) via Mazzini - Roma - Amsicora

Comparto con edilizia prevalentemente di vecchia costruzione ma anche con edifici di modesto valore architettonico e identitario e con importante attività artigianale (forno del pane).

Isolato 9 (Sup. fondiaria mq. 6154) via Amsicora - Mazzini - D'Annunzio

E' il comparto con la maggior superficie scoperta essendo edificato solo sul perimetro. Presenta edifici di memoria storica ("su magazinu de su fattore", monte granatico, bene con vincolo MIBACT), casa a 3 cellule (lotto 12), palazzetto (lotto 22), ecc.

Isolato 10 e 10 bis (Sup. fondiaria mq. 2770 - 236) via Garibaldi, Regoli, Roma

Comparto di dimensioni regolari, caratterizzato da episodi architettonici importanti (vecchia casa parrocchiale, casa Derosas, palazzetto Virdis) ma anche da edifici incongrui e/o degradati.

Isolato 11 (Sup. fondiaria mq. 1619) via Garibaldi - Regoli

Comparto caratterizzato da un elevato livello di degrado con numerosi immobili non utilizzati, non ultimati e/o incongrui, con edilizia di modesto livello e numerosi edifici specialistici (cantine di vino).

Isolato 12 (Sup. fondiaria mq. 2081) via Roma - Marconi - Garibaldi

Comparto con edilizia eterogenea diversificata caratterizzata anche da interventi non in linea con l'ambiente del centro matrice.

Isolato 13 (Sup. fondiaria mq. 8233) via Garibaldi - Mercato - Risorgimento - D'Annunzio

Comparto di grandi dimensioni, con edilizia diversificata ma sostanzialmente eterogenea con perdita quasi totale di elementi identitari. Presenti aree cortilizie scoperte di discrete dimensioni.

Isolato 14 (Sup. fondiaria mq. 2685) via Garibaldi - Risorgimento - Marconi

Comparto che comprende anche l'edificio del Municipio (già scuola elementare) con l'ex mercato (1906) e l'ex farmacia al centro del paese. Per il resto edilizia eterogenea con scarsi elementi originari.

Isolato 15 (Sup. fondiaria mq. 3823) via Garibaldi - Dante - piazza E. d'Arborea

Anche qui edilizia eterogenea con numerosi immobili tutti di scarso valore architettonico.

Isolato 16 (Sup. fondiaria mq. 1780) via Mazzini - via Risorgimento - D'Annunzio - E. D'Arborea

Sono presenti lotti ed edifici di diversa epoca, dimensioni e caratteri architettonici.

Isolato 17 (Sup. fondiaria mq. 3845) via E. D'Arborea - D'Annunzio - Risorgimento - Corsica

Edifici quasi tutti ristrutturati o di sostituzione.

Isolato 18 (Sup. fondiaria mq. 5701) via E. D'Arborea - Risorgimento

Presenti un palazzetto di dignitose proporzioni (U.M.I. 13), insieme ad edilizia eterogenea.

Isolato 19 (Sup. fondiaria mq. 1975) via Mazzini - D'Annunzio

Comparto con edilizia eterogenea e di scarso valore identitario.

Isolato 20 (Sup. fondiaria mq. 4093) via E. D'Arborea - Cavour - Argiolas

Comparto con lotti, edifici, caratteristiche del tutto eterogenee.

Isolato 21 (Sup. fondiaria mq. 1314) via E. D'Arborea - via Cavour

Come all'isolato 20.

Isolato 22 (Sup. fondiaria mq. 2968) via E. D'Arborea - Marconi - Canelles

Lotti in genere regolari, edilizia sempre eterogenea.

Isolato 23 (Sup. fondiaria mq. 3760) piazza E. D'Arborea - via Canelles - Marconi

Comparto con edifici adibiti ad attività commerciali e artigianali. Edilizia di scarso valore architettonico/storico.

Isolato 24 (Sup. fondiaria mq. 3285) via Argiolas - Canelles

Come all'isolato 22.

Isolato 25 (Sup. fondiaria mq. 2573) via Canelles - Battisti

Di dimensioni complessive superiori al comparto 24, con lotti quasi tutti (tranne 2) ad un solo fronte strada.

Isolato 26 (Sup. fondiaria mq. 1405) via Canelles - Battisti - Marconi

Caratterizzato dall'andamento obliquo di via Cavour, presenta limitati valori tradizionali nell'edificato con superfici quasi tutte coperte.

Isolato 27 (Sup. fondiaria mq. 1393) via Canelles - Battisti

Situato verso l'estremità del centro matrice, ha lotti ampi e regolari ospitando anche attività commerciali e artigianali.

Isolato 28 (Sup. fondiaria mq. 4714) via Battisti - Cavour

Comparto che confina con la zona B, presente edilizia eterogenea.

Isolato 29 (Sup. fondiaria mq. 404) via Cavour - Battisti - Marconi

Di forma complessiva triangolare non presenta elementi di valore architettonico/identitario.

Isolato 30 (Sup. fondiaria mq. 1102) via Marconi - Asproni - Battisti

Piccolo comparto di limitato interesse.

Isolato 31 (Sup. fondiaria mq. 1313) Marconi - Asproni - Ossi

Caratterizzato da edifici piccoli prevalentemente - oggi - non abitati, presenza di cantine di vino.

Il totale delle superficie fondiarie è di mq 91.776.

30 – IL CENTRO MATRICE DI USINI

Il passato: categorie di intervento e poco altro

Il violento impatto delle trasformazioni edilizie avvenute nel dopoguerra ha alterato in maniera significativa lo skyline dei centri antichi; l'impianto dei centri storici ha, in parte, perso l'unitarietà e l'identità, coerente nella differenza e varietà dei dettagli.

Gli anni "bui", per i centri storici, possono ricomprendersi soprattutto nel ventennio fra il '50 e il '70.

Sono queste le premesse che, nel 1968, stanno alla base della prima normativa sul divieto di aumentare i volumi del centro storico; una tutela quantitativa che non ha garantito in maniera generalizzata la conservazione qualitativa necessaria.

Si arriva poi alle norme che imponevano di attribuire agli immobili compresi nelle zone omogenee A, sulla base di preventive indagini valutative, le cosiddette categorie di intervento: dal restauro alla ristrutturazione.

Per anni, e ancora oggi, quasi tutti i piani per il centro storico, riprendono questo metodo, facile da applicare perché esclusivamente ricognitivo: per ogni edificio c'è l'attribuzione di una categoria di intervento (restauro o ristrutturazione o sopraelevazione, ecc.), che ne stabilisce la possibilità di trasformazione; il Comune decide e il privato, quando interverrà, secondo tempi indefiniti, si dovrà attenere alla categoria assegnata, sperando che le valutazioni siano state precise.

Un metodo che, se aveva una validità in passato, avendo come suo obiettivo esclusivo la conservazione, ora mostra tutta la sua inadeguatezza, per l'approccio statico alla visione dei centri storici.

Nel presente P.P. per ogni edificio sono indicate "regole" molto precise e gli abachi forniscono delle vere e proprie linee guida per intervenire.

Prima gli obiettivi

Assumendo come dato acquisito che, nel centro matrice, gli interventi edilizi debbano essere volti alla conservazione dell'edificio nel suo complesso, è necessario ora orientarsi verso un nuovo metodo di lavoro, che abbandoni l'approccio esclusivamente ricognitivo e normativo per indirizzarsi verso quello strategico e progettuale. Alla domanda: che fine ha fatto il centro storico? La risposta è: nel rispetto della legislazione urbanistica sopravvive a se stessa. Pensare il territorio per parti, è stato, ed è ancora in molti casi, la causa di un modo sbagliato di avvicinarsi allo studio di temi complessi. Questo tipo di approccio ha contaminato tutti i livelli di lavoro fino ad arrivare al cosiddetto "Arredo urbano": inteso come lo stadio finale, in cui la creatività si materializza in nuove forme di lampioni, pavimentazioni cromatiche, fioriere, panchine, ecc.

Per esaltare le grandi potenzialità del centro matrice (ed anche delle zone "consolidate") è necessario, invece, prima di tutto, definire gli obiettivi strategici, condivisi, per il suo rilancio.

Possiamo sintetizzare gli obiettivi in 10 punti:

- mantenere la residenza e aumentare la popolazione del centro storico;
- non decentrare i servizi pubblici e le attività di interesse generale;
- favorire il mix funzionale (residenza, servizi, terziario) e incentivare ai piani terra le attività legate al settore economico portante locale (cioè all'agricoltura e – soprattutto – alla viticoltura);
- aumentare la mobilità sostenibile (bici, parcheggi al perimetro, mezzi pubblici, ecc.);
- utilizzare gli immobili pubblici nelle loro peculiarità (es. corte di casa Diaz);
- perseguire la massima semplificazione degli interventi nello spazio pubblico con operazioni di sottrazione in alternativa alle addizioni (la pulizia visiva);

- ricondurre le facciate delle case del centro storico all'originaria armonia materica e mantenere la tipologia originaria;
- riordinare i volumi anomali, consolidati, specialmente sul retro ed effettuare mirati ripristini finalizzati alla compattazione storica e alla demolizione delle superfetazioni incongrue (presenti soprattutto e quasi sempre nei cortili interni), come previsto nelle schede delle singole U.M.I.;
- introdurre una segnaletica mirata (culturale, storica, dei servizi) e rendere più evidenti le eccellenze del centro storico (le cantine di vino);
- attrezzare alcuni spazi pubblici e di reazione con impiantistica permanente e compatibile per attirare manifestazioni, sagre all'aperto, specie nel settore enogastronomico, avendo come polo di riferimento la corte di casa Diaz.

Poi gli strumenti e le tecniche

La risposta (o il tentativo di rispondere) agli obiettivi strategici indicati non può configurarsi nella definizione delle categorie d'intervento tradizionali, in quanto è necessaria, ormai, una progettualità più complessa: un progetto che, per raggiungere le proprie finalità, deve trasversalmente interessarsi, oltre che di conservazione, anche del collegamento coi bilanci comunali, con la fiscalità locale, con simulazioni progettuali per il riordino delle anomalie consolidate, e, soprattutto, deve saper dialogare con il resto del paese. Le innovazioni (tecniche, tecnologiche, di sostenibilità) che le zone nuove esprimono devono entrare nel cuore del paese e, al contempo, il centro storico deve esportare nella periferia la sua bellezza, la sua integrazione funzionale, la sua identità, spesso dimenticata.

Il Piano associa alle valutazioni, proprie dell'urbanistica e della edilizia quelle relative al patrimonio, ai progetti pubblici, al commercio e ai servizi pubblici, alla mobilità, agli edifici incompatibili, alle attrazioni storiche, culturali e ricettive. Agli obiettivi sono seguite le risposte; le più incisive sono: mantenere la residenza, aumentare la popolazione, non decentrare i servizi, favorire il mix e attrarre nuove attività produttive sia tradizionali che innovative.

In questo caso si progetteranno una serie di iniziative convergenti che partono da una libertà nell'utilizzo funzionale degli edifici, per favorire, al piano terra, attività commerciali e di servizio, attività da agevolare utilizzando la fiscalità locale all'interno dei progetti di riqualificazione urbana, contribuendo al loro addensamento nel centro storico.

Per i privati, gli oneri di urbanizzazione, ridotti ai minimi di legge, e le riduzioni sulla tassazione per gli interventi di recupero possono essere ulteriori elementi di attrazione per favorire economicamente gli interventi in centro; per l'ente pubblico è essenziale, poi, incrementare l'edilizia residenziale pubblica per i ceti più deboli e per gli anziani proprio nelle zone urbane con i servizi a misura di pedone. L'aspetto più innovativo, però, riguarda il significato normativo attribuito alle categorie di intervento: norme non solo più prescrittive, assegnate sulla base di valutazioni urbanistiche pur dettagliate, ma anche presuntive, da circostanziare al momento del progetto, a seguito di uno studio storico di dettaglio sull'edificio (in pratica la norma si costruisce unitamente al progetto). Altri temi di rilievo riguardano:

- la mobilità sostenibile;

- per ogni edificio, un progetto e un programma di fattibilità, per verificare il reale contributo specifico ad elevare l'attrazione del centro urbano; per ogni edificio una lettura storica, un esame dello stato di fatto, che ne appuri le carenze d'uso e una proposta progettuale per ottimizzare gli spazi e recuperarne l'immagine urbana. La progettualità sul patrimonio pubblico (che significa una conoscenza dettagliata, da non dare per scontata) sarà una delle grandi opportunità del nuovo P.U.C. e, in maniera limitata (per motivi di carattere

dimensionale), di questo P.P.;

- una operazione di censimento degli edifici “esteticamente” incompatibili e il riordino delle anomalie al fine di contribuire e condividere quale aspetto debba avere il centro matrice.

Gli edifici esteticamente incompatibili, il coraggio di assumere orientamenti

Uno studio approfondito sul Centro Storico non può non comprendere la verifica dello stato di rappresentatività storica degli edifici.

Il Centro Storico si presenta con un’identità coerente e generalizzata. Questo Piano, proprio per esaltare ulteriormente tale caratteristica, individua tutti gli edifici in cui sono presenti piccole incongruità di facile rimozione.

L’obiettivo è quello di accelerare la rimozione o l’adeguamento delle “stonature”, cosa che ora avviene solo in occasione di progetti di restauro.

Questa analisi puntuale e le successive previsioni d’intervento scheda per scheda faranno emergere, complessivamente, risultati positivi, in quanto, con piccoli lavori, le facciate degli edifici saranno, per materiali e volumi, prevalentemente compatibili.

I progetti: i “palazzi” pubblici

- puntuali progetti strategici, condivisi, fattibili e immaginati, tutti sinergici fra loro, contribuiranno a far diventare il centro storico un cuore pulsante di tutto il territorio comunale;

- la raccolta degli oggetti della civiltà agricola (vino e olio) con elementi della storia cittadina e demoetnoantropologica (corte di casa Diaz, casa Derosas, ex Ma);

- la raccolta dei reperti archeologici connessi al grande patrimonio di domus de janas presente nel territorio aperto, connesso con il programmato parco archeologico di S’Elighe Entosu, a breve distanza da Usini;

- un centro bibliotecario ed aggregativo;

- un piccolo teatro (nei vecchi locali dell’ex cinema Volta?);

- un centro multifunzionale per la promozione, vendita, degustazione dei prodotti locali enogastronomici, ubicato negli spazi della corte di casa Diaz in piazza Castello, secondo un progetto con diverse finalità in fase di sviluppo (co-working, sharing economy, ecc.).

I progetti: le piazze e i corsi

Restituire alle piazze l’originaria dignità storica è uno degli obiettivi che ispirano le ipotesi di progetto all’interno del Piano.

A Usini alcune piazze si allargano davanti alle chiese e rappresentano un punto di convergenza della prospettiva e dei percorsi.

Alla piazza “religiosa”, davanti alla chiesa (l’odierna piazza della Conciliazione), si contrappone la piazza “civica” (piazza Castello).

Alcuni slarghi (ad es. in via Volta bassa) sono poco riconoscibili per l'utilizzo dell'asfalto e di un arredo non in linea con le valenze storiche presenti.

Una volta le piazze costituivano i punti di riferimento e di orientamento della compatta edilizia storica. L'obiettivo del progetto è quello di ricostituire visivamente questi ambiti puntuali per poi proseguire con i collegamenti pavimentati fra piazza e piazza, riannodando quello che un tempo era un tessuto viario omogeneo per tipologia e qualità dei materiali. Per ogni piazza potranno essere affrontate numerose tematiche progettuali convergenti, quali:

- la ripavimentazione in pietra innanzitutto e il ridisegno complesso della trama e degli spazi verdi, quando presenti;
- l'eventuale allontanamento delle auto;
- un progetto di illuminazione che, oltre a valorizzare la piazza come momento di aggregazione dell'intorno (spazi, sedute, ecc.), esalti la monumentalità degli edifici che la circondano;
- la rivisitazione progettuale della piazza attraverso un arredo "congruo".

I progetti: le porte del centro matrice (via Roma, via Marconi)

Il tema delle"porte" si presta a nuovi spunti progettuali per la caratterizzazione degli accessi alla città storica, più moderni e innovativi, che vanno ben oltre le ovvie sistemazioni stradali. Un tempo, questo filtro segnava il passaggio dalla dimensione extraurbana a quella urbana e storica. Fino a ieri, l'ingresso al centro matrice offriva un'immagine anonima e banale, segnata da incroci che non costituiscono adeguati segnali sulla qualità del centro matrice. Vi erano aree dimenticate che non offrivano alcun richiamo simbolico e rivestivano esclusiva funzione solo per le segnalazioni stradali. Oggi l'ingresso dalla via Roma appare in linea con un maggior decoro. Altre opere potrebbero essere eseguite e il loro disegno è subordinato alle caratteristiche del luogo, alla posizione, ai flussi di traffico e pensato in funzione di una strategica operazione che le trasforma in vetrina o spazio espositivo. In questi punti simbolo del paese, non è azzardato prevedere ulteriori installazioni artistiche ed anche fontane, specchi d'acqua, aiuole fiorite, che connotino ogni ingresso con una propria caratterizzazione. Le opere, oltre alla contemporaneità, dovrebbero documentare anche le ricerche più avanzate in campo artistico, tanto da fondere in un unico manufatto l'arte, il progetto, la tecnologia e la sperimentazione.

I progetti: la mobilità

La limitata estensione di questo P.P. non porta a riservare molta attenzione ai parcheggi del centro matrice. Gli spazi di sosta nel cuore del paese verranno ripensati ai fini della valorizzazione paesaggistica e della qualità delle aree: i parcheggi esistenti, che vengono confermati nella loro localizzazione, saranno così attrezzati con alberi, zone verdi, collegamenti pedonali al fine di renderli più simili a aree per la sosta, piuttosto che a piazzali asfaltati. Una nuova segnaletica informativa, disposta lungo le vie cittadine, consentirà di rintracciare i posti auto effettivamente liberi, snellendo il traffico ed ottimizzando l'uso dei parcheggi perimetrali e incentivando la mobilità dolce (piste ciclabili) e la mobilità in condivisione, nonché il TPL, peraltro già abbastanza efficiente.

La sostenibilità del centro storico: la vera innovazione

Il P.P. introduce l'innovativo tema della sostenibilità, con indirizzi rivolti alle tecniche di bioarchitettura e di risparmio energetico.

Nell'Unione Europea il 40% del consumo di energia è rappresentato dagli edifici e il consumo energetico degli edifici esistenti è maggiore di quelli di nuova costruzione.

L'obiettivo ineludibile è quello di elevare l'efficienza energetica dei complessi storici.

Il metodo consiste nella individuazione di parametri, indicatori di prestazione attuale, di azioni migliorative e di uno scenario temporale futuro.

I parametri riguardano: energia per riscaldamento e acqua calda, l'illuminazione degli ambienti interni ed urbani, modalità di produzione di energia da fonti rinnovabili, aumento della permeabilità dei cortili, raccolta delle acque meteoriche, riduzione dei consumi di acqua potabile, incremento delle aree a verde pubblico o privato, utilizzo di materiali ecologici che favoriscano il massimo risparmio energetico.

Obiettivo: Centro Matrice

- conservare i caratteri identificativi del centro matrice con il rispetto delle tradizionali tipologie edilizie con minimi aumenti volumetrici concessi solo in giustificati casi;
- individuare la qualità ambientale originaria del Centro Matrice;
- ridurre i consumi ed aumentare l'efficienza energetica;
- ridurre i consumi d'acqua e riutilizzare le acque piovane;
- aumentare il verde privato e la riqualificazione dei cortili (permeabilità del terreno);
- perseguire l'utilizzo di materiali naturali e biocompatibili e/o appartenenti al contesto;
- aumentare la densità abitativa, non decentrare i servizi e favorire le funzioni extraresidenziali ai piani terra legate alle cantine di vino;
- favorire la mobilità sostenibile (piste ciclabili, TPL, colonnina per la ricarica dei mezzi a trazione elettrica) e quella in condivisione.

La conservazione intelligente

Il concetto di norma presuntiva, in alternativa alla rigida classificazione delle categorie di intervento attribuite dai piani tradizionali agli edifici del Centro Storico, sta alla base di un intelligente piano di conservazione.

Due sono le azioni strategiche:

- le politiche di intervento (tutela e rivitalizzazione) per individuare le residenze abbandonate, le attività storiche, gli assi viari con le attività commerciali e con quelle legate all'enologia, gli immobili da ricomporre volumetricamente per eliminare le gravi distonie degli anni '60 – '85;

- l'introduzione del concetto di norma presuntiva, invece che prescrittiva, al fine di valutare l'intervento nel concreto, attribuendo una categoria normativa precisa, solo dopo l'esame dettagliato, storico, di tutte le parti dell'edificio, da effettuare anche nell'ambito del permesso di costruire.

Questo metodo di lavoro consente d'intervenire nel Centro Storico in maniera assolutamente circostanziata, con una pluralità di interventi edilizi, affrontati con l'obiettivo di rendere compatibili il maggior numero di edifici alla storica configurazione ambientale del centro matrice.

31 - I PROSPETTI DEGLI EDIFICI

Nel centro matrice l'ambiente visivo diviene una componente integrale nella vita dei suoi abitanti: esistono degli aspetti di riconoscibilità e di affezione, che stimolano la capacità di orientamento e il moltiplicarsi di associazioni mentali, legate alla storia e alle esperienze umane. Sono forme precise e variate nel loro accostamento, che caratterizzano percorsi e quartieri, soprattutto nei riferimenti di facciata, nell'alternanza di prospetti ricchi di particolari, in cui ogni elemento (un rivestimento, un'inferriata, un portone, un cornicione sporgente, ecc.) sembra avere una propria vicenda da raccontare.

I prospetti dei fronti agiscono quindi come "trasmettitori" di significati, costituendo quella membrana semipermeabile, che per osmosi miscela "città pubblica" (la via) a molteplici "città private" (la casa).

Il bisogno di dimostrare un'esteriorità, un privilegio, un'individualità si intrecciano con la semplicità quotidiana, con la disattenzione e l'ingenuità, per raccontare cambiamenti sociali, modificazioni produttive e tecnologiche, e mutazioni di gusto che hanno “costruito” le facciate delle case di Usini.

Lo studio dei prospetti di facciata si configura anche come strumento operativo, per il controllo della conservazione e per la definizione del contesto architettonico di intervento. Il rilievo e la rappresentazione dei fronti cercano, ove necessario di ricostruire l’aspetto originale, spoglio dei vari sub-sistemi tecnici e comunicativi che spesso si sovrappongono al disegno di facciata. Per non confondere la logica grafica di trascrizione e per costituire un valido supporto su cui poi intervenire con altre indagini, il fronte si è considerato privato di segnalazioni stradali, insegne commerciali, cavi e supporti di illuminazione pubblica, cabine e impianti telefonici, pluviali, ecc. Lo studio, che ha elaborato prospetti in scala 1:200, si è strutturato in due fasi: la prima, di rilevazione ha utilizzato tutti gli strumenti pratici possibili per giungere ad una misurazione corretta relativamente alla scala di rappresentazione; la seconda ha proceduto alla trascrizione grafica dei dati, attenta all'identificazione delle diversità decorative e di arredo, privilegiando – peraltro – il rilievo degli elementi lapidei di pregio realizzati con la pietra locale, elementi poi sviluppati, in scala opportuna, con particolari assai precisi.

INQUADRAMENTO URBANO

L’indagine ha riguardato:

- le tradizionali tipologie edilizie;
- il tessuto insediativo;
- le tipologie;
- le analisi tipologiche urbane;
- le emergenze monumentali;
- il valore storico;
- gli spazi e gli arredi pubblici;
- le aree con rilevanti tracce dell’assetto storico;
- le criticità;
- i singoli edifici alterati, parzialmente alterati e quelli non riconoscibili;
- lo stato di conservazione (originalità).

ISOLATI E UNITA' ABITATIVE

L'indagine, ai sensi dell'art. 52, comma 2, lettere e), i) e j) delle N.T.A. del PPR ha riguardato:

- le caratteristiche dell'edificato, casa per casa;
- le tipologie edilizie;
- i singoli partiti costruttivi (zoccolatura, bucature, cornici, modanature, ecc.);
- i rilievi architettonici di tutte le fronti su spazi pubblici;
- la valutazione dello stato del degrado;
- le criticità in atto.

SCHEDE DELL'EDIFICATO

Le schede dell'edificato hanno riguardato:

- i caratteri tipologici, i materiali e le tecniche costruttive;
- la documentazione fotografica;
- la redazione delle piante delle coperture;
- i rilievi di tutte le facciate;
- la valutazione dello stato di conservazione (degrado e originalità);
- il rilevamento dell'epoca della costruzione e delle successive ristrutturazioni;
- l'attribuzione del valore storico ai fini della conservazione o la verifica dell'avvenuta trasformazione.

32 – LE “OPERE” DEL NUOVO PIANO PARTICOLAREGGIATO

Le opere 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, o già finanziate, numerosi esempi presenti nel centro matrice, tra cui:

- il recupero e l’utilizzo della casa del pievano;
- il recupero della casa Derosas in via Roma;
- il recupero di diversi edifici, finanziati con i vari progetti regionali (L.R. n° 29/98);
- la rete del gas di città;
- il futuro recupero della corte di casa Diaz (annessi agricoli);
- il recupero di spazi aperti, quali:

a) piazza Castello,
b) le vie Roma, Marconi, Risorgimento, D’Annunzio, Garibaldi (bassa) e dei Regoli,
c) il verde urbano (parco del Lavatoio),
d) le 2 porte d’ingresso al centro con la sistemazione di 2 rotatorie (lato Sassari) e di 1 rotatoria (viale Nenni – via Marconi) lato Ittiri.

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

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

Anche a Usini, la riqualificazione del centro matrice 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 antica di Usini;

- 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).

I “percorsi di pietra” (il patrimonio di vie lastricate con elementi lapidei) all’interno del centro storico devono integrarsi con le tracce delle antiche strade (ancora integre) che portano fuori paese e verso le campagne che cingono l’abitato (via Ossi, via Volta, via Marconi).

33 - SALVAGUARDIA DELL'IDENTITA' DEL C.M.

I processi di banalizzazione del C.M., presenti nel perimetro del P.P., riguardano, in genere:

- gli interventi di sostituzione edilizia parziali o totali della originaria cellula abitativa;
- gli interventi di sopraelevazione con motivi architettonici diversi dalle linee dell'edificio preesistente;
- la mancata gestione razionale degli elementi di arredo urbano, con un "progetto" coordinato;
- le carenze e le discontinuità del verde urbano (i 2 parchi principali – Lavatoio e Rimembranze – potrebbero essere collegati tra di loro);
- gli interventi incongrui di sostituzione di singoli elementi (come, ad esempio, gli infissi);
- la demolizione, spesso assolutamente ingiustificata, di partiti costruttivi significativi della memoria storica (archi e volte soprattutto);
- l'assenza di un disegno complessivo per ciò che concerne gli elementi della comunicazione (segnaletica, affissioni, insegne, ecc.);
- la distruzione di elementi identitari di valore (es. cantine con volte, ecc.);
- la mancanza di conoscenze 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 e strade) e dei volumi costruiti a rappresentare il valore architettonico del centro matrice, valore – comunque – elevato e oggi meglio valutabile per effetto del riconoscimento degli elementi storici come componenti del paesaggio urbano di Usini di assoluto valore identitario e paesaggistico.

Orientamenti del PPR sui centri storici

Il piano particolareggiato del centro matrice (secondo il PPR):

"ha il fine di preservare e conservare l'identità degli insediamenti storici che costituiscono un patrimonio importante per le culture locali".

Spesso, quando si parla di centri storici come per associazione di idee, soprattutto per i piccoli centri, si parla di abbandono causato da condizioni di vita inadeguate se comparate con quelle possibili altrove. L'abitato storico deve essere inteso come risorsa che l'intera collettività deve impegnarsi a mantenere.

La costosa attività di recupero dei centri storici può dare ritorni economici se si affiancano iniziative organizzate. Per continuare a essere risorsa, il centro storico deve essere mantenuto e valorizzato. Servono, quindi, politiche e strumenti come, ad esempio, i piani particolareggiati, che dettino regole per la gestione e valorizzazione degli abitati storici e che ne blocchino l'abbandono ed il degrado".

In definitiva, il P.P. si pone l'obiettivo di valorizzare e salvaguardare la città storica come parte di paese da mantenere e tramandare alle generazioni future nella più idonea conservazione.

Potranno essere individuati, anche in base alle risorse finanziarie disponibili e ai bandi regionali, alcuni progetti strategici di interventi, quali:

- il percorso della città della cultura con:

  - le chiese urbane e quella romanica di S. Giorgio di Oliastreto;
  - la casa Derosas e la casa Diaz;
  - l'Ex.Ma;
  - la casa del pievano;
  - Su Trogliu Ezzu nel parco del lavatoio;
  - la biblioteca comunale.

- il percorso del lavoro e il percorso enogastronomico, con:

  - la corte di casa Diaz;
  - le vecchie cantine;
  - la casa del fattore.

Tra le cantine di vino annoveriamo:

- Azienda Vinicola Cherchi Giovanni Maria
- Cantina Carlo Pala
- Az. Vitivinicola Tanarighe
- Cantina Leonardo Spina
- Cantina Luigi Fiori
- Cantina Filippo Ezza
- Azienda Vitinivicola Francesco Fiori
- Cantina Giacomo Fiori
- Azienda vitivinicola Carpante
- Giovanni Chessa Cantina Nanni Canu
- Cantine Pasqualino Pisoni
- Cantina Francesco Virdis
- Azienda Vitivinicola Sandro Panzali
- Cantina Gianni Pisanu
- Cantine Pisoni di Guido Pisoni
- Cantina Piccoli Produttori Associati
- Cantina Giovannino Pani
- Cantina Tonino Tedde
- Cantina Tore Frianu
- Azienda Vitivinicola Chessa
- Azienda vitivinicola "Galavera".

Inoltre, giusta la D.G.R. n° 48/9 del 11.12.2012 sul "Riconoscimento della valenza turistica dei "Cammini" della Sardegna ai fini dello sviluppo del segmento del turismo religioso", si prevede l'inserimento nel "Cammino di S. Giorgio", mentre Usini fa già parte degli itinerari del Romanico in Sardegna con la chiesa di S. Croce e con quella di S. Giorgio (programma ITERR –COST).

34 – L'ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Il nuovo P.P. vuole perseguire non solo l'obiettivo (ovvio) di consentire gli interventi di recupero e adeguamento del patrimonio edilizio esistente, ma anche quello di un nuovo disegno urbano complessivo, anche al di là di quello che ci si può aspettare da un piano particolareggiato.

Questo risultato viene perseguito con alcune idee "forti", che non vogliono avere il segno della originalità ma quello della concretezza, per il "settore pubblico" si prevede:

- la riqualificazione di via Volta (via del Duca);

- la riqualificazione dei percorsi processionali;

- il riordino degli impianti comunali energivori (illuminazione pubblica);

- l'ottimizzazione della mobilità ecosostenibile (parcheggi, TPL, piste ciclabili),

mentre per il "settore privato":

- lo stimolo alla consapevolezza del valore dell'edificato nel centro storico;

- l'equilibrio normativo tra esasperate forme di conservazione e l'eccessiva disinvoltura nella esecuzione di lavori nei confronti delle preesistenze (e soprattutto delle superfetazioni).

Il P.P. presenta un adeguamento culturale in temi riguardanti diversi settori quali:

- filosofia dell'intervento edilizio;
- accessibilità;
- mobilità.

La nuova coscienza del modo di intervento, sia da parte dei privati che dell'Amm/ne Comunale, deve portare al salto di qualità nell'uso del centro storico "recuperato" come luogo di eccellenza ma inserito nel pulsare della quotidianità urbana.

Il C.S. deve vivere con e per i suoi abitanti ed aumentare il numero dei residenti per un rapporto più equilibrato tra residenti, servizi pubblici e servizi terziari.

Del paese futuro la parte antica di Usini, intelligentemente usata, attrezzata e recuperata, sarà il motore.

La trama viaria ha seguito il tracciato originario e appare caratterizzata da un sistema che, negli anni, non ha avuto grandi modificazioni, la maggiore delle quali è stata la creazione della piazza Eleonora, nei pressi del municipio.

In definitiva, il C.S. di Usini non ha bisogno di ricomposizioni morfologiche o di progetti speciali, ma solo di un progetto urbano capace di rivalutare le caratteristiche già presenti nella zona.

Il rifacimento dei marciapiedi (in molti casi ammalorati), la sostituzione dei pali a frusta con sostegni più adeguati al sito, il necessario riordino tecnologico di sottoservizi, "la "revisione" del verde, sono gli elementi base del progetto urbano.

Tra le proposte a più largo raggio, con alcuni interventi già programmati, emergono:

- la riqualificazione del parco del Lavatoio;

- il recupero e la fruizione della casa del pievano;

- il recupero dell’ex cinema in via Volta;

- il recupero della parte acquisita di casa Diaz (cortile interno, locali per la conservazione e lavorazione dei prodotti agricoli).

35 - PROBLEMI EMERGENTI

Il C.S. di Usini 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 molte costruzioni, notevole tasso di invecchiamento della popolazione residente, 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 non intervento) dei privati.

Ad esempio, le case in affitto sono senza dubbio, tra le abitate, quelle che presentano i maggiori segni di degrado.

La carenza, fino al 1990, di strumentazione urbanistica attuativa (e quindi il limite dei 3 mc/mq, in assenza di P.P.) può aver "dissuaso" un certo numero di interventi, ma anche in passato, con un regime più permissivo di concessioni, di era stata ambiguità di situazioni.

Gli abitanti sono certamente diminuiti, basti pensare che, nel 1958, in tutto il paese, a fronte di una espansione edilizia ancora quasi tutta contenuta nel C.S., vi erano 2900 abitanti (nel 1987 divenuti 880 circa).

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 legata, date le prevalenti condizioni abitative costituite da classi sociali a basso reddito.

Alcune abitazioni, caratterizzate da deficienze di spazi, di servizi e impianti tecnologici, sono state abbandonate e sono divenute, in genere, magazzini o "case di vino", come viene detto.

Altre, invece, hanno conosciuto trasformazioni in modi un pò anarchici, anche se senza molte alternative, venendo prolungate nel cortile posteriore da altri vani o tettoie, fino a coprire buona parte o anche tutto il lotto e creando spesso non accettabili situazioni igieniche alle camere esistenti (stanze senza finestre).

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

- recupero edilizio con aumenti di volumetria necessari in considerazione sia del limitato standard medio attuale sia per ovviare alle carenze dei servizi igienici e dei servizi connessi alle residenze (box auto, locali centrale termica, ecc.);

- verifica della vitalità socio-economica e demografica capace di dare attuazione al piano particolareggiato;

- verifica della possibilità e della capacità dell'intervento pubblico in un tessuto urbano "difficile" da aggredire, soprattutto, per l’inerzia all’intervento. Infatti, dalla verifica tra lo stato di fatto del 2006 (vigente P.P.) e quello del 2016, sono emersi gli episodi di ristrutturazione in numero abbastanza contenuto.

36 – IL SEGNO DEL PAESAGGIO DOVUTO AI MATERIALI DA COSTRUZIONE LOCALI

I materiali da costruzione impiegati nell'architettura tradizionale di Usini derivano dalle effusioni trachitiche dell'oligocene sulle quali si sono depositati i sedimenti miocenici (calcare) che caratterizzano i pianori della zona.

Cantone locale (tufo)

La pietra calcarea tufacea, utilizzata a Usini quasi nel 100% delle vecchie costruzioni per la edificazione delle strutture murarie, è una calcarenite marnoso-arenacea di colore giallastro e che risulta poco compatta e priva di stratificazioni. Essendo una roccia tenera, la sua facile estrazione (e lavorazione) e quindi il suo basso costo hanno inciso sul suo grande uso nel passato.

La protezione della roccia più tenera veniva realizzata con delle scialbature a base di latte di calce e di pigmenti coloranti terrosi, o più spesso con degli intonaci sempre a base di calce.

Questi avevano lo scopo di fungere da superficie di sacrificio che poteva essere rinnovata senza deteriorare la pietra cantone. Lo strato finale dell'intonaco di calce (latte di calce) ha infatti la proprietà di essere idrofilo e quindi di saturarsi d'acqua. Una volta saturo, lo strato non permette alcun ulteriore ingresso d'acqua fungendo quindi da impermeabilizzante.

Quando la pietra cantone non viene protetta dalle azioni degli agenti atmosferici o quando viene a mancare la manutenzione degli intonaci, questa viene interessata dai processi di degrado ad opera del vento (tafoni e alveoli) e delle acque meteoriche (erosione superficiale specialmente dei giunti in malta di calce).

Trachite di Uri o Ittiri

L'aspetto più importante dell'uso della trachite sta nel fatto che nelle immediate vicinanze del paese non esistono delle cave di trachite, la pietra doveva essere trasportata da Uri o da Ittiri. E questo spiega anche il motivo per il suo scarso impiego nell'architettura storica del paese, se paragonato per esempio all'enorme impiego del cantone locale.

Proprio per questioni di durabilità e di resistenza alla risalita capillare dell'umidità la caratteristica trachite scuro-violacea veniva utilizzata in special modo per la costruzione delle zoccolature degli edifici di Usini. A confronto l'utilizzo del cantone locale avrebbe una durabilità minore nei confronti dell'acqua. Uno tra gli edifici di pregio, che presenta l'impiego della trachite come elemento decorativo, è l'ex Mercato Civico, risalente al primo quarto del 1900 (Ing. Gandino), poi restaurato e adibito a sala consiliare (1992 – 1995).

37 – DATI SINTETICI FINALI

L'apposito allegato G: "Computo superfici e volumi" contiene tutti i dati relativi allo stato di fatto e alle previsioni di progetto.

Stato attuale

L'indice di fabbricabilità fondiaria varia da un massimo di 7,78 mc/mq (comparto 4) ad un minimo di 2,95 mc/mq del comparto 28, con una media di 3,54 mc/mq.

Il rapporto di copertura varia da un massimo del 97,67% (comparto 3) ad un minimo del 62,29% del comparto 23, con una media del 71,11%.

Stato modificato

Gli incrementi previsti sono molto modesti e portano ad un incremento teorico delle sup. coperte del + 3,34% (+ 2183 mq) rispetto alla superficie coperta totale e ad un incremento teorico del volume edificato del + 6,19% (+ 20.089 mc).

In definitiva, il volume "nuovo" previsto è di soli 20.089 mc.

	Stato attuale	**Stato modificato**	**Differenza assoluta**	**Differenza %**
Sup. coperta mq	65262	67445	+ 2183	+ 3,34
Vol edificato mc	324478	344563	+ 20089	+ 6,19
Sup. fondiaria mq	91776	91776	--	--

Gli incrementi, sia in termini di superficie coperta che di volume, sono molto limitati (+ 3,34% e +6,19% rispettivamente) a testimonianza che si intende puntare tutto sul recupero dell'edificato esistente.

38 – STANDARD URBANISTICI

Nell'ambito della superficie fondiaria degli isolati sono stati perimetrati:

			Sup. fondiaria mq	**Volume esistente mc**
Comparto 4	U.M.I. n° 8	Casa parrocchiale	131	1113
Comparto 4	U.M.I. n° 9	Chiesa parrocchiale	468	5444
Comparto 6	U.M.I. n° 10	Asilo Diaz	674	2491
Comparto 7	U.M.I. n° 8	Corte di casa Diaz	1447	3805
Comparto 10	U.M.I. n° 13	Casa del pievano	546	2524
Comparto 10	U.M.I. n° 7	Casa Derosas	203	1155
Comparto 10 bis	U.M.I. n° 1	Associaz. Comunali	94	733
Comparto 14	U.M.I. n° 11	Municipio	879	6954
	Totale complessivo		**4442**	**24219**

Tutte le U.M.I. indicate sono da considerarsi standard urbanistici.

In particolare, la corte di casa Diaz (comparto 7, U.M.I. n° 8) e la casa Derosas (comparto 10, U.M.I. n° 7, acquisita dal comune dopo la redazione del vigente P.U.C.) sono da considerarsi nuovi standard urbanistici.

39 – STANDARDS DEL P.U.C. VIGENTE

Le dotazioni sono calcolate solo per le zone A.

Tabella: Standards vigente

		Superficie P.U.C. vigente Mq	Dotazione P.P. zona A mq
	S1: Aree per l'istruzione		
	Dotazione del D.A. n° 2266/U: 4.00 mq/ab		
1	Scuola materna asilo Diaz	697	674
	Totale zona A	**697**	**674 (*)**
	(*) La differenza tra 674 mq e 697 mq è solo dovuta alla diversa base grafica		
	S2: Attrezzature collettive		
	Dotazione del D.A. n° 2266/U: 2.00 mq/ab		
4	Biblioteca comunale (ora associaz. Comunali)	104	94
5	Nuovo centro civico (ora municipio)	960	879
6	Chiesa parrocchiale e casa parrocchiale	650	599
7	Ex casa parrocchiale (casa del pievano)	585	546
10	Salone ACLI (oratorio via Eleonora d'Arborea)	176	213
	Corte casa Diaz (S2.2*)	--	1447
	Casa Derosas (S2.1*)	--	203
	Totale zona A	**2475**	**3981**
	S3: Verde e sport		
	Dotazione del D.A. n° 2266/U: 5.00 mq/ab		
3	Parco del Lavatoio	5973	5973
15	Piazza Castello e giardino acquatico	1250	1250
16	Aiuola via Amsicora	148	148
	Verde piazza Conciliazione (S3.1 *)	--	47
	Verde piazzale via Volta (S3.2 *)	--	28
	Totale	**7371**	**7446**
	S4: Parcheggi		
	Dotazione del D.A. n° 2266/U: 1.00 mq/ab		
3	Via Santa Rughe	260	260
4	Via Volta (largo)	344	344
5	Via dei Regoli	96	96
6	Piazza Eleonora	240	240
7	Via Mazzini – Argiolas	125	95 (*)
	Totale zona S4 (*) **la differenza è solo grafica. L'area è la stessa.**	**1065**	**1035 (*)**

TABELLA: RIEPILOGO STANDARDS TOTALI ZONE A+B NEL PUC VIGENTE

	SUPERFICIE mq	**DOTAZIONE mq/ab**
S1	23.965	4,69
S2	11.326	2,22
S3	81.553	15,97
S4	13.495	2,73
Standard aggiuntivi di P.P.:		
S2 (*)	1.650	--
S3 (*)	75	--
Totale S2 + S3 (*)	1729	

40 - 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 Usini, 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), così come già realizzato con precedenti lotti di lavori.

Per ciò che riguarda le pavimentazioni, si ritiene che occorra procedere - gradatamente - alla sostituzione delle attuali pavimentazioni in asfalto 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.

41 - 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, biblioteca, 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 febbraio 2016.

Intervento sul sistema delle vie e piazze del C.S. per mq. 1200, con rifacimento delle pavimentazioni e raccolta delle acque bianche e nere, allacci idrici, cablaggi.

Per i progetti di riqualificazione come già realizzati (es. via Risorgimento, via Garibaldi, ecc., si ipotizza un costo medio compreso tra 180,00 e 240,00 €/mq.

Nell'ipotesi di un intervento sulle vie "minori" ma centrali (via Colombo, via Corsica e Usineddu), si calcola una superficie di circa 1150 ÷ 1200 mq.

Sulla base dei progetti similari, si ha:

	Importo (€)
Lavori a base d'asta soggetti a ribasso	227.000,00
Compenso per la sicurezza non soggetto a ribasso d'asta	8.000,00
TOTALE A BASE D'ASTA	**235.000,00**
SOMME A DISPOSIZIONE:	
a) Spese generali (prog. esec., D.L., sicurezza, ecc.)	28.000,00
b) Contributo previdenziale 4%	1.120,00
c) IVA al 22% su a + b	6.406,40
d) IVA al 10% sui lavori	23.500,00
e) Compenso per fondi incentivazione e succ. m. e i. 2,00% x 235.000,00	4.700,00
f) Spese per verifiche ordinate dalla D.L.	2.000,00
g) Spese per pubblicità gara, ANAC	1.500,00
h) Spese per attività di consulenza o di supporto (indagini archeologiche, ecc.)	2.000,00
i) Imprevisti	5.773,60
TOTALE A DISPOSIZIONE	**75.000,00**
TOTALE COMPLESSIVO	**310.000,00**

42 - CONCLUSIONI

Il P.P. del centro storico muove sicuramente dalla volontà di offrire la possibilità di recuperare il vecchio insediamento e di offrire sedi ed occasioni di incontro e di vita sociale negli spazi aperti, nonché di restaurare il patrimonio edilizio esistente.

Si cerca, qui, semplicemente, di cogliere i limiti del C.M. per tentare, per quanto è possibile, di recuperarli attivando la "risorsa partecipazione" su obiettivi di riqualificazione e di qualità del vivere e del risiedere.

Il P.P. è nato dai propositi dell'Amministrazione Comunale ma si andrà costruendo gradualmente insieme alla popolazione, fino a divenire un vero e proprio "progetto" redatto tra il Comune, alcuni enti, soggetti privati, associazioni, operatori, ecc.

Strada facendo, crescerà in termini di qualità e di quantità.

Giova, pertanto, riepilogare i molto ambiziosi obiettivi del P.P.:

- salvaguardare tutto l’edificato di valore storico;

- recuperare gli edifici incongrui, attentamente individuati;

- migliorare la qualità abitativa dell'area C.M. e promuovere il recupero delle case non utilizzate, al fine di favorire la domanda di giovani coppie e, quindi, l'integrazione tra generazioni diverse;

- selezionare e guidare gli interventi di sopraelevazione;

- prevedere interventi di riqualificazione guidata per gli edifici esistenti ma di valore storico;

- prevedere limitate e poche sopraelevazioni guidate con particolari prescrizioni, solo in funzione di reali necessità, e solo per dare all’alloggio gli spazi necessari a garantire un adeguato livello di qualità della vita ai residenti, in edifici aventi - a volte – un elevato grado di affollamento;

- supportare le singole iniziative di recupero primario o secondario delle residenze private con il più razionale utilizzo della cubatura già esistente e il riordino delle superfetazioni;

- prevedere (pochissime) nuove edificazioni nei vuoti urbani o nei ruderi in misura e nei modi più coerenti con i valori storici del tessuto urbanistico esistente;

- dare risposta, all'interno del centro storico, alle esigenze dei soggetti deboli, in particolare degli anziani, realizzando abitazioni "sperimentali", provviste cioè di servizi di assistenza, di soccorso e di sicurezza, con punti di incontro ed animazione accessibili, con l’ausilio della domotica;

- migliorare le opere di urbanizzazione, arricchendo il C.M. di nuove strutture e servizi generali, verde, botteghe artigiane, laboratori artistici e dotandolo di servizi sociali, servizi alla persona, punti di aggregazione e di incontro;

- incentivare la presenza di laboratori per la lavorazione dei prodotti agricoli locali (vino, olio, carciofi) e la successiva degustazione in loco, con sviluppo del turismo enogastronomico;

- intervenire sulle alberature e sul verde, secondo un successivo piano mirato;

- prevedere la possibilità di realizzare l'albergo diffuso o iniziative similari;

- rivitalizzare il centro in modo da restituirgli un'identità e quindi favorire il senso di appartenenza dei cittadini: la simbologia, l'arredo, le denominazioni delle vie adottate con il ripristino della vecchia toponomastica, così come tutto il resto, risponderanno a tale obiettivo.

Il centro storico dovrà, quindi, riempirsi nuovamente di funzioni e di vitalità: servono a questo scopo locali per iniziative culturali e ricreative, per l'associazionismo, per progetti mirati voluti dalla popolazione (progetti di formazione professionale, di riabilitazione, di educazione, di interventi come il progetto per gli anziani, le varie iniziative per il lavoro).

Il centro storico costituisce una unità inscindibile e conserva la connotazione di paesaggio complesso relativo alla pluralità degli eventi intercorsi, nonché il carattere di significativa e vera e propria interfaccia dei fatti storici, antropici e culturali del paese.

Al di là della tutela puntuale dei singoli edifici o dei singoli elementi architettonici o identitari occorre, quindi, programmare un intervento complessivo di recupero che esalti e conservi il valore di tutto il C.M.

Le caratteristiche storiche, culturali e morfologiche del C.M. sono connotazioni e espressione della identità del paese e costituiscono un bene paesaggistico primario, la cui tutela e salvaguardia è compito del Piano Particolareggiato.

Oltre rispettare la sua integrità materiale si segnalano i notevoli valori immateriali, che sono rappresentati anche dal godimento del C.S. da diversi punti di vista:

- di fruizione;
- di accessibilità;
- culturale, storico, estetico, ecc.

Tutti gli interventi previsti devono continuare a rappresentare la memoria fisica e visiva dello scenario storico stratificato.

L’unitarietà morfologica e parziale del C.M. risulta ancora poco compromessa.

Il C.M. è, dunque, un bene di profondo valore identitario che la comunità locale riconosce quale memoria storica del paese.

Giova ricordare che gli insediamenti storici (circa 22.000 in Italia) sono un patrimonio straordinario e costituiscono un vero e proprio “marchio di fabbrica”, basato sul legame tra la realtà di memorie storiche diffuse in tanti centri urbani, con la qualità della vita che, spesso, è più elevata rispetto a quella di centri più grandi e caratterizzati da problematiche di congestione, inquinamento, ecc.

43 – FONTI BIBLIOGRAFICHE – SITI INTERNET

- **Della Marmora A.** (1868). Itinerario dell'isola di Sardegna, tradotto e compendiato dal Can. Spano – Edizione anastatica sui tipi di A. Alagna (Cagliari).
- **Baldacci Osvaldo.** 1952. La Casa Rurale in Sardegna. Centro Studi per la Geografia Etnologica (Firenze).
- **Mossa Vico**. 1957. Architettura Domestica in Sardegna. Carlo Delfino Editore (Sassari).
- **Artizzu F**. 1961. Documenti inediti relativi ai rapporti economici tra la Sardegna e Pisa nel Medioevo. Vol. I. Padova.
- **Clemente F**. 1964. La pianificazione territoriale in Sardegna. Ed. Gallizzi.
- **Lilliu G.** 1967. La civiltà dei Sardi dal Neolitico all'età dei nuraghi, ed. RAI.
- **Amadu F**. 1975. Castelli e ville medioevali del Logudoro e del Goceano. In "Archivio Storico Sardo di Sassari". Anno 1 – Sassari.
- **Zichi G**. 1975. Sorres e la sua diocesi, Sassari.
- **Brigaglia M**. 1976. Profilo storico della città di Sassari.
- **Costa E.** 1976. Sassari, 6 volumi, ed. Gallizzi. Sassari.
- Archivio Pittorico della Città di Sassari – Diplomatico, Araldico, Epigrafico, Monumentale, Artistico, Storico, ed. Chiarella. Sassari. 1976.
- **Angius V.,** in Casalis G. 1977. Dizionario geografico storico statistico commerciale degli stati di S.M. il Re di Sardegna. Ristampa anastatica. Sala Bolognese.
- **Navarru G.** 1977. L'economia agraria della provincia di Sassari. Ed. Gallizzi. Sassari.
- **Le Lannou Maurice**. 1979. Pastori e Contadini di Sardegna. Edizioni della Torre (Cagliari).
- **Botteri M**. 1979. Guida alle Chiese medioevali di Sardegna. Ed. Chiarella. Sassari.
- **Artizzu F**. 1979 – La Sardegna pisana e genovese. Ed. Chiarella.
- **Barreca F**. 1978. La Sardegna fenicia e punica vol. II, ed. Chiarella. Sassari.
- **Boscolo A**. 1978. La Sardegna bizantina e alto – giudicale. Ed. Chiarella. Sassari.
- **R.A.S.** 1980. "Rapporto sullo schema di assetto del territorio regionale.
- **Rossi Sara**. 1981. Sardegna (IASM). Officina Edizioni.
- **Principe Ilario.** 1983. Le città nella storia d'Italia: Sassari – Alghero. Ed. Laterza.
- AA.VV. 1983. La Provincia di Sassari – I secoli e la storia. Pag. 340. Editrice Pizzi, Milano.
- Guide rosse del Touring Club Italiano. Sardegna. Ed. 1984 – Ed. 2008.
- **Orlandi G.F.** 1985. Thathari pietra su pietra. Ed. Chiarella.
- **Angioni Giulio e Sanna Antonello**. 1988. Sardegna, Editori Laterza (Bari).
- **G. Maciocco.** 1991. Le dimensioni ambientali della pianificazione urbana – F. Angeli.
- **G. Maciocco**. 1991. La pianificazione ambientale del paesaggio. F. Angeli.
- **Naitza S**. Architettura del tardo '600 al classicismo purista". Ed. Illisso. 1992.
- **R.A.S**. – Ass. P.I. 1994. Indagine sui beni culturali della Sardegna.
- **Lillui G.**. (a cura di A. Moravetti): "Cultura e culture" – Ed. Delfino – Sassari. 1995.
- **Roggio Sandro**. 1998. Il Sassarese. In: I Paesi, a cura di Gianni Mura e Antonello Sanna, Cuec Editrice (Cagliari) pp. 143-154.
- AA.VV. 1998. I Paesi – coll. Paesi e città della Sardegna – volume I, C.U.E.C. Editrice. Cagliari.
- **A. Mastino**. 2005. Storia della Sardegna Antica, Ed. il Maestrale, Nuoro.
- **G. Deplano**. 2005. Memoria e progetto – Metodi e strumenti per un manuale di recupero urbano". Ed. Alinea.
- **La Grande Enciclopedia della Sardegna**. Voce: "Usini". La Nuova Sardegna Editore (2007).
- **Giordo Francesco**. I Comuni della Provincia di Sassari. Profili di Carattere Storico, Geografico, Economico. In quattro dispense, dispensa I, Gallizzi Editore (Sassari).
- **Corridone F**. Storia documentaria della popolazione di Sardegna. Ed. Arnaldo Forni.

- **Cadinu M**. Urbanistica medioevale in Sardegna – Bonsignori Editore. 2001.
- **Delogu R**. A.D. MCMXXVII. Montecassino e la Sardegna medioevale – Note storiche – Codice Diplomatico Sardo – Cassinese, Badia di Montecassino.
- **Del Piano L.** La Sardegna nell'ottocento. Ed. Chiarella.
- Dossier La programmazione in Sardegna. I comprensori in cifre.
- **Mossa V**. Architettura e paesaggio in Sardegna.
- **Mossa V**. Natura e civiltà in Sardegna – Guida in 100 schede – Ed. Chiarella – 1989.
- **Mossa V**. Temi d'arte e d'ambiente in Sardegna – Ed. Delfino – 1989.
- **Mossa V**. Dal gotico al barocco in Sardegna.
- **Satta Branca**. La Sardegna attraverso i secoli.
- **Sole C**. La Sardegna nell'Ottocento. Ed. Chiarella.
- **R.A.S**.: Piano Paesaggistico Regionale (varie pubblicazioni).
- Convegno: Multifunzionalità degli oliveti periurbani del nord ovest (Sardegna) 21.04.2006.
- **Fiori Gavina**. Raccontando Usini – Documenta Edizioni. 2007.
- **Sanna G**. Ricostruzione storico descrittiva di un villaggio del Logudoro. 1992. Ed. il Torchietto. Ozieri.
- **Desole Pietro**. Origini e vicende della Diocesi di Sassari e la presenza pastorale dei suoi Vescovi. 2000.
- **Bazzoni Antonio**. Usini, un paese, una parrocchia, una pievania – Dal XVIII al XX secolo. Stampacolor. 2003.
- Quinque libri. Dal 1831 al 1915 Archivio storico diocesano e dal 1916 al 2003 Archivio parrocchiale di Usini.
- **Campus Pasquale**. Il ciabattino usinese che ha curato un suo diario personale annotando i fatti e gli avvenimenti sociali e religiosi del paese dal 1865 al 1912.
- **Bianco D., Cuboni F.** Architetture delle colline e degli altopiani settentrionali. Dei, Tipografia del Genio Civile. 2009.

* * *

- www.provincia.sassari.it
- www.araldicasardegna.org
- www.it.wikipedia.org
- www.ilportalesardo.it
- www.consorziocoros.it
- www.demo.istat.it
- www.digilander.libero.it
- www.turistipercaso.it

I N D I C E

1 – GENERALITA' PAG. 1

2 – URBANISTICA E PIANO SOSTENIBILE PAG. 8

3 – REQUISITI MINIMI DELLE NUOVE STRUTTURE EDILIZIE (NEI VUOTI URBANI O PER GLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE GUIDATA) O PER GLI INTERVENTI DI RESTAURO CONSERVATIVO CON MODIFICHE NON SOSTANZIALI PAG. 10

4 – LETTURA DEL CENTRO MATRICE (FASE DELLE CONOSCENZE) PAG.11

5 – OBIETTIVI DI PIANO PAG.14

6 – VERDE PUBBLICO A SERVIZIO DEL CENTRO MATRICE PAG.15

7 – INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DI PAESAGGIO DI AREA VASTA PAG.16

8 – LE CARTE GEOGRAFICHE PAG.17

9 – AREA VASTA DEL SASSARESE (E DEL COROS) PAG.18

10 – INDIRIZZI DELL'AMBITO N° 14 "GOLFO DELL'ASINARA" NEL PPR 2006 PAG.20

11 – INDIRIZZI DELL'AMBITO N° 14 "LOGUDORO" NEL PROPOSTO PPR ZONE INTERNE PAG.21

12 – PAESAGGIO RURALE DEL LOGUDORO: L'ASSETTO GEO-MORFOLOGICO PAG.22

13 – INDIRIZZI PER IL PROGETTO D'AMBITO N° 48 (FUTURO PPR ZONE INTERNE) PAG.23

14 – LA STORIA DI USINI PAG.25

15 – PAESI GIUDICALI PAG.29

16 – STRUTTURA URBANA PAG.29

17 – CARTE STORICHE PAG.31

18 – LA TRAMA URBANA PAG.33

19 – GEOGRAFIA URBANA E LA CRESCITA DELL'ABITATO PAG.35

20 – RICONOSCIMENTO E VALORIZZAZIONE DEI MARGINI PAG.37

21 – CONSERVAZIONE E VALORIZZAZIONE DELLE "TRACCE" PAG.37

22 – POLI E ASSI URBANI (tav. n° 7) PAG.37

23 – SISTEMA DELLE PIAZZE E DEGLI SPAZI DI RELAZIONE (Tav. n° 8) PAG.37

24 – BENI PAESAGGISTICI E IDENTITARI PAG.38

25 – IL TESSUTO URBANISTICO ED EDILIZIO DEL CENTRO STORICO PAG.39

26 – LE TIPOLOGIE DELL'ARCHITETTURA LOCALE PAG.41

27 – LA DEFINIZIONE DI "TIPO EDILIZIO" PAG.46

28 – TIPOLOGIE TIPICHE COSTRUTTIVE DELLA CULTURA STORICO-ARCHITETTONICA LOCALE PAG.49

29 – ISOLATI DEL CENTRO STORICO DI USINI PAG.50

30 – IL CENTRO MATRICE DI USINI PAG.54

31 – I PROSPETTI DEGLI EDIFICI PAG.59

32 – LE "OPERE" DEL NUOVO PIANO PARTICOLAREGGIATO PAG.61

33 – SALVAGUARDIA DELL'IDENTITA' DEL C.M. PAG.62

34 – L'ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO PAG.64

35 – PROBLEMI EMERGENTI PAG.66

36 – IL SEGNO DEL PAESAGGIO DOVUTO AI MATERIALI DA COSTRUZIONE LOCALI PAG.67

37 – DATI SINTETICI FINALI PAG.68

38 – STANDARD URBANISTICI PAG.69

39 – STANDARDS DEL P.U.C. VIGENTE PAG.70

40 – RELAZIONE FINANZIARIA PAG.72

41 – ANALISI DEI COSTI PAG.73

42 – CONCLUSIONI PAG.75

43 – FONTI BIBLIOGRAFICHE – SITI INTERNET PAG.77