

COMUNE DI

USINI

PROV. DI SASSARI



TAVOLA

D

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

ELABORATO

**RELAZIONE SINTETICA PER LA
DIMOSTRAZIONE DEL RISPETTO
DEGLI Artt. 52 e 53 DELLE NTA DEL PPR**

**AGGIORNAMENTO
GENNAIO 2016**

**DATA
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 CENTRO MATRICE: ZONA A

RELAZIONE SINTETICA PER LA DIMOSTRAZIONE DEL RISPETTO DEGLI ARTICOLI 52 E 53 DELLE N.T.A. PPR 2006

Febbraio 2016

1 – GEOGRAFIA INSEDIATIVA DELL'AREA VASTA NEL PUP – PTC

Dal PUP – PTC della Provincia di Sassari, riportiamo:

Sistemi insediativi nel territorio tra il Rio Mannu ed il Rio Mascari

Il territorio, in prossimità della confluenza fra i due corsi fluviali, è in parte un altopiano e ad oriente torna ad avere un'orografia collinare (a confine con Ossi).

I caratteri insediativi hanno una morfologia generata dai segni delle sistemazioni dei campi e dalle condizioni orografiche.

La stretta correlazione fra regioni agrarie di pertinenza dell'insediamento e la viabilità principale di sostegno agli accessi ai campi determinano, a Tissi, i luoghi dove sono situate le chiese di S. Anastasia e di S. Vittoria. Parallelamente all'asse viario che unisce le due chiese, si strutturano le maglie insediative in continuità con le orditure agrarie.

Analogamente anche Usini è strutturata su una tessitura insediativa in linee parallele attraversate dalle strade dei campi.

La chiesa di S. Croce di Usini si colloca nel punto di congiunzione fra l'itinerario (antica viabilità romana) di S. Giorgio e ponte S. Giorgio, sul quale si struttura tutta l'orditura dei campi dell'altopiano tra il rio Mascari e il rio Mannu e l'itinerario proveniente da Sassari dopo l'attraversamento della valle del Mascari.

La Chiesa di S. Croce individua il margine dell'altopiano coltivato ad uliveto e si posiziona all'incrocio fra la strada proveniente dal rio Mascari e la via di S. Giorgio. Il proseguimento urbano (via Roma) della via S. Giorgio ha subito una ristrutturazione sette-ottocentesca sulla quale si è posizionata la Chiesa di S. Maria Bambina. Questa strada delimita il margine settentrionale dell'insediamento e riordina il profilo di tutto l'impianto urbano ordito in senso parallelo ad essa.

La strada che unisce S. Croce con il cimitero diviene l'appoggio alla nuova realtà urbana che si dota di una propria rete infrastrutturale di distribuzione alle abitazioni (via Mazzini e più tardi viale Nenni).

Si veda anche il successivo paragrafo 4.1.

1.1 – DOMINANTI AMBIENTALI – MAPPE TEMATICHE

La tavola delle mappe tematiche (tav. 1a) relative all'intero territorio comunale descrive più di ogni parola:

- morfologia;
- orografia;
- idrografia;
- rapporto con gli elementi naturali e giaciture.

L'intero territorio comunale è tributario, con diversi rami del reticolo idrografico, al rio Mannu di Porto Torres o direttamente o attraverso il suo principale affluente rio Mascari.

Quasi tutto il territorio è un grande "altopiano" (a quote medie di 200 m. s.l.m.), compreso tra i 2 fiumi sopracitati.

Numerose, nel tempo, sono state le analisi sulla geografia, le attività produttive e il sistema di infrastrutturazione, dei servizi urbani (e non urbani) e di rete dell'intera area vasta, ben rappresentata, un tempo dal Comprensorio n° 1 e poi dall'Unione dei Comuni del Coros.

In particolare vennero redatti i Piani Pluriennali di Sviluppo Socio Economico, mentre il Piano Strategico dell'area vasta di Sassari non ha tenuto in benchè minimo conto la realtà di Usini e dei paesi del Coros.

Il P.P., pur sviluppando i propri contenuti "operativi", si è posto le problematiche relative alle zone di influenza visiva e alle relazioni di intervisibilità, valutando gli interventi previsti anche tenendo conto di evitare modificazioni significative dell'assetto percettivo e panoramico.

Il centro urbano non è visibile (se non quando si è vicinissimi) per chi arriva da Sassari sulla vecchia provinciale che proviene da Molafà, invece provenendo da sud (strada provinciale per Ittiri) il paese si apre alla vista solo arrivati sul pianoro.

I modesti incrementi volumetrici previsti ed il riferimento all'abaco dei partiti della architettura tradizionale costituiscono la garanzia che quanto previsto per i singoli interventi non provocherà variazioni significative al patrimonio paesaggistico ambientale.

Il paese è ben visibile dalla periferia sud di Tissi, mentre non lo è dalla strada a scorrimento veloce SS – Ittiri.

Le tavole n° 1/b: "Inquadramento centro storico nell'ambito urbano", n° 1/c: "Rapporto centro urbano – territorio aperto" e la tavola n° 1: "Inquadramento di area vasta", completano le descrizioni relative al territorio.

Le mappe tematiche (tav. n° 1a) riportano (in scala 1:100.000):

- ortofoto coi confini comunali,
- altimetria,
- ombreggiamento,
- geologia,
- esposizione,
- uso del suolo,
- acclività percentuale,
- pericolosità da frana secondo lo studio di dettaglio sub-bacino 3 Coghinas – Mannu – Temo, approvato nel giugno e nel dicembre 2015.

L'inquadramento di area vasta è rappresentato in scala 1:10.000 nella tav. n° 1.

1.2 – RAPPORTO TRA PAESAGGIO URBANO E TERRITORIO APERTO

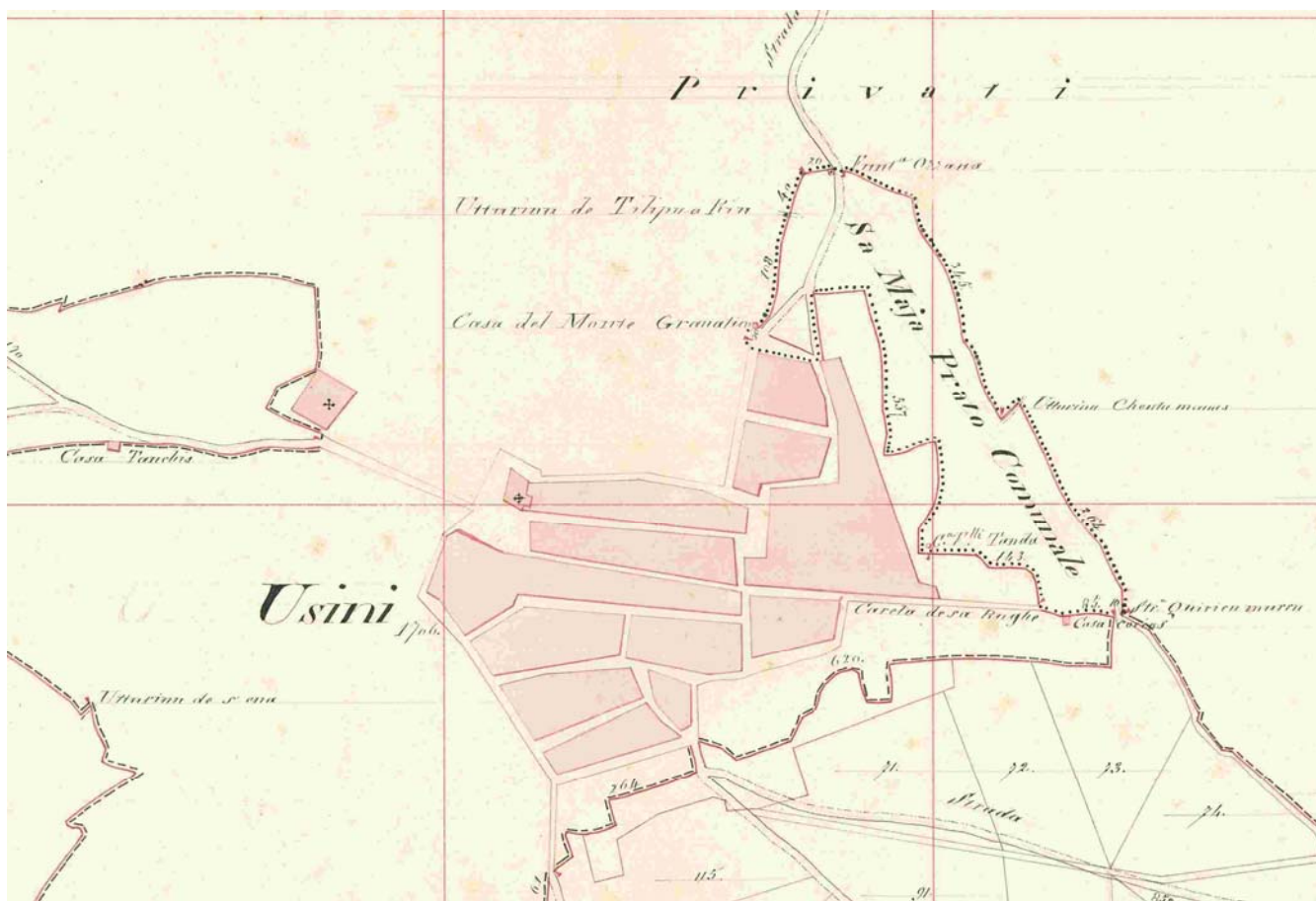
Il rapporto tra paesaggio urbano e territorio aperto è rappresentato nella tav. n° 1c che riporta in una ortofoto in scala 1:1000 delle viste scattate da 6 punti di vista.

1.3 – INQUADRAMENTO DEL CENTRO STORICO IN AMBITO URBANO

La tav. n° 1b, in scala 1:1.000, con 18 fotogrammi individua il centro matrice e le opere pubbliche più significative (municipio, chiese, scuole, ecc.).

1.4 – ALTRE CARTE DI INQUADRAMENTO

Le tav. n° 1d : “Stralcio PPR” e n° 2 “Stralcio PUC vigente” riportano il necessario inquadramento territoriale del centro di antica e prima formazione rispetto al PPR e al PUC (1999).



Estratto dalle Tavole Decandie 1847 - Tratto dall'Archivio di Stato di Sassari

Quadro delle Unità Paesistico Ambientali (U.P.A.) nel territorio di Usini e limitrofo

Dal quadro di sintesi del vecchio (anni 1980) piano paesistico redatto dal gruppo 6 (coordinatore prof. G. Maciocco), risulta il quadro delle U.P.A. (Unità Paesistico Ambientali), con alcune specificazioni.

Il territorio del comune di Usini risulta appartenere all'U.P.A. n° 7 "Coros" e 9 "Altopiano calcareo di Usini e Florinas".

Riportiamo, per completezza di informazione dai tabulati alcuni dati relativi a tali U.P.A.

1 - Oliveti della corona di Sassari

Gli oliveti del Sassarese rappresentano un elemento caratteristico del paesaggio e della cultura locale e che sebbene non abbiano una valenza naturalistica pari ad altre formazioni vegetali spontanee, costituiscono una realtà ambientale meritevole della più alta considerazione per la loro salvaguardia.

2 - Falesie calcaree del rio Mascari e del rio Mannu

Vegetazione rupestre, oliveti.



1.5 – ELEMENTI STATISTICI DAL PUP/PTP

Struttura dell'edificato di Usini nel territorio provinciale (da PUP/PTP)

Le analisi effettuate sono state rivolte principalmente allo studio della distribuzione dell'edificato all'interno del territorio comunale.

I dati del PUP-PTP sono da considerarsi obsoleti.

Si nota inoltre che la percentuale di “infrastrutturazione”, presente nell'edificato urbano diffuso, è bassa a causa sia dell'elevata estensione di queste aree sia della diffusione dell'edificato in queste aree.

Comune	Tipologia urbano	% strada/ tipologia Urbano	% distribuzione edificato residenziale per tipologia di urbano	% di superficie sulla superficie totale
USINI	Centro matrice	24,2%	38,2%	16,9%
	Edificato Urbano diffuso	0,0%	0,5%	8,4%
	Espansioni fino agli anni '50	11,6%	5,0%	7,0%
	Espansioni in programma	3,5%	0,0%	19,8%
	Espansioni recenti	19,1%	56,3%	47,9%

La ricognizione (nel PUP/PTP) è consistita in un'analisi approfondita del quadro generale e tendenziale che si delinea dalle scelte pianificatorie adottate. In particolare:

- la prima delle tabelle riportate sintetizza il quadro generale degli indici urbanistici scelti ed adottati dai comuni;
- la seconda riporta, oltre all'area in ettari occupata da ogni zona omogenea e alla corrispondente percentuale di area comunale occupata, il confronto di tale percentuale con la media provinciale di tale percentuale.

Quest'analisi è stata condotta partendo dall'assunto iniziale che le scelte degli strumenti urbanistici possano indicare interessi locali o possibilità di sviluppo auspiccate; le attività si sono focalizzate nella produzione ed interpretazione di opportuni indicatori finalizzati ad evidenziare tendenze, vocazioni e aspirazioni delle comunità locali.

I risultati sono stati interpretati secondo il criterio per cui uno scostamento positivo dalla media provinciale fosse indicativo di una vocazione, la cui forza e importanza è legata in modo direttamente proporzionale al valore assoluto dello scostamento calcolato.

QUADRO GENERALE DEGLI INDICI URBANISTICI										
COMUNE	Indici urbanistici	Zone omogenee								
		A	B	C	D	E	F	G	H	S
Usini	Indice fondiario	3,000	3,000	2,000			--			
	Indice territoriale		1,300	1,330		0,010	--	0,010	0,001	

ANALISI DEL QUADRO GENERALE E TENDENZIALE (dal PUP/PTP)											
COMUNE	Sup. tot. (ha)		Zone omogenee								
			A	B	C	D	E	F	G	H	S
Usini	3070,47	Superficie zona (ha)	9,21	26,41	41,05	19,28	2897,16	--	46,50	19,87	11,01
		Percentuale occupata	0,30	0,86	1,34	0,63	94,36	--	1,51	0,65	0,36
		Scostamento dalla media provinciale	0,18	0,30	0,77	-0,09	0,10	--	0,55	-7,08	-0,01

TAB. N° 1 - ULTIMI DATI DELL'UFFICIO ANAGRAFICO DI USINI

Anno	Nati	Morti	Iscritti	Cancellati	Popolazione totale	N° famiglie
31.12.2014	42	46	101	105	4430	1558
31.12.2015	40	37	64	85	4412	1546

TAB. N° 2 - Andamento demografico della popolazione di Usini (fonte: ISTAT)

1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	D% 1991 - 2006
3635	3687	3706	3712	3737	3746	3748	3783	3773	3748	3748	3744	3770	3854	3880	3945	+ 8,5%

2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	D% 2007 - 2014
4097	4182	4229	4302	4351	4418	4413	4430	+ 9,87%

ANNI	INCREMENTO ASSOLUTO (n°)
2005 - 2006	+ 65
2006 - 2007	+ 152
2007 - 2008	+ 85
2008 - 2009	+ 47
2009 - 2010	+ 73
2010 - 2011	+ 49
2011 - 2012	+ 67

Dopo il 2012, l'incremento è cessato quasi completamente.

1.6 – ELEMENTI DEL SISTEMA RELAZIONALE

Il sistema relazionale è composto dal margine urbano di Usini, dal ciglio superiore verso est della valle del rio Savagnolu e dal pianoro che verso sud, oltre il cimitero giunge fino al bordo della valle del rio Mannu.

La forma del tessuto insediativo si rapporta morfologicamente alla direzione ovest-est ove tutte le vie (Volta, Roma, Garibaldi, Risorgimento, Canelles, ecc.) viaggiano parallelamente.

Si è – inoltre – analizzato il rilevante valore sistemico relazionale della via Roma (con la chiesa parrocchiale, la casa del fattore, la casa del pievano, la casa Derosas, la casa Diaz).

1.7 – DIMENSIONI RELAZIONALI PREVALENTI

Il sistema analizzato si caratterizza per:

- una dimensione di natura ecologico-connettiva caratterizzata dalla valle del rio Savagnolu verso Tissi, dal pianoro che caratterizza soprattutto verso ovest il paesaggio del territorio extraurbano usinese e dalla strada della Nurra (da Usini – S. Croce fino alla confluenza del Mascari nel fiume Mannu di Portotorres in località S. Giorgio);
- una dimensione “longitudinale” con gli assi delle vie tutte parallele, collegate successivamente dalla via Marconi (si veda la relazione generale);
- una dimensione “areale” di natura prevalentemente residenziale (il centro matrice vero e proprio) anticamente aperto verso il parco del lavatoio di via Volta e la valle del rio Badde Risi, circondato dalle zone di 1^a espansione (zone B, anni 1950/70) e dalle zone di 2^a espansione (zone C, anni 1985/2010).

2 – OBIETTIVI DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE

Negli ultimi anni dalle politiche dello sviluppo sostenibile sono emersi criteri a cui ogni strumento di pianificazione può fare riferimento per definire i propri obiettivi di sostenibilità. Un piano/programma sostenibile, che intende chiamarsi tale, deve necessariamente tenere conto di quattro dimensioni:

- Sostenibilità ambientale, intesa come capacità di mantenere nel tempo qualità e riproducibilità delle risorse naturali, garantendo l'integrità dell'ecosistema intesa, per evitare che l'insieme degli elementi da cui dipende la vita sia alterato; normative sulla permeabilità (ad esempio con limitazione alle pavimentazioni cortilizie o con pavimentazioni segmentate drenanti negli spazi pubblici ed, in particolare, nei parcheggi);
- Sostenibilità economica, intesa come capacità di generare, in modo duraturo, reddito e lavoro per il sostentamento della popolazione; eco-efficienza dell'economia intesa, in particolare come uso razionale ed efficiente delle risorse, con la riduzione dell'impiego di quelle non rinnovabili con l'utilizzo delle fonti energetiche alternative (quali i pannelli fotovoltaici, regolati da apposito articolo nelle N.T.A.);
- Sostenibilità sociale, intesa come capacità di garantire condizioni di benessere umano e accesso alle opportunità (sicurezza, salute, istruzione, ma anche divertimento, serenità, socialità), distribuite in modo equo tra stati sociali, età e generi, ed in particolare tra le comunità attuali e quelle future;
- Sostenibilità istituzionale, come capacità di rafforzare e migliorare la partecipazione dei cittadini alla gestione dei processi decisionali, i processi di decisione politica devono corrispondere ai bisogni ed alle necessità degli individui integrando le aspettative e le attività di questi ultimi. Capacità di buon governo.

La definizione del set di obiettivi locali di sostenibilità prevede il rispetto dei seguenti principi:

- il grado di utilizzo delle risorse rinnovabili non sarà superiore alla loro capacità di rigenerazione;
- l'immissione di sostanze inquinanti e di scorie nell'ambiente non supererà la capacità di auto depurazione dell'ambiente stesso;
- lo stock di risorse non rinnovabili resterà inalterato nel tempo.

Nel rispetto di questi principi, per l'integrazione degli aspetti ambientali nel processo di redazione del P.P., si è fatto riferimento ai dieci criteri di sostenibilità proposti dal "Manuale per la valutazione ambientale dei Piani di Sviluppo Regionale e dei Programmi dei Fondi strutturali dell'Unione Europea" (Commissione Europea, DGXI Ambiente, Sicurezza Nucleare e Protezione Civile - Agosto 1998).

Per quanto concerne il centro di antica e prima formazione, la verifica e l'adeguamento del P.P. al PPR mira ad assicurare, anche in prospettiva, il recupero dei valori ambientali ed architettonici e identitari propri dell'assetto urbano ed edilizio, pertinenti all'impianto insediativo e alla sua evoluzione attraverso il tempo, prima delle alterazioni subite negli ultimi cinquanta anni.

Il principale obiettivo della verifica e dell'adeguamento suddetto è quello di "ricostruire" un assetto generale coerente con quello originario o storicamente formatosi, mediante conservazione e

restauro di elementi e componenti superstiti e mediante previsione di interventi di progressiva modifica o eliminazione dei manufatti e dei fabbricati incongrui, con successiva eventuale realizzazione del recupero di tutto il patrimonio edilizio in coerenza con l'abaco delle tipologie tradizionali, con l'utilizzo di tecniche locali e di elementi dei partiti architettonici di memoria storica.

2.1 - Cenni su alcuni obiettivi di P.P.

La previsione di nuove volumetrie (in genere solo ricostruzioni su vuoti urbani e "centellinate" sopraelevazioni guidate) è stata oggetto di verifiche e controlli accurati tesi a:

- riconoscere la tipologia e il valore storico e architettonico dello stato attuale;
- definire la sua classe di trasformabilità ed il grado di conservazione inteso come originalità;
- verificare l'esigenza di un alloggio "sociale" con caratteristiche minime di abitabilità;
- indicare regole precise, con stretto riferimento all'abaco dei partiti costruttivi e a quello delle tipologie;
- valutazione di possibilità di riqualificazione dell'immobile "diverse" da quelli normalmente "richieste" dai cittadini, in genere non particolarmente convinti del recupero di edifici "vecchi" ma desiderosi di una costruzione totalmente diversa dalla precedente.

Come specificato in altre relazioni, il P.P., in sinergia con il redigendo nuovo P.U.C. in adeguamento al PAI e al PPR, tende a far riutilizzare tutto l'edificato esistente onde limitare il consumo di territorio.

Poiché il trend demografico, in forte crescita fino al 2013, si è stabilizzato, appare quanto mai opportuno il recupero delle numerose abitazioni "abbandonate", tutte ubicate in strade completamente urbanizzate, con particolare riferimento alle vie Canelles, Battisti, Argiolas.

Occorre un "bilanciamento" tra la possibilità di intervento nel centro matrice e quella nelle zone B e/o C.

In altre parole, deve essere sviluppata una attrattività per ristrutturare e rendere agibili le vecchie case; in assenza di ciò (e gli effetti sono già visibili – si veda la presenza di numerosi "ruderi" nelle sopracitate vie) si perde un patrimonio edilizio e si vanifica il costo delle urbanizzazioni realizzate con fondi pubblici.

3 - ARTICOLI 52 E 53 DELLE N.T.A. DEL P.P.R. 2006

Si riportano quale elemento di riferimento per i criteri, gli indirizzi e le prescrizioni gli articoli 52 e 53 delle N.T.A. PPR 2006 vigente.

Art. 52 - Aree caratterizzate da insediamenti storici. Prescrizioni

Omissis.

2. I Comuni, nell'adeguamento degli strumenti urbanistici, provvedono a verificare ed integrare le perimetrazioni degli insediamenti storici, come delimitati dal P.P.R., e individuano in modo dettagliato i tessuti di antica e prima formazione, analizzando i seguenti fattori:
 - a) quadro geografico: orografia, idrografia, rapporto con gli elementi naturali, giaciture;
 - b) funzioni e ruoli nelle reti insediative territoriali;
 - c) margini, eventualmente fortificati;
 - d) assi e poli urbani;
 - e) caratteri dell'edificato, tessuti e tipologie edilizie;
 - f) presenza di complessi e manufatti di carattere emergente e monumentale;
 - g) presenza di verde storico, parchi, giardini e ville, slarghi e piazze;
 - h) caratteri, significatività, rappresentatività e fruibilità dello spazio pubblico, delle sue superfici e dell'arredo urbano;
 - i) stato di conservazione del patrimonio storico;
 - j) criticità in atto, problemi di recupero e riuso emergenti.

3. Gli interventi sui tessuti edilizi e urbani che conservano rilevanti tracce dell'assetto storico devono essere rivolti esclusivamente alla riqualificazione ed al recupero, mediante:
 - a) manutenzione ordinaria e straordinaria
 - b) restauro e risanamento conservativo,
 - c) ristrutturazione edilizia interna
4. Gli interventi di riqualificazione e recupero di cui al comma precedente devono riguardare non solo i corpi di fabbrica storico-tradizionali, ma anche le recinzioni e le relazioni originarie con gli spazi vuoti di pertinenza degli organismi edilizi, da considerare e salvaguardare nella loro integrità, nonché il contesto degli spazi collettivi costituiti da aree verdi, strade e piazze.
5. Qualora in sede di adeguamento dello strumento urbanistico comunale si dimostri che, nei perimetri storicamente identificati, parti dell'assetto urbano, dell'impianto fondiario e dei tessuti degli isolati, nonché dei caratteri tipologici e costruttivi siano stati profondamente alterati e risultino non riconoscibili, lo stesso strumento deve prevedere misure atte a garantire la riqualificazione dei tessuti modificati con un complesso di regole insediative, espresse anche mediante abachi, rivolte a favorire la conservazione degli elementi identitari superstiti. In particolare, per le unità edilizie ed i tessuti sostituiti in tempi recenti, dovranno prevedersi interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica che per densità, rapporti di pieni e vuoti, altezze, allineamenti e affacci risultino coerenti e non pregiudizievoli delle preesistenze.
6. Oltre al recupero, il piano urbanistico comunale deve prevedere forme di riuso del bene che siano compatibili con la sua costituzione intrinseca e non distruttive della sua identità culturale.
7. Al fine di realizzare le finalità di cui al comma precedente, lo strumento urbanistico comunale:
 - a) prevede, ove possibile, il mantenimento o il ripristino delle funzioni residenziali, nonché le attività compatibili necessarie per la vitalità economica e sociale del centro storico, e connesse alla funzione abitativa, quali gli esercizi commerciali al minuto, l'artigianato di beni e servizi alle famiglie, i pubblici esercizi, gli uffici e studi privati, le strutture associative, sanitarie, sociali e religiose;
 - b) incentiva le attività culturali, turistiche, della ricerca, dell'artigianato di qualità e le funzioni direzionali che favoriscano il riuso sostenibile dei centri e nuclei storici, ivi compreso il riutilizzo del patrimonio edilizio dismesso per le nuove politiche dell'ospitalità alberghiera e paralberghiera diffusa e di qualità.

8. Per quanto concerne le aree libere a seguito di demolizione di unità e organismi edilizi preesistenti, in sede di adeguamento dello strumento urbanistico comunale deve essere attentamente valutata l'opportunità del mantenimento degli spazi per finalità di pubblico interesse.
9. In caso di ricostruzione, l'approvazione dei progetti edilizi deve privilegiare il concorso di idee con procedure ad evidenza pubblica.
10. Sono vietati gli interventi che comportino una modifica dei caratteri che connotano la trama viaria ed edilizia, nonché dei manufatti anche isolati che costituiscano testimonianza storica e culturale.
11. Omissis.
12. Omissis.
13. Omissis.
14. Omissis.
15. Omissis.

Art. 53 – Aree caratterizzate da insediamenti storici. Indirizzi

1. I Comuni, nell'adeguamento degli strumenti urbanistici, si conformano ai seguenti indirizzi:

- a) conservare la stratificazione storica, da mantenere leggibile nelle sue fasi eventualmente diversificate;
- b) conservare e valorizzare le tracce che testimoniano l'origine storica dell'insediamento;
- c) riconoscere e valorizzare i margini, sia che venga riconosciuta una cinta murata, sia che tali margini si identifichino con recinti, percorsi;
- d) evitare saldature tra nuclei contermini, salvaguardando identità e differenze specifiche;
- e) promuovere l'intervento integrato tra pubblico e privato, con il recupero e riuso finalizzato a mantenere o consolidare la necessaria fusione ed articolazione di funzioni residenziali e produttive;
- f) favorire la riqualificazione dell'aspetto ambientale e del paesaggio urbano, con l'eliminazione delle superfetazioni ed il recupero e la riqualificazione degli spazi pubblici;
- g) individuare misure per riqualificare i tessuti di antica formazione, anche attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica, per sostituire parti incongrue ed incompatibili, nella ricerca del disegno e della trama originari del tessuto.



Carta abitato di Usini 1900 – Cessato Catasto

2. Mediante gli strumenti della pianificazione urbanistica locale, ed altresì attraverso opportuna programmazione e gestione degli interventi negli ambiti urbani storici e nelle loro immediate adiacenze, anche con il concorso finanziario regionale, sono incentivate le politiche di qualità con particolare riferimento:
 - a) alla riduzione e/o eliminazione del traffico veicolare privato dai centri storici, specie quello di attraversamento dei non residenti, con la costituzione di isole pedonali capaci di ricostruire la originaria fruizione spaziale del bene culturale
 - b) all'eliminazione degli elementi incongrui della cartellonistica e delle insegne pubblicitarie
 - c) all'unificazione e al coordinamento degli elementi dell'illuminazione pubblica, delle superfici pavimentate ed in generale degli elementi di arredo urbano atti a caratterizzare lo spazio pubblico dei centri e nuclei storici
 - d) al ricorso diffuso e obbligatorio alla forma del concorso di idee o di progettazione per l'innalzamento dei livelli qualitativi degli interventi
 - e) al ricorso alle più opportune forme di pubblicizzazione e di vaglio collettivo degli stessi interventi, onde favorire la più ampia condivisione degli stessi e garantire la partecipazione sociale dei protagonisti e degli utenti del bene culturale
3. I Piani urbanistici comunali possono prevedere operazioni di demolizione parziale o totale, con o senza ricostruzione, per gli interventi edilizi incompatibili con la conservazione e la corretta e adeguata fruizione delle preesistenze storiche, o per quelli che ostruiscano visuali determinanti per la stessa fruizione del bene e ne snaturino l'identità.
4. Il regolamento edilizio disciplina compiutamente gli spazi privati di pertinenza storica-mente e tipologicamente riscontrabili, quali corti e porticati, determinando opportune misure di salvaguardia.

4 – CONOSCENZA – GEOGRAFIA DEI LUOGHI

(art. 52, comma 2, lett. a e b, N.T.A. PPR 2006)

Nei diversi elaborati sono evidenziati:

- i rapporti con l'area vasta del Sassarese, Coros e Figulina e con l'Algherese;
- la storia del centro abitato ed il paesaggio urbano caratterizzato da fabbricati realizzati con i blocchi del calcare locale (e, talvolta, con zoccolatura in trachite di Uri o Ittiri);
- la lettura della geografia dell'abitato e la sua evoluzione diacronica;
- la sua localizzazione antica, le origini, le mutazioni, l'incidenza del settore vitivinicolo sul patrimonio edilizio (presenza di numerosi locali specialistici);
- la presenza di "oggetti" identitari (es. le numerose panche in trachite e i montatoi);
- le mutazioni del tessuto urbano (presenti 4 carte catastali di diverse epoche e la tav. n° 25);
- l'ampiezza del patrimonio archeologico nel territorio aperto (soprattutto domus de janas);
- l'appartenenza alla sub-regione del Coros;
- le funzioni e ruoli nelle reti insediative territoriali;
- le integrazioni tra i beni paesaggistici e i beni ambientali del territorio;
- la rara presenza di edifici "a palattu" e la grande diffusione degli edifici bassi con cellula con 3 bucaie sul prospetto strada;
- l'immagine di un abitato che è stato oggetto di una numerosa serie di interventi che hanno valorizzato gli spazi pubblici e di alcuni restauri degli edifici privati, grazie ai contributi della L.R. n° 29/98 (vie del centro storico, casa Derosas, corte casa Diaz, ecc.);
- la presenza di edifici di limitata cubatura (cellule minime) ad un solo piano terra, all'origine residenze abitate, oggi non restaurati e spesso abbandonati o utilizzati come magazzino, con evidente "spreco" urbanistico dal momento che sorgono tutti in quartieri completamente urbanizzati;
- le relazioni tra centro matrice e i beni archeologici e storici del territorio (S. Giorgio, domus de janas);
- le relazioni tra il centro matrice e le dominanti paesaggistiche ambientali del territorio (valli del rio Mannu di Portotorres e valle del Mascari), fascia olivetata del Sassarese che va da ovest (Ittiri) ad est (Sorso e Sennori) con un grande sviluppo;
- gli stretti rapporti tra la prevalente economia vitivinicola e gli edifici specialistici privati presenti nel centro storico (cantine, depositi di olio, ecc.) in gran numero;
- gli edifici pubblici specialistici (municipio, scuole, centro di aggregazione, ecc.);

- i percorsi devozionali e processionali (es.: S. Croce, S. Maria Bambina e la lunga processione dalla parrocchiale fino a S. Giorgio di Oliastreto per oltre 6 km);
- la rete viaria storica e gli spazi di relazione (piazze, slarghi, ecc.).

Tra la geografia dei luoghi meritano menzione le sorgenti in ambito urbano

Sorgenti in ambito urbano

Numero	Nome della sorgente	Data del prelievo	Portata l/sec
1	F.na Ozzanu (rione Sa Maja)	16.I.68	2,150
2	Su Labadoggiu (Lavatoio – via Volta)	20.II.68	1,000

Altre 12 sorgenti sono presenti nell'agro, alcune limitrofe al centro urbano (su Troglu Nou).

Nei grafici di indagine, sono evidenziati:

- abaco degli elementi costruttivi;
- abaco dei tipi edilizi (e loro evoluzione);
- stratificazione storica;
- profili con l'indicazione degli interventi con quantificazione e giustificazione degli stessi.

Nelle schede, per ogni unità edilizia, vengono indicati i seguenti parametri:

- la tipologia edilizia di riferimento;
- l'epoca di costruzione;
- lo stato di conservazione (originalità);
- la classificazione del grado di trasformabilità;
- il valore storico, architettonico;
- la presenza di elementi identitari;
- i "tipi" dei partiti costruttivi (es. il cornicione modanato piuttosto che la canaletta interna).

Dall'analisi dei parametri sopra riportati si "passa" alle categorie previste per i singoli interventi.

In particolare lo stato di conservazione prevede la suddivisione tra:

- a) edifici storici che hanno conservato le loro caratteristiche originarie;
- b) edifici che hanno subito trasformazioni reversibili;
- c) edifici che hanno subito trasformazioni irreversibili;
- d) edifici moderni coerenti con il contesto;
- e) edifici moderni incongrui con il contesto;
- f) ruderi e vuoti urbani.

Inoltre, nella tavola n° 28 sono riportate le 7 classi evidenziate:

- 1) massima conservazione senza modifiche,
- 2) conservazione con modifiche funzionali per restituire condizioni di agibilità,
- 3) ristrutturazione senza aumento planivolumetrico,
- 4) ristrutturazione con aumento planivolumetrico (sul retro),

- 5) ristrutturazione con utilizzo elementi abaco tipologico,
- 6) ristrutturazione con sopraelevazione guidata,
- 7) ricostruzione su vuoto urbano o nuova costruzione.

5 - IL SISTEMA URBANO

(art. 52, comma 2, lett. c e d, N.T.A. PPR)
(art. 13, L. n° 1150/1942)

Si è evidenziata, con numerose relazioni e tavole grafiche, tutta una serie di elementi fondamentali per le analisi connesse al patrimonio paesaggistico – ambientale del territorio quali:

- morfologia,
- orografia,
- idrografia,
- rapporto con gli elementi naturali e con le giaciture,
- viabilità storica e attuale,
- percorsi, cammini,
- rapporti a scala territoriale con le interconnessioni attraverso la grande valle del rio Mannu di Portotorres e con la valle del rio Mascari (che interessa 9 comuni tra cui Sassari).

La lettura del sistema urbano è stata preceduta da quella dell'area vasta.

La struttura insediativa si sviluppa con una sequenza di cellule edilizie allineate su vie di ampia sezione, rettilinee e parallele tra loro (via Roma, Garibaldi, Risorgimento, Eleonora d'Arborea, Canelles, Argiolas, Battisti), quasi "strade piazze" (come citano D. Bianco e F. Cuboni nel Manuale del recupero dei centri storici della Sardegna: "Architettura delle colline e degli altipiani settentrionali" - 2009).

Ad Usini la casa è "elementare" ed è davvero minima rispetto al ruolo dominante dello spazio pubblico.

Difficilmente è presente una vera e propria corte, ma solo giardini interni con cantine di vino, a volte accessibili dalla via posta sul retro.

La (una volta) forte presenza di panche in pietra addossate al prospetto della casa, utilizzate sia come sedute che come appoggio per salire sull'asino o sul cavallo, testimonia come la strada fosse il luogo della quotidianità domestica, oltre che della vita sociale.

I primi dati disponibili sulla popolazione risalgono al 1358; a quella data il villaggio contava quasi 90 fuochi per un totale di 336 abitanti. Altri dati significativi sono quelli relativi al Parlamento del 1485, i primi disponibili dopo la concitata fase delle guerre che caratterizzarono tutto il XIV e buona parte del secolo XV; a quella data la popolazione del villaggio era notevolmente diminuita e contava circa 25 fuochi per un totale di 104 abitanti. A distanza di un secolo, nel 1583 la popolazione era cresciuta; era di fatto quintuplicata e contava più di 130 fuochi per un totale di 560 abitanti. Il bilancio demografico del secolo XVII, a causa delle epidemie di peste e delle carestie, non è positivo: infatti nel 1698, alla fine del periodo spagnolo, la popolazione era calata e contava 403 abitanti. Nel 1728, all'inizio del periodo sabaudo, la popolazione era cresciuta ancora e contava 586 abitanti. Nel periodo successivo prese a crescere con continuità e nel 1848, anno in cui si ebbe la "fusione perfetta", contava 1512 abitanti. Nei decenni successivi la popolazione crebbe ancora e nel 1861, anno della proclamazione del Regno d'Italia, era di 1701 abitanti. Nella seconda metà del secolo XIX crebbe decisamente e nel 1901 arrivò a 2390 unità. Nel corso dei primi decenni del Novecento la popolazione ebbe un nuovo aumento e nel 1951 contava 3000 abitanti. Nell'ultimo cinquantennio la popolazione ha continuato ad aumentare; nel 2001 contava 3764 abitanti, nel 2013 4413 residenti e al 31.12.2015, 4412 abitanti.

Gli elaborati testuali e grafici riportano:

- la stratificazione storica (tav. n° 3 e n° 4);
- il censimento dei beni culturali (tav. n° 24);

- l'individuazione degli spazi di relazione pubblici;
- l'individuazione dei luoghi e degli edifici di culto;
- i percorsi storici urbani (le vie Roma, Garibaldi, Risorgimento e Volta);
- i percorsi processionali e devozionali;
- le proprietà pubbliche, della parrocchia o della Curia;
- il riconoscimento dei margini fisici dell'abitato;
- gli assi e poli urbani;
- i complessi e manufatti di importanza per la identità di Usini;
- il sistema delle pavimentazioni e degli spazi aperti;
- le connessioni tra centro storico e intero abitato;
- gli elementi dell'arredo urbano;
- il sistema del verde pubblico e degli spazi di relazione;
- le tipologie edilizie.

Possiamo distinguere (in via sintetica), come fanno alcuni autori, tra 2 tipologie fondamentali presenti sostanzialmente in tutti i paesi del Nord Sardegna:

- il tipo a palattu,
- il tipo ad apposentos (cellule elementari)

Il primo si sviluppa a partire dalla seconda metà del 1800 e fino al 1920, il secondo è il modello rurale autoctono del villaggio.

La demarcazione tra i 2 tipi è abbastanza precisa ma vi sono alcune varianti, a Usini il palattu può essere a 2 piani a bicellula o tricellula, peraltro presente in pochi casi e ad 1 piano (casa Namuri);

- la casa ad apposentos può essere:

- a - a monocellula;
- b - a bicellula;
- c - a tricellula (rarissima),

con accrescimenti laterali o verticali.

Si è fatto riferimento anche al noto testo di Le Lannou che evidenzia le caratteristiche della casa rurale della Sardegna Settentrionale o a quello di O. Baldacci, nonché ai Manuali sui centri storici editi dalla RAS.

5.1 – Usini – Fondaco medievale (fonte: Cadinu, 2001)

Nel tessuto urbano storico dell'abitato di Usini è possibile leggere un impianto viario organizzato per strade rettilinee parallele, probabilmente dovuto alle influenze liguri della famiglia Malaspina, e simile allo schema planimetrico usato per la fondazione dei “ricetti” piemontesi del XI secolo (nuclei agricoli difesi, di ridotte dimensioni).

Questi borghi o “fondaci” nascevano per incrementare e razionalizzare lo sfruttamento agricolo del territorio, così come i vicini centri di Ossi e di Tissi (Cadinu, 2001).

L'impianto viario e la trama dell'incasato si sono conservate sino ai giorni nostri.

Lo schema planimetrico è facilmente individuabile nella pianta dove, a partire dall'attuale via Roma, vediamo la matrice urbana svilupparsi verso sud per vie parallele, con la via

Risorgimento e la via Garibaldi, mentre la via Volta è più tortuosa e rappresentava l'ingresso in paese dal cammino proveniente da Sassari, nonché la strada con la più alta percentuale di attività artigianali e commerciali.

5.2 – Carte storiche

1^ CARTOGRAFIA

Nella tavoletta del De Candia (1847), appaiono chiaramente i lineamenti dell'abitato di Usini, sono perfettamente leggibili le vie e molti nomi:

- 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 est, diventa strada Chirigu Murru;
- la via Risorgimento;
- la via Eleonora d'Arborea;
- la via Cannelles;
- 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;
- fontana Ozzanu (dove arrivava la strada da Tissi).

2^ CARTA CATASTALE (≈ 1860)

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

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

3^ CARTA CATASTALE (1900) - 1° Catasto geometrico

Qui sono ben visibili:

- via e chiesa di S. Giovanni;
- via Grande (via Roma);
- via dei Regoli (carreledda);
- piazza de Cheja (piazza 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);
- via Abbeveratoio (via F. Baracca);
- via Giardini (via Angioy).

In definitiva, anche con diverse planimetrie, sono state evidenziate le interazioni tra il centro di antica e prima formazione e l'intero abitato e tra Usini e l'ambito territoriale (il Sassarese ed il Coros) in cui si localizza il paese.

Ampio spazio è stato dato alla conoscenza della genesi del luogo e dei caratteri insediativi, nonché allo studio delle dinamiche avvenute e in atto.



6 - I PALAZZETTI DI USINI

Per i palazzetti di Usini si vedano le schede e altri elaborati.

Casa Derosas in via Roma

Acquisita e restaurata dall'Amm/ne Comunale (2000 – 2010).

Casa Namuri

Raro esempio di domo a palattu ad angolo e ad un solo piano terra (via Risorgimento angolo via Marconi), con affreschi interni.

Casa Diaz in piazza Castello (1874)

Esempio di casa edificata a fine '800 da proprietari terrieri con corte ampia e con vari annessi agricoli per la lavorazione e conservazione dei prodotti della terra, corte acquisita dall'Amm/ne Comunale.

Casa Troffa in piazza Castello

Esempio di palazzetto di medie dimensioni.

Casa Virdis in via Garibaldi

Esempio di utilizzo della trachite.

Nella tavola n° 30: "Planimetria del valore storico degli edifici" sono riportati gli edifici che presentano un valore storico, alterato o inesistente.

7 - QUALITA' DEL PAESAGGIO URBANO

La Convenzione Europea del Paesaggio riconosce ai cittadini il diritto di beneficiare di un paesaggio di elevata qualità in quanto elemento rilevante per la qualità di vita delle comunità locali.

Il PPR (e quindi anche il P.P.) è orientato alla individuazione di obiettivi di qualità finalizzati a mantenere costante, nel tempo, il valore delle risorse, consentendo alla popolazione di mantenere l'espressione dei propri caratteri identitari nello svolgimento delle attività antropiche per il conseguimento di obiettivi di sviluppo e di benessere.

8 - IDENTITA' DEI LUOGHI

Si intende per identità dei luoghi il frutto di stratificazioni, culture e colture diverse, stili e saperi differenti che, fondendosi, hanno reso ricco il nostro paesaggio.

Uno degli obiettivi del P.P. è quello di tendere alla eliminazione o attenuazione degli effetti di disturbo derivanti da immobili (o infrastrutture) che hanno violato l'identità storica, culturale e paesaggistica, ivi comprese le superfetazioni.

Le valutazioni sulle opere incongrue e di qualità si muovono dai contenuti dell'articolo 111: "Riqualificazione delle opere incongrue e valorizzazione delle opere di qualità" delle NTA del PPR 2006, articolo che introduce nel dispositivo del piano il concetto di "incongruità". Incongruità indagata e ricercata in tutte le opere, siano esse edifici, manufatti, interventi singoli o in complesso, legittimamente autorizzati, in disarmonia con il contesto, capaci di alterare i caratteri identitari del luogo. Ad "incongruo" è contrapposto il termine "qualità", che in questo caso diventa aggettivazione dell'opera: edifici, manufatti, interventi singoli o in complesso, di "autori di chiara fama", riconducibili ad un preciso "linguaggio architettonico", in grado di garantire una "valorizzazione del contesto".

9 - OPERE INCONGRUE E OPERE DI QUALITA'

Interpretare l'incongruità o la qualità di un'opera nel paesaggio urbano presuppone la conoscenza del contesto nel quale è inserita.

Occorre, perché possa essere rilevata la qualità o l'incongruità, capire la relazione che l'opera ha con il contesto (contenuto e contenitore) perché questa "relazione" è esplicitazione essa stessa del paesaggio.

In linea generale, un'opera è incongrua nel momento in cui la relazione, che esprime con il contesto, determina una riduzione della qualità e del valore del paesaggio.

Sono incongrue le opere che per impatto visivo, dimensioni fuori scala, caratteristiche tipologiche e funzionali alterano in modo permanente l'identità storica, culturale e paesaggistica del centro storico.

Sempre in linea generale, un'opera è di qualità nel momento in cui è in grado di riversare la propria qualità nel paesaggio, fornendo o incrementando quella riconosciuta al paesaggio stesso.

Dalle diverse informazioni riportate nelle schede delle singole unità edilizie, si evincono le incongruità, le superfetazioni ed anche i valori storici e identitari di ciascun fabbricato.

10 - VALUTAZIONE DELLA INCONGRUITA'

La incongruità viene determinata dalla presenza di uno o più dei fattori qui sotto elencati:

- presenza di superfetazioni (indicate nelle singole schede delle unità edilizie);
- presenza di sopraelevazioni con differente linguaggio architettonico rispetto ai piani inferiori;
- problematicità degli aspetti visuali – percettivi dell'immobile;
- presenza di evidente “caos semantico”;
- presenza di “cacofonia percettiva”;
- volumetria palesemente fuori scala (ad esempio il 3° piano in piazza Eleonora d'Arborea);
- utilizzo di finiture di facciata contrastanti con la posizione dell'edificio in ambito storico;
- presenza di “linguaggi” architettonici provenienti da modelli modaioli o di importazione;
- presenza di alterazioni visivo – percettive (come volumi, come tipologia) in relazione al preesistente tessuto connettivo della città storica;
- stato (o stati) di non finito;
- presenza di partiti costruttivi non presenti nella tradizione costruttiva locale;
- presenza di altri elementi (ad es. l'abbandono della costruzione) che incrementano ulteriormente il livello di incongruità;
- presenza di antenne, parabole, pompe di calore, canne fumarie esterne, ecc., che sono considerati detrattori paesaggistici.

L'incongruo è ciò che è senza coerenza, non proporzionato al contesto, l'unico riferimento plausibile è, infatti, il contesto sul quale si inserisce il nostro mondo percettivo ed il paesaggio urbano è il contesto cui riferire l'incongruo:

In linea sintetica, possiamo valutare la incongruità di alcune situazioni rilevate appositamente (evidenziate nei grafici):

- palazzine come interventi di sostituzione all'interno di tessuti ben definiti e sicuramente di prima e antica formazione,
- palazzine di nuova edificazione in contesti marginali al centro storico,
- ristrutturazioni pesanti (in definitiva vere e proprie demolizioni e ricostruzioni) con ampliamenti planivolumetrici non integrati.

Gli elementi di valore del paesaggio che esprimono qualità possono essere così sintetizzati:

- valori storici,
- valori estetici,
- valori sociali,
- valori identitari,
- valori simbolici,
- valori economici.

Nel paesaggio urbano occorre verificare i parametri relativi alla scala della prossimità e i parametri relativi al sistema della percezione, in tutti i casi, alla scala locale, i parametri delle relazioni storiche e identitarie.

Si è cercato di sistematizzare le indicazioni ai fini dell'attuazione dell'art. 111 del PPR 2006.

11 - VALUTAZIONE DELLA QUALITA'

La qualità è espressa (in linea di massima sintesi) con:

- linguaggio architettonico – formale;
- scelte dei materiali;
- capacità di dialogo / interazione con il contesto urbano del centro storico;
- complesso di scelte molto attente e scrupolose per l'esecuzione del/dei manufatti;
- ricerca stilistica tale da non provocare dissonanze;
- facilità di lettura globale del complesso architettonico;
- non alterazione dello skyline dell'edificato;

In linea sintetica, possiamo valutare la qualità di alcuni siti e/o immobili:

- l'alta qualità del restauro della casa Derosas e della casa del pievano;
- la capacità di interazione con il contesto del territorio agricolo (vedi cantine di vino);
- il cimitero monumentale;
- alcuni palazzi di stile eclettico (casa Namuri – Fiori in via Risorgimento angolo via Marconi).

12 - CONCORSI DI IDEE

Si ritiene, come indicato nelle N.T.A., che, per la riqualificazione degli spazi pubblici, sia auspicabile l'adozione di procedimenti di concorsi di idee al fine di poter selezionare le proposte migliori.

Tale procedimento è in linea con quanto auspicato dalle norme del P.P.R..

Per il comparto n° 6 bis (via Volta, vicolo Volta, piazza Castello) si pensa, in considerazione dell'attuale situazione (rudere, vuoto urbano, abbandono, ecc.) di questa unità urbanistica, di promuovere un concorso di idee al fine, di concerto con il Servizio Tutela Paesaggistica e con il MIBACT, di risolvere un nodo e un detrattore visivo presente ormai da alcuni decenni, proprio nella parte più interna del centro matrice.

13 - LANDMARK

Nel territorio si possono evidenziare:

- landmark (segni) negativi;
- landmark (segni) positivi.

Landmark negativi dell'intero territorio comunale (area vasta comunale)

Tra gli elementi “incongrui” del paesaggio si evidenzia:

- l'impianto industriale nei pressi della stazione di Tissi – Usini (non presidiata);
- la vecchia stazione di S. Giorgio sulla ferrovia SS - Alghero;
- l'impianto di depurazione nei pressi della staz. di Tissi – Usini;
- alcuni edifici residenziali in area agricola.

Landmark negativi nell'aggregato urbano

- alcuni edifici di scarsa qualità architettonica;
- interventi di sostituzione;
- ruderi.

Landmark positivi nell'intero territorio comunale (area vasta comunale)

- la distesa di uliveti e vigneti;
- la distesa delle carciofaie nella valle dei Giunchi (rio Mannu);
- la chiesa di S. Giorgio restaurata.

Landmark positivi nell'aggregato urbano

- la qualità urbana dell'ingresso principale del paese (via del Vermentino – via S. Giorgio – chiesa di S. Croce);
- la piazza Castello;
- il complesso del Municipio, sala consiliare (ex mercato del 1906) e biblioteca;
- la casa del pievano;
- la casa Derosas (1850 circa);
- la casa Diaz (1874) con la corte e gli annessi agricoli;

- la romanica chiesa di S. Croce;
- la settecentesca chiesa di S. Maria Bambina.

14 - ELEMENTI DI CONNESSIONE

(art. 52, comma 2, lett. e, f, g, h, PPR 2006)

Nelle analisi svolte sono stati definiti tutti gli elementi fondanti quali:

- lo studio dei caratteri insediativi
- la trama viaria : asse strada interna (via Roma – via Marconi)
(gli assi) asse principale antico (Carrela ‘e Sa Rughe ora via Garibaldi)
assi secondari originari (via Mazzini, via Risorgimento, ecc.)
asse secondario storico (via Volta ex via del Duca)
- la conoscenza della genesi del luogo
- i margini : settentrionali: rione Usineddu
orientali: ciglione verso Tissi (Funtana Ozzanu, Sa Maja)
meridionali: rione Chessa ‘e Cane
occidentali: dall’area del campo sportivo e del Piano di Zona
- i poli (tav. n° 7) : piazza della Conciliazione
piazza Castello
- i ruderi urbani : dovuti alla rovina di cellule elementari di cui il proprietario non ritiene conveniente il recupero
- gli spazi pubblici : quelli "originari": piazza davanti alla chiesa di S. Maria Bambina
(tav. n° 8) piazza Castello
quelli "non originari": piazza Eleonora d’Arborea
piazza Europa (al limite del C.M.)
- i beni paesaggistici : chiesa S. Maria Bambina
casa del fattore (Su Magasinu ‘e Su Fattore) con vincolo MIBACT
casa del pievano (sede dell’amm/re del feudo e poi casa parrocchiale)
- i beni identitari : casa e corte Diaz
casa Derosas
municipio e sala Consiglio (ex mercato)
pozzi comuni (ormai non più visibili)
parco delle Rimembranze
parco del Lavatoio e lavatoio
Funtana Ozzanu
edifici specialistici (cantine di vino)
- l’edificato di pregio : costituito da alcune case "a palattu", di particolare valore storico –
architettonico, quali:
casa Diaz
casa Derosas
casa Namuri
- gli ambiti a forte valenza paesaggistica: il parco archeologico di S’Elighe Entosu

l'area di S. Giorgio di Oliastreto e S. Caterina
la valle del rio Savagnolu.

Per ciascun isolato sono stati definiti i profili ed evidenziati quelli nei quali sono previste modifiche (esempio: eliminazione di superfetazioni, incrementi volumetrici, ecc.).

Sono stati indagati i rapporti visuali e paesaggistici relativi alla posizione dell'abitato, nell'altopiano tra le 2 valli con vista verso Sassari e i tre colli di Osilo.

15 - UNITA' EDILIZIA O UNITA' MINIMA IMMOBILIARE (U.M.I.)

(art. 52, comma 2, lett. i), j) PPR 2006 e art. 13, L. n° 1150/1942)

La fase di indagine è iniziata con l'elaborazione e la redazione degli abachi dei caratteri tipologici, architettonici e materici del patrimonio storico-architettonico del centro storico; si è quindi proceduto ad uno studio sulla struttura morfotipologica degli isolati al fine di definire la struttura urbanistica degli stessi nonché alla lettura diacronica dell'evoluzione storica e del processo di trasformazione subita dagli isolati del centro storico. Il lavoro di analisi sul patrimonio storico architettonico si è chiuso con la relazione sui caratteri morfotipologici, architettonici e materici che rappresentano il valore storico paesaggistico, urbanistico e architettonico locale da tutelare in zona omogenea A e che ha fornito gli strumenti per individuare i parametri per indicare il tipo (o i tipi) di intervento ammesso.

Per ogni isolato si è provveduto alla realizzazione di un rilievo fotografico e alla compilazione della scheda di analisi delle UE ricadenti al suo interno, valutate con i caratteri del contesto storico-architettonico.

La conservazione del tessuto urbano nel centro storico pone la necessità di valutare attentamente gli interventi avendo come costante riferimento i valori paesaggistici del contesto.

La strategia operativa e i materiali utilizzati al fine della valutazione dei caratteri architettonici e tipologici del contesto sono i seguenti:

- Studio dei caratteri tipologici, costruttivi e materici del centro storico;
- Sopralluogo e valutazione in situ;
- Rilievo fotografico eseguito per ogni isolato e per ogni singola U.M.I. della zona A;
- Foto di dettaglio oblique e ortofoto fornite dalla RAS.

L'indagine sull'edificato del centro storico (trama viaria, vuoti urbani, spazi pubblici, beni paesaggistici e identitari), ha prodotto l'assegnazione delle classi di trasformabilità delle singole unità edilizie (U.M.I. = unità minime immobiliari).

L'analisi delle tipologie edilizie, descritte in relazione, è stata supportata da elaborati grafici.

Sono state elaborate le analisi del valore storico (tav. n° 30):

- valore storico presente
- valore storico alterato
- valore inesistente
- ruderi o vuoti urbani

e del valore edilizio (architettonico, rilevanza ambientale, alterazione immobile, superfetazioni) e della temporalità (queste ultime analisi sono riportate nelle schede).

La cronologia delle UMI è stata suddivisa in 3 macrocategorie, ma nelle schede si sono in genere indicate date precise, soprattutto per gli interventi degli ultimi 20-25 anni::

- edifici con origine prima del 1900,
- edifici con origine tra il 1900 ed il 1950 (o 1940),
- edifici con origine dopo il 1950 (o 1940).

L'unità urbanistica

- tipologie edilizie
- abaco dei caratteri costruttivi
- tabella Unità Edilizie (schede degli edifici)
- abachi delle tipologie edilizie
- studio degli isolati.

E' stato eseguito un preciso rilievo di tutto il patrimonio edilizio presente con:

a - reale consistenza di ciascun immobile, delle aree libere "naturali", dei cortili, delle cantine di vino e di altri edifici specialistici;

b - implementazione dei riferimenti catastali;

c - indagine sull'epoca della costruzione originaria e delle successive modificazioni;

d - valutazione dello stato di conservazione del singolo edificio;

e - valutazione dei caratteri storico originari;

f - catalogazione in ciascuna U.M.I. (unità edilizia) dei caratteri costruttivi:

- strutture verticali,
- strutture orizzontali,
- copertura,
- tipologia dei principali partiti costruttivi;

g - catalogazione in ciascuna U.M.I. dei caratteri architettonici, con riferimento all'edilizia tradizionale:

- volte e orizzontamenti,
- infissi,
- portoni,
- gronde e pluviali, sistema a canale interno,
- balconi,
- lorigas, pozzi,
- fumaiole

h - identificazione dell'unità urbanistica (isolato);

i - attribuzione della classe di trasformabilità a ciascuna U.M.I..

Nell'ambito degli studi sull'unità urbanistica si è prodotto:

- l'epoca della costruzione ed i successivi rimaneggiamenti;
- lo studio dei caratteri costruttivi;
- lo sviluppo dell'abaco dei partiti architettonici (anche in riferimento anche ai Manuali Regionali del recupero dei centri storici);
- lo studio delle tipologie edilizie;

- lo sviluppo della corrispondenza tra unità edilizia e tipologia di riferimento;
- la definizione della classe di trasformabilità ammessa verificando la coincidenza tra gli elementi del rilievo dello stato di fatto e le ipotesi di intervento.

Le numerose carte redatte evidenziano:

- carta del numero dei piani: la prevalente edificazione con 2 piani fuori terra negli edifici "a palattu" e a semplice piano terra nelle cellule elementari;

- carta delle coperture: l'utilizzo del tetto a 1 o a 2 falde è una presenza costante. Non esiste tipologia di copertura piana se non in casi sporadici.

- carta delle destinazioni d'uso dei piani terra

L'edificato è costituito in massima parte da immobili ad uso residenziale, peraltro con molte case non abitate.

I locali adibiti a utilizzo commerciale sono pochissimi e concentrati tutti lungo l'asse via Roma / via Marconi.

- carta delle vie dell'identità e della trasformazione (poli e assi, tav. n° 7 e tav. n° 8)

Si evidenziano i punti focali (in ordine di importanza):

- 1 - piazza della chiesa di S. Maria Bambina (piazza religiosa);
- 2 - piazza Castello (piazza civica);
- 3 – piazza Europa (piazza marcatale e delle feste), fuori dal centro matrice ma al limite;

- carta degli assi e poli urbani

Si evidenzia l'inserimento ottocentesco della via Marconi, che "taglia" il tessuto del centro storico, sicuramente un elemento costruito "dopo" la nascita delle strade principali, tutte ad andamento est-ovest.

- carta delle pavimentazioni lapidee

La quasi totalità delle vie del centro matrice è stata ripavimentata con importanti interventi tra il 2000 – 2015 e con l'utilizzo di materiali lapidei della Sardegna.

- carta della rete dei luoghi pubblici, religiosi, sociali ed economici.

Sono stati evidenziati:

- gli edifici pubblici,
- gli edifici religiosi,
- gli spazi pubblici,
- i locali con destinazioni d'uso diverse dal residenziale,
- gli edifici specialistici.

15.1 – CRITICITA' IN ATTO DELLE UNITA' URBANISTICHE

Il centro storico di Usini può ben definirsi una unità urbanistica dove sono presenti tipologie edilizie di memoria storica, ma raramente di valore architettonico elevato.

Le criticità, a livello di comparto, sono rinvenibili in tutti gli isolati ma soprattutto in quelli marginali, che sono quelli di più recente formazione (via Argiolas, ecc.).

15.2 - LO SPAZIO PUBBLICO NEL CENTRO URBANO (E STORICO) DI USINI

Lo spazio pubblico di relazione è definibile come ogni luogo di proprietà pubblica o di uso pubblico accessibile e fruibile a tutti gratuitamente e senza scopo di lucro. In quanto dotati di specifiche caratteristiche spaziali, storiche, ambientali, sociali ed economiche, gli spazi pubblici rappresentano i luoghi della vita collettiva delle comunità e un elemento decisivo per il benessere individuale e sociale e la disciplina degli interventi che lo possono interessare è un'azione fondamentale per gli obiettivi del P.P.

E' possibile dividere gli spazi pubblici essenzialmente in due categorie: gli spazi aperti (strade, marciapiedi, piazze, giardini) e quelli coperti, creati senza scopo di lucro e a beneficio di tutti (tra cui biblioteche e musei). Le aree di proprietà pubblica non accessibili al pubblico sono considerate "potenziali spazi pubblici" e rappresentano una risorsa importante per il miglioramento della qualità urbana.

Gli spazi pubblici sono luoghi multifunzionali da cui dipende il funzionamento della comunità: ospitano attività di mercato, offrono opportunità di istruzione e cultura, sono luoghi della memoria collettiva e sono parte integrante dell'architettura e del paesaggio urbano, con un ruolo determinante sull'immagine complessiva. In quanto principale risorsa a disposizione delle amministrazioni pubbliche per realizzare politiche integrate e di riqualificazione morfologica e funzionale dei tessuti urbani, gli spazi pubblici vanno adeguatamente progettati come sistemi continui, articolati e integrati, grazie anche allo sviluppo di processi partecipativi della popolazione che rappresentano un vero e proprio diritto della cittadinanza.

I governi locali sono chiamati a dotarsi di strategie specifiche per la riqualificazione degli spazi pubblici, da intendersi anche come strumento per il rilancio del centro storico e per la riduzione dei fenomeni di esclusione sociale. L'eliminazione delle barriere fisiche che limitano l'accesso ad alcune categorie di utenti è la priorità numero uno per l'A.C. che ha il compito di agire per diffondere e per sviluppare i processi positivi di riconversione degli spazi pubblici.

La regolamentazione edilizia in fase di costruzione o riqualificazione, con indicazioni e previsioni sulla manutenzione di luoghi e attrezzature, è un elemento importante al pari della previsione di un'adeguata programmazione culturale e di eventi per favorire l'utilizzo degli spazi da parte dei cittadini e delle associazioni. La collaborazione positiva con i privati, in un'ottica di coinvolgimento sin dalla fase di progettazione degli spazi, contribuisce a prevenire gli effetti deteriori della privatizzazione degli spazi pubblici o dell'abbandono di alcune aree.

La carenza di qualità rappresenta uno dei fattori di principale insoddisfazione dei residenti, oltre a costituire un segnale visibile delle criticità del paese, caratterizzata sempre da debolezze nei servizi specie quelli commerciali.

Il rilancio del centro storico deve progressivamente ridefinire le proprie funzioni per inseguire attrattività. Conseguenza di questo processo è la trasformazione della piazza Castello connessa con la valorizzazione della Corte di casa Diaz, in luogo di socialità, per il quale è ancora forte il bisogno soprattutto tra le fasce deboli (in particolare gli anziani). Gli spazi pubblici hanno un ruolo decisivo per il recupero di forme di vita comunitaria, la promozione dell'offerta culturale del paese e la riappropriazione degli spazi da parte dei residenti ma c'è bisogno di interventi forti da parte di enti pubblici per contrastare i fenomeni di desertificazione urbana. Tra questi, figura la promozione "centro commerciale naturale", che coniuga rivitalizzazione economica e sociale degli

spazi urbani, ma anche il miglioramento dei collegamenti infrastrutturali e del patrimonio edilizio.

La dimensione demografica modesta non rende facile la progettualità degli spazi commerciali di questo centro che, tra l'altro "soffre" della notevole vicinanza con Sassari, città capoluogo munita di tutti i servizi (ospedale, teatro, scuole superiori, università, ecc.).

L'attrattività del settore commerciale (leggi Predda Niedda) è pressochè totale, così come il pendolarismo scolastico fa uscire da Usini gran parte dei residenti per buona parte della giornata.

Contro l'ipotesi del "paese dormitorio" si cerca di usare tutti gli strumenti e l' "arma" dello sviluppo del settore dei prodotti agricoli e della necessità del relativo supporto logistico è forse la più importante.

16 - ANALISI DELLE RELAZIONI DEGLI SPAZI PUBBLICI

L'analisi delle relazioni ha riguardato in particolare:

- il sistema delle vie;
- il sistema delle piazze;
- i margini con le continuità e le discontinuità;
- i vuoti con riferimento al contesto, al verde pubblico e privato, al sistema di accesso alle valli, alla città di Sassari e al mare di Alghero.

Il sistema delle vie e delle piazze

Le vie e le piazze configurano gli scenari di progetto con riferimento agli edifici che hanno mantenuto tracce dell'edificato storico e che sono il riferimento principale per le scelte progettuali.

I vuoti urbani

I vuoti urbani sono di differenti tipi:

- aree già edificate oggi con ruderi, unità collabenti, provenienti da semplice abbandono e/o degrado (queste aree sono in buon numero);
- aree mai edificate presenti quali superfici incolte o di verde privato.

Per ciascuno di essi si sono portate avanti analisi per la individuazione di tutte le dinamiche di relazione prima e degli elementi per la riprogettazione dello spazio poi.

I margini naturali

Oltre al “confine collinare” lungo e panoramico, i margini naturali sono:

- la via Mazzini ad ovest;
- il rione Chessa 'e Cane a sud;
- la zona di completamento e poi la valle del Savagnolu a nord e ad est.

L'analisi della forma fisica del centro storico

In questa fase dell'analisi, l'obiettivo è scoprire il ruolo intrinseco della forma. Nelle immagini urbane, i contenuti riferibili alla forma fisica possono venire strumentalmente classificati in 4 tipi:

- percorsi,
- riferimenti,
- margini,
- nodi.

A – I PERCORSI

I percorsi sono gli elementi lungo i quali l'osservatore si muove abitualmente, occasionalmente o potenzialmente. Possono essere strade, vie pedonali, canali, acqua, ecc. Le persone osservano il centro urbano mentre si muovono lungo di essi e gli altri elementi ambientali sono disposti e relazionati lungo questi percorsi.

Percorso caratterizzato da una concentrazione di usi specifici

Sono strade caratterizzate da una concentrazione di usi distinti come negozi o servizi.

Lungo questi percorsi, il fruitore viene attratto dall'uso specifico di una determinata via perdendo la dimensione urbana del suo intorno: di quel luogo rimarrà quindi come caratteristica dominante l'uso specifico.

Emblematico il caso dell'asse di via Roma e via Marconi, interrotto dalla piazza Castello.

Percorso caratterizzato dall'essere una via o piazza di diversa attività

- a) intensa attività pedonale (piazza Castello);
- b) intensa attività motorizzata (piazza Eleonora d'Arborea);
- c) debole attività pedonale (piazza della Conciliazione).

Percorso caratterizzato da qualità spaziali caratteristiche

- a) percorsi angusti (via Corsica, via Colombo, i 3 vicoli di Usineddu);
- b) percorso mediamente ampio (via Garibaldi);
- c) percorso ampio (via Roma, via Baracca).

Percorso caratterizzato da qualità morfologiche

Sono percorsi caratterizzati dalla presenza di speciali emergenze di facciata. Strade su cui si affacciano un numero sufficientemente elevato di edifici di valore storico e architettonico:

- a) via Roma (soprattutto) e piazza Castello;
- b) tratti di via Garibaldi e/o Risorgimento.

Percorso caratterizzato dall'essere un elemento di margine

Il percorso in alcuni casi diventa un elemento importante perché ha il ruolo di costeggiare un quartiere, che diventa il perimetro di un qualcosa di definito:

- via Volta;
- via Mazzini.

Percorso caratterizzato dall'essere un luogo importante da cui sono visibili altre parti del centro urbano

Fanno parte di questa categoria quegli spazi che hanno al loro interno una forte caratteristica di luogo scenografico:

- a) piazza Castello;
- b) lo spazio limitrofo alla chiesa di S. Croce (appena oltre il limite nord del C.M.);
- c) il sagrato della chiesa di S. Maria Bambina (piazza della Conciliazione).

Percorso caratterizzato da un utilizzo funzionale

Sono quei percorsi di cui si ricorda la presenza solo per motivi funzionali, perché ad esempio ci permette di collegare due punti del centro urbano in maniera più veloce:

- via Volta e via Mazzini.

B – MARGINI

I margini sono gli elementi lineari che non vengono usati o considerati come percorsi dall'osservatore. Essi sono confini tra due diverse fasi, interruzioni lineari di continuità: scarpate di grande rilevanza, margini di sviluppo edilizio, mura. Margini di questa natura possono costituire barriere, che dividono una zona dall'altra, o possono essere suture, linee secondo le quali due zone sono messe in relazione ed unite l'una all'altra. Questi elementi di margine, benché probabilmente meno dominanti dei percorsi, per molti costituiscono importanti caratteristiche nell'organizzazione visiva del centro urbano. I tipi di margini sono:

Margini disgreganti

I margini disgreganti sono quei margini che per qualche motivo tendono a separare di netto due aree o quartieri, ecc. Sono margini difficilmente valicabili, ma solo alcuni tratti di vie presentano questa funzione:

- via Canelles e Battisti;
- via Dante.

Margini che hanno la funzione di sutura

Sono quei margini che tendono ad aiutare la sutura tra due parti del centro urbano. Nel momento in cui un margine permette la percezione visiva dell'elemento da cui è separato, questo permette di incuriosire l'osservatore e quindi di favorire il passaggio da un quartiere all'altro:

- piazza Eleonora d'Arborea.

Margini come percorso

Sono quei percorsi che si vengono a creare in situazioni dove il margine, oltre ad essere un elemento di confine, rappresenta anche un elemento di passaggio, di percorso lungo di esso per unire più punti del centro urbano:

- la via Volta;
- la via Mazzini.

C - NODI

I nodi sono i luoghi strategici nei quali l'osservatore può entrare: tipiche sono le congiunzioni di percorsi o concentrazioni di alcuni contesti identitari. Benchè concettualmente essi siano solo punti nell'immagine del centro urbano, essi possono essere in realtà ampie piazze o forme lineari di una certa estensione o persino interi quartieri centrali. I nodi sono luoghi che rimangono impressi nella memoria visiva perché sono punti del percorso dove bisogna prendere delle decisioni, si sceglie dove proseguire oppure, in altri casi, rappresentano il punto di arrivo. In generale alle piazze si può attribuire il ruolo di nodo con vari tipi di funzione dividendoli in due categorie principali:

- Nodo introverso

Un nodo è introverso quando la sua forma è tale da essere considerata un punto di arrivo.

- a) Piazza Scultura: è la piazza concepita e pensata come un unicum e non il risultato di aggiunte e di sovrapposizioni storiche. Sono piazze che mal si adattano ad una ambientazione collettiva e che invece sono molto adatte a essere frequentate in dimensione intima (piazza Conciliazione);
- b) Piazza Mercato: sono piazze che hanno senso quando sono animate da un mercato e che appaiono deserte quando invece esso è chiuso (piazza Europa).
- c) Le piazze Salotto: sono piazze che presentano un carattere chiuso e protettivo, brulicano di persone e le auto sono bandite (piazza Castello).

- Nodo estroverso

- a) Le piazze non piazze: sono piazze che sono semplicemente delle unioni di strade e sono nate per caso; pur avendo delle dimensioni spesso significative sono spesso abbandonate e non sono riconosciute come "spazi pubblici": piazza Indipendenza;
- b) Piazze parcheggio: sono caratterizzate da un cattivo uso dello spazio, utilizzate come parcheggio per automobili, dove viene a mancare sia la vocazione di aggregazione sociale

sia la dimensione di vuoto armonico all'interno dello spazio urbano: piazza Eleonora d'Arborea.

17 – RIFERIMENTI

I riferimenti sono un altro tipo di elementi puntiformi. In questo caso l'osservatore non vi entra, essi rimangono esterni. Sono generalmente costituiti da un oggetto fisico semplicemente definito: edificio, insegna, negozio, ecc. I riferimenti possono essere:

- i bar di piazza Castello.

Riferimenti con preminenza spaziale a scala urbana

Questo tipo di riferimento è un elemento visibile da alcune angolazioni del centro urbano, tale da simbolizzare una relazione costante con essa:

- piazza Castello, punto di snodo tra via Roma e Marconi.

Riferimenti con preminenza spaziale a scala locale

Sono riferimenti che stabiliscono un contrasto locale con elementi vicini, ad esempio una variazione nell'allineamento o nell'altezza:

- Gli edifici lungo via Roma.

18 - IDEA PORTANTE

(art. 52, comma 6, 7 e 8; art. 53 N.T.A. PPR 2006)

Dalla lettura delle tipologie del tessuto edilizio presente, dalla conoscenza del territorio urbano acquisita con un lungo lavoro di indagine, dalle informazioni tratte dalla corrispondente e aggiornata pianificazione comunale generale (PUC) e dagli obiettivi di legislatura dell'Amm/ne Comunale, è derivata l'idea portante del P.P.

Il P.P. prevede, infatti:

- il rispetto assoluto del tessuto urbanistico in ossequio agli indirizzi del PPR 2006, senza modificazioni alla geometria degli spazi pubblici;
- il rispetto della perimetrazione copianificata del centro matrice;
- la salvaguardia ed il restauro di tutti gli edifici che presentano i caratteri originari della loro edificazione e la memoria storica, secondo la tradizione edilizia locale (utilizzo della cellula a 3 bucature, del sistema di gronda a canaletta interna, ecc.);
- la salvaguardia degli edifici specialistici destinati alla lavorazione, conservazione e degustazione del vino;
- le modalità di intervento graduate a seconda della consistenza edilizia, della tipologia e della presenza di tracce rilevanti dell'edificato storico;
- l'incentivazione per interventi in linea con le norme sul risparmio energetico e con il PAES comunale;
- l'identificazione dell'itinerario devozionale fino alla chiesa extraurbana di S. Giorgio;
- la valorizzazione degli spazi pubblici aperti e le regole da seguire;
- l'utilizzo di immobili specialistici, anche in funzione di iniziative legate allo sviluppo del turismo enogastronomico e allo sviluppo dell'enologia di qualità (cantine; vino Cagnulari, ecc.);
- il restauro e la conservazione dei locali adibiti alla conservazione e alla lavorazione del vino, con il connesso recupero e la valorizzazione della corte di casa Diaz;
- il recupero di molti immobili che, pur sorti come abitazione, non posseggono oggi la qualità e le caratteristiche per poter consentire un'abitazione;
- le misure atte ad attribuire, con idonee lavorazioni, agli immobili di cui al punto precedente, le caratteristiche di civile abitazione con spazi congrui, parametri ergonomici ed energetici nel rispetto degli indirizzi della Comunità Europea (norme per il fotovoltaico);
- il recepimento di normative nazionali e regionali sull'attività edilizia libera, sui mutamenti di destinazione d'uso, ecc. (L.R. n° 8/2015);
- gli aumenti di volumetria "centellinati" per ottenere "alloggi sociali" recuperando cellule minime non più abitabili e favorendo il risparmio del consumo del territorio;

- l'integrazione del verde pubblico con il tessuto urbano;
- la previsione (nelle N.T.A.) di possibilità di forme nuove di risiedere (home sharing) e di lavorare (co-working).

19 - INTERVENTI PER GLI SPAZI PUBBLICI, LE AREE VERDI E GLI SPAZI COMUNI

Il nuovo P.P. ha affrontato tutte le problematiche per sviluppare soluzioni proponibili per il completamento della riqualificazione degli spazi pubblici e per la salvaguardia dell'edificato.

Il centro storico di Usini è stato oggetto (2000-2015) di numerosi interventi di riqualificazione che hanno portato alla ripavimentazione e al rifacimento dei sottoservizi di molti spazi pubblici (via Roma e 1° tratto via Marconi, via Garibaldi bassa, via Risorgimento, via dei Regoli).

Gli interventi sono stati poi seguiti dalla sostituzione di tutti i punti luce (prevalentemente con armature a parete poco invasive).

In definitiva, le indicazioni per i nuovi interventi sulle aree pubbliche dovrebbe ora riguardare soprattutto gli assi di via Eleonora d'Arborea, via Canelles, via Dante e via Garibaldi alta.

Il traffico di attraversamento è oggi inesistente, assorbito totalmente dalla S.P. n° 15/M Sassari – Ittiri, che corre lontana dal paese, ma - comunque - esiste sempre un discreto volume di traffico dovuto agli spostamenti interni.

Per le vie suddette, il P.P. propone, la sostituzione dell'attuale bitumato con basolati in pietra basaltica con lastroni di adeguato spessore (cm 8-10) posati a spina di pesce o perpendicolari ai bordi secondo gli schemi e i materiali già utilizzati nelle vie già riqualificate.

L'unica alternativa, legata alla disponibilità di materiale, è quella di utilizzare granito sardo o trachiti di Ittiri, materiale peraltro di minore resistenza.

Nell'Ottocento e nella prima metà del Novecento, la sistemazione della pavimentazione stradale (ma solo in genere delle vie principali dei paesi sardi) era sempre in lastricato in granito o basalto o trachite, con numerosissimi esempi (Sassari, Tempio, Olbia, Ozieri, La Maddalena, ecc.), così è stato fatto anche ad Usini per via Roma e via Marconi (anni 2000).

19.1 - Aree verdi

Le aree verdi pubbliche del centro matrice (zona A) sono piccole e si limitano a:

- aiuole tra via Roma e via Amsicora (vicino alla chiesa parrocchiale);
- verde in piazza Castello (spazio in parte pavimentato);
- verde nello slargo di via Volta, tra la chiesa e il parco del lavatoio;
- verde nella piazza della Conciliazione (spazio in buona parte pavimentato);
- verde nello slargo tra via Risorgimento, Marconi e Eleonora d'Arborea (spazio in buona parte pavimentato).

Assai importante e di grande superficie è, invece, il parco del lavatoio posto ai margini del centro matrice, con 2 ingressi da via Volta, realizzato dopo il 1990.

Tutte queste aree sono già state oggetto di recenti sistemazioni e non si prevedono lavori in futuro.

Considerate le distanze (brevi) dell'intero abitato di Usini e la presenza di altri parchi urbani (parco delle Rimembranze, alla fine di viale Nenni e via Marconi, ecc.) si ritiene, comunque, sufficiente la dotazione di verde attrezzato, di cui verrà migliorata la fruibilità e gli accessi anche con mobilità dolce e alternativa, come previsto dal nuovo P.U.C. in itinere.

Si pensa anche alla fruizione degli spazi scoperti di corte di casa Diaz in piazza Castello.

20 - AMBITI E SCENARI DI PIANO

(art. 52, comma 6, 7 e 8, N.T.A. PPR 2006)

Il P.P. individua alcuni ambiti tematici di progetto, quali:

- il "cammino" che unisce gli edifici religiosi (da S. Croce alla parrocchiale) costituendo un vero e proprio itinerario devozionale urbano;
- il restauro e la conservazione di tutti gli edifici che conservano i caratteri storici originari;
- il riuso delle numerose cellule di vecchia edificazione a 1 piano che, per effetto dell'abbandono e del degrado conseguente, appaiono destinate alla rovina;
- la mobilità dolce ed i parcheggi.

Tali cellule, da recuperare con intervento pubblico, possono costituire le unità abitative per ridurre la tensione abitativa ed evitare consumo di territorio.

- per gli edifici di "recente" edificazione presenti sono stati ammessi:

- interventi di ristrutturazione edilizia (con parziali demolizioni e divieto di totale demolizione – vedi N.T.A.),
- eliminazione di elementi incongrui con il contesto,
- demolizione parziale e ricostruzione con regole atte ad assicurare - ove possibile - il ripristino dell'assetto storico generale e la conservazione degli elementi identitari superstiti.

Gli aumenti di cubatura sono modesti e attribuiti solo dove ciò è possibile senza nuocere al tessuto dell'edificato storico e nel rispetto delle N.T.A. del PPR 2006.

A seguito della accurata analisi dell'edificato, del tessuto storico e dei numerosi fabbricati che caratterizzano l'architettura storica tradizionale, il P.P. proposto ha cercato di essere il più possibile coerente con le valenze paesaggistiche del centro matrice (bene paesaggistico).

In questo disegno gli interventi previsti sono volti soprattutto al restauro, al recupero e alla riqualificazione e non sono pregiudizievoli riguardo al mantenimento dell'identità culturale e della matrice storica del patrimonio edilizio consolidato.

I previsti interventi di ampliamento altimetrico (sopraelevazioni) sono stati prevalutati in relazione alle possibili interferenze con i campi visivi aperti verso i beni di valenza storico-paesaggistica e limitati a modeste volumetrie, con regole precise che – comunque – possano portare a convincere i proprietari dei vantaggi di un intervento che recuperi il fabbricato e consenta la residenza a nuove famiglie, evitando la crescita delle zone C che, ad Usini, sono ubicate in aree agricole di elevato valore economico e paesaggistico (oliveti, vigneti e carciofaie), tutte coltivate.

Sono state studiate alcune linee guida (grafiche) per prevalutare l'impatto visivo degli incrementi volumetrici, alcune volte ritenuti necessari.

21 - IL CENTRO STORICO E IL VINO – CORTE DI CASA DIAZ

Il P.P. della zona A di Usini riconosce le possibilità di diversificazione economica, percepite dagli attori locali come “strategiche”: il turismo enologico e la valorizzazione delle molteplici risorse locali in un’ottica di attrazione di flussi di visitatori (il paesaggio urbano, le cantine, gli eventi locali).

Si tratta di un potenziale economico che, in un territorio abituato e incentrato sulla vocazione economica del “produrre vino”, pare oggi in crescita e promettente, supportato dalla Amm/ne Comunale che mira a fare della corte di casa Diaz in piazza Castello un vero punto di interesse del settore con spazi per la conservazione e degustazione del vino e degli altri prodotti locali.

La comunità locale sembra aver riconosciuto finalmente questi elementi, attivandosi significativamente nei progetti di valorizzazione.

L’obiettivo di dare visibilità al “vino di Usini” è dentro al P.P. ed è caratterizzato da un paesaggio di cantine, una filiera enologica fra le più forti e innovative, da una forte connotazione culturale e prevede interventi che toccano i temi della valorizzazione del prodotto e della formazione di professionalità pertinenti.

Riguardo all’analisi della mobilità urbana, il progetto di valorizzazione turistica si riverbera nelle riflessioni sulla necessità di limitare le conflittualità tra traffico e paese, permettendo le azioni di riqualificazione urbana che dovrebbero essere attivate in funzione e in conseguenza dell’obiettivo, nonché sul come fornire un sistema di accessibilità ai luoghi nevralgici del “turismo del vino”.

Anche se spesso caratterizzate da emergenze architettoniche banali, vi è un reticolo di cantine, un paesaggio del “vino”, tanto unico quanto rilevante. Lo sviluppo, il mantenimento, l’eventuale trasformazione di queste aree costituiscono un tema importante del futuro urbano di Usini, in quanto gli spazi interessati potrebbero costituire altrettanti luoghi di trasformazione culturale, urbana, sociale e ambientale.

La valorizzazione delle attività esistenti nel centro storico potrà contribuire a mantenere attiva la filiera produttiva vinicola e rivitalizzare porzioni del territorio, mentre la corretta regolamentazione delle aree inattive potrà permettere l’attuazione di politiche urbane anche radicali e innovative. In questo senso, si è provveduto a una dettagliata schedatura dei singoli siti produttivi, in modo da fornire le conoscenze necessarie per il difficile compito di prevedere le trasformazioni del territorio.

Il redazione del P.P. è l’occasione per la redazione di un parallelo progetto sinergico per coordinare l’operato dei vari soggetti pubblici e privati, finalizzati alla valorizzazione complessiva del centro matrice e delle risorse del territorio aperto.

Il “progetto” si propone di sviluppare un approccio di tipo integrato, nell’ambito del quale una componente fondamentale è data dalla capacità di attuare interventi di riqualificazione del centro storico secondo una logica di partenariato tra gli enti pubblici ed il più alto numero possibile di soggetti privati, interessati al miglioramento dell’ambiente urbano e alla “messa a frutto” dei beni ambientali e paesaggistici del territorio.

Le problematiche, alla cui risoluzione sono finalizzate le azioni previste all’interno del “progetto”, sono le seguenti:

- sensibile diminuzione del numero di esercizi commerciali di piccole dimensioni e progressivo allontanamento delle attività artigianali tradizionali storicamente ubicate nel centro storico e nel centro urbano;
- difficoltà di insediamento di nuove imprese in ambito comunale;

- inadeguatezza di alcuni spazi pubblici e di alcuni edifici storici non fruibili con conseguente difficoltà di utilizzo degli stessi per attività di tipo pubblico e privato;
- scarsa animazione del centro storico;
- inadeguata rete di servizi terziari o “reali” a sostegno delle imprese che possono influenzare, indirizzare ed agevolare i percorsi di rinnovamento del tessuto economico cittadino;
- insufficiente sfruttamento delle potenzialità di collaborazione tra soggetti pubblici e privati nell’attuazione delle politiche di sviluppo locale.

L’ambizione strategica del progetto è quella di trattare il centro edificato ed il territorio aperto come un “prodotto”, come un bene, come un insieme di servizi che si trova sul mercato dei territori e che, pertanto, per vincere la competizione su questo mercato, viene fatto oggetto di marketing.

Il progetto mira dunque a migliorare quelli che sono i fattori strategici di questa nuova competizione tra territori, con una particolare focalizzazione al sub-sistema “centro storico”, al sub-sistema “vino” e “olio”.

I principali obiettivi concreti del progetto, quindi, sono:

- il miglioramento della qualità urbana;
- la riqualificazione e l’aumento della competitività del tessuto economico cittadino;
- la messa a punto di una metodologia di attuazione di politiche economiche di sviluppo locale basate sulla partecipazione tra attori socioeconomici pubblici e privati;
- la nascita di nuove attività economiche e il rilancio di quelle esistenti.

Essi sono perseguiti attraverso azioni articolate in tre grandi aree:

1. interventi di tipo urbanistico ed ambientale;
2. interventi di tipo socioeconomico (moduli formativi brevi volti alla riqualificazione degli operatori commerciali ed artigianali, azioni di tutela della struttura commerciale ed artigianale del centro);
3. interventi di tipo culturale, promozionale e di comunicazione (manifestazioni culturali di animazione dei centri matrice quali esposizioni, mostre, mercatini, realizzazione di materiale per la promozione del territorio, promozione dell’uso delle nuove tecnologie informatiche in relazione all’ambiente urbano, allestimento di un welcome point attrezzato per la multivisione).

Mentre la prima area d’intervento contiene le azioni più significative per la riqualificazione del “prodotto Usini” dal punto di vista infrastrutturale, le aree successive comprendono una serie di azioni di sviluppo locale improntate a dare maggiore competitività al tessuto economico-imprenditoriale del centro storico.

L’ottica del P.P. ha analizzato le direttrici strategiche all’interno delle quali collocare gli interventi da attuare nel centro matrice, con un processo di autoriconoscimento delle vocazioni peculiari.

A nostro avviso, gli obiettivi della riqualificazione, oltre agli aspetti materici delle opere, devono riguardare:

- la messa a sistema di tutte le funzioni del centro matrice, con uno o più “welcome point” o “calamite” (ad esempio casa Derosas, corte casa Diaz, ex ma (via Ossi);
- il potenziamento della polarità dei comparti del commercio e dell’artigianato con particolare riferimento ai prodotti locali enogastronomici;
- l’aumento dell’efficienza dei singoli elementi oggi presenti;
- una maggiore integrazione delle funzioni e un’adeguata comunicazione ai diversi soggetti per il rafforzamento della polarità e vitalità del paese.

Fruibilità, accessibilità e percorsi

Un fattore importante è costituito dall’arricchimento delle possibilità di accesso al centro storico e ai luoghi del turismo enogastronomico.

Si menzionano qui, secondo il P.U.C. vigente e secondo il P.U.C. in itinere, alcune previsioni:

- il sistema della circonvallazione sud – est;
- il nuovo svincolo sulla S.P. 15/M lato Ittiri e lo svincolo sempre sulla S.P. 15/M a Badde Risi;
- il previsto sistema di area di sosta per i bus turistici;
- l’area di parcheggio nei pressi del campo sportivo.

Si tratta – comunque – di migliorare i percorsi dai parcheggi al centro anche con la realizzazione di una segnaletica strutturata e specifica che indichi i beni culturali ma anche i locali che vendono prodotti dell’artigianato e enogastronomici tipici (cantine).

Nell’area più centrale potrebbe essere installato un “punto informativo automatico” (totem).

Uno sviluppo tecnologico di tale punto informativo lo si potrebbe avere integrando nella struttura del cartello uno schermo touch screen collegato ad archivi centralizzati contenenti informazioni utili per il turista, su percorsi, servizi orari di apertura, ecc.

Il cartello (anche includibile in un “totem”) potrebbe essere così strutturato:

- indicazione del nome e del logo dell’iniziativa (es: centro commerciale naturale di Usini);
- Cartina del centro matrice con indicazione delle vie che compongono l’area storica e commerciale, delle cantine di vino, dei punti di vendita dell’olio, della accessibilità alla corte di casa Diaz;
- Cartina dei percorsi esterni per l’accesso all’area-parco archeologica di S’Elighe Entosu e all’area di S. Giorgio – S. Caterina (all’estremo nord-ovest del territorio);

- Cartina indicante tutti i beni paesaggistici e identitari del centro urbano e del territorio, le ippovie, le green-ways, ecc.;
- Indicazione del luogo in cui si trova il parcheggio e del percorso per raggiungere le principali attrazioni;
- Indicazione delle merceologie di attività che è possibile trovare lungo il percorso;
- Indicazione del sito web del virtual tour.

Lo schermo touch screen potrebbe essere inserito nella struttura del pannello o affiancato a questo in struttura separata ma coordinata.

I cartelli presenti nell'area centrale potranno riportare il logo del centro matrice per creare un coordinamento visivo fra la segnaletica all'uscita dei parcheggi e la segnaletica direzionale presente nell'area centrale.

Percorsi ed illuminazione

Dall'indagine effettuata risulta che alcuni punti singolari delle vie del C.S. sono carenti di illuminazione serale.

Manca, inoltre, una illuminazione di alcuni beni culturali significativi, che contribuirebbe a migliorare l'immagine "speciale" delle risorse di Usini.

Animazione e vitalità cittadina

Per favorire la creazione di una organica serie di eventi di piccole e grandi dimensioni e massimizzarne l'efficacia rispetto alle attività inserite nel centro urbano, potrebbe essere utile promuovere un organismo finalizzato ad agevolare l'organizzazione delle manifestazioni e integrare le attività di comunicazione e programmazione.

Per potere realizzare un'efficace strategia di comunicazione del centro storico e integrarsi nella comunicazione e programmazione di altri soggetti è necessaria una pianificazione della comunicazione che abbracci l'intero periodo di un anno, ancor più se si ritiene utile l'integrazione tra diverse iniziative. Ai fini della valorizzazione complessiva è inoltre utile integrare grandi iniziative di forte visibilità con altre di minore impatto ma che danno continuità e riconoscibilità, da mettere in sinergia attraverso una programmazione organica che valorizzi le funzioni del centro storico.

La realizzazione di un piano di comunicazione annuale definito con il coinvolgimento di diversi soggetti (futuri partner) potrebbe essere un primo passo in questa direzione.

Il piano di comunicazione annuale, ha anche lo scopo di far convergere maggiormente le azioni di comunicazione di diversi soggetti e stimolare la ricerca di sinergie.

L'obiettivo strategico è la valorizzazione di tutte le funzioni che costituiscono il "sistema centro storico" attraverso iniziative "in collaborazione". Proponiamo ora un'ipotesi di articolazione da verificare con i diversi attori:

a) Valorizzazione dell'esistente:

- inserire eventi legati allo shopping nell'ambito di iniziative culturali che si svolgono in centro storico (es: mostre, concorsi, ecc.);

- agganciare la promozione dell'artigianato, dei prodotti tipici alla forte caratterizzazione artistico-culturale del territorio valorizzando le tradizioni locali e sviluppando eventi a tema;
- selezionare alcune iniziative di livello extraprovinciale sulle quali sviluppare azioni di promozione della caratterizzazione commerciale del sistema di offerta.

b) Nuove azioni:

L'elenco delle iniziative che compongono il piano di comunicazione annuale deve avere le seguenti caratteristiche:

- "aperto" al fine di valorizzare e integrare le nuove idee che possono nascere dai vari soggetti (commercianti, artigiani, ristoratori, vinificatori, ecc.);
- contenere iniziative precisamente orientate, ognuna delle quali orientata a segmenti specifici (es.: giovani; interessati all'ambiente; turisti, ecc.);
- contenere iniziative in sinergia a quelle esistenti che relazionano l'evento (mostra o convegno) al contesto, quindi i frequentatori con l'offerta di attività del centro.

c) Promozione dell'area commerciale e comunicazione

La promozione delle attività commerciali e artigiane dei centri storici necessita di uno spazio adeguato nella comunicazione istituzionale del prodotto "centro storico".

Le iniziative inserite nel piano annuale necessitano di una adeguata comunicazione che può essere sostenuta con il contributo di diversi soggetti (enti pubblici, banche, associazioni, ecc.).

Integrazione attrattività commerciale

Occorre rilevare i limitati spazi di intervento su questi temi in quanto non ci sono strumenti normativi in grado di modificare il lay out merceologico e il mix di attività.

Si può proporre, nell'ambito di un consorzio o di una forma di aggregazione degli operatori (condizione necessaria per alcune iniziative):

- la individuazione del percorso delle cantine;
- la pubblicità ai percorsi di ippovie e di trekking di varia difficoltà possibili nel territorio;
- la individuazione dei percorsi devozionali e processionali;
- la valorizzazione di percorsi "dedicati" tramite segnaletica collocata nelle aree parcheggio.

Per aumentare le opportunità di intervento in merito alla valorizzazione delle funzioni commerciali, è necessario favorire l'ampliamento degli spazi commerciali integrando al contempo il sistema di offerta, inevitabilmente lo strumento in tal senso è l'adeguamento delle normative commerciali e urbanistiche.

Per aumentare e mantenere alta l'attenzione nei confronti dei punti vendita, nonché per informare cittadini e turisti degli eventi e delle novità si può realizzare un portale informativo delle attività del centro storico, in grado di permettere un rapporto continuativo e diretto tra gli operatori e i potenziali acquirenti.

Un'iniziativa in tale direzione potrebbe essere utile, la modalità di realizzazione potrebbe essere quella del virtual tour, cioè un viaggio virtuale nelle vie maggiormente commerciali e nei negozi dell'area.

Per la realizzazione di questo portale occorre un soggetto strutturato (es: consorzio) che si occupa della promozione dello strumento presso gli operatori nella prima fase e della gestione e del coinvolgimento degli operatori nella seconda.

Iniziative di promozione/animazione all'interno di grandi eventi

Progettazione di iniziative da parte delle associazioni e gruppi di operatori commerciali che si inseriscono all'interno di eventi o appuntamenti fissi:

- orari prolungati degli esercizi,
- vetrine a tema,
- animazione di strada (es: rassegna teatro di strada),
- degustazioni,
- "il centro di sera", il circuito di notte alle cantine, ecc..

Per ogni iniziativa si individuano:

- obiettivi (es: favorire la visita all'area da parte di visitatori di una mostra; favorire l'accesso al centro in un momento di shopping, ecc.);
- modalità di svolgimento (es: eventuali società che realizzano l'evento, orario degli esercizi, temi delle vetrine);
- indici di efficacia (es: volume di vendite in un determinato periodo, grado di affollamento dell'area, test sui visitatori, ecc.);
- preventivo di costi ed eventuali risorse con indicazione del disavanzo da coprire.

Progetto di "tematizzazione"

Considerate le peculiarità delle risorse del centro matrice e delle risorse del territorio esterno, per ognuna di esse si gioca il tema della tematizzazione:

- come vetrina del "vino di Usini";
- come vetrina sul flusso turistico "diverso" che pratica il turismo attivo, il trekking e gli sport alternativi (parapendio, ippoturismo, cicloturismo, ecc.);
- sul turismo culturale legato al sacro (S. Giorgio) e al profano (domus de janas);
- sull'enogastronomia, sugli antichi mestieri e sapori, sulle tradizionali feste;
- sul settore agro-pastorale e sul fattore mediatico delle risorse del parco di S. Giorgio – S. Caterina e su quello archeologico di S'Elighe Entosu;
- sulle tradizioni legate alla chiesa di S. Croce.

La presenza del mercato ambulante può portare ad un graduale consolidamento del mercatino, cercando di incrementare le tipologie espositive (artigianato locale, prodotti agricoli locali "a km zero", ecc.) per arrivare a specializzazioni precise più attente ai fattori identitari e più legate al territorio.

Una migliore calendarizzazione, date fisse per piccoli eventi stagionali, mostre particolari, ecc.) possono creare delle interessanti polarizzazioni che valorizzino il rapporto agricoltura, ambiente e popolazione.

Le numerose aziende agrituristiche del Coros (con particolare riferimento ai territori di Uri e Ossi) saranno l'ideale supporto.

La valorizzazione di pane tipico tradizionale e del settore vitivinicolo è legata alla previsione della “calamita” con cui informare e attivare i percorsi di visita nonché allo studio e alla creazione di un “marchio” quale strumento di promozione, tutela e garanzia dell’origine, natura e qualità dei prodotti.

Arredo urbano

Oggi nel centro matrice esistono situazioni diversissime, in alcuni casi, con aspetti, di scarsa qualità architettonica.

Si segnalano, in sintesi, alcuni elementi negativi:

- manto stradale, per la maggior parte delle vie, in semplice bitumato;
- assenza di panchine o scarsa fruibilità di quelle esistenti;
- pavimentazione dei marciapiedi, per la maggior parte delle vie, con anonimi pietrini grigi di cemento;
- mancanza di elementi identitari una volta presenti;
- assenza di dotazioni di cestini portarifiuti;
- assenza di portabici, elementi che potrebbero incentivare l’utilizzo di mobilità “dolce” e alternativa con la ciclabile urbana lungo l’asse di viale Nenni e quella esterna fino a S. Giorgio.

22 - PISTE CICLABILI ENTRO IL CENTRO MATRICE

La R.A.S. punta “ad accrescere il vantaggio competitivo rappresentato dagli attrattori naturali, paesaggistici e culturali, promuovendo la riqualificazione integrata delle aree urbane, migliorandone le condizioni ambientali e rafforzando la relazione con il territorio, ed in particolare quella che prevede il miglioramento della mobilità urbana, la razionalizzazione delle tratte maggiormente congestionate, l’adozione di interventi coordinati di tipo urbanistico, la realizzazione di servizi innovativi alla persona, l’ottimizzazione delle coincidenze tra i sistemi di trasporto extraurbano e quelli di livello urbano e metropolitano, nonché “l’adozione di modalità di trasporto alternative quali percorsi ciclabili, bike sharing, car sharing”.

Dai più recenti studi sulla mobilità delle aree urbane emerge come gli spostamenti quotidiani siano per il 40% inferiori ai 2 km di percorrenza, e per il 15% addirittura inferiori al solo chilometro, confermando in tal modo la valenza strategica della bicicletta quale modalità di trasporto alternativa allo spostamento su auto propria, che all’esercizio fisico ed all’assenza di inquinamento unisce una discreta velocità, e consente l’abbattimento dei tempi morti legati alla ricerca del parcheggio.

Per quanto riguarda il “sistema urbano policentrico” di Sassari, che comprende anche Usini, si registra il progressivo accrescimento dei carichi veicolari provenienti dal vasto hinterland e la parallela crescita dei fenomeni di congestione sia nel centro urbano, sia sulle direttrici a maggiore concentrazione di traffico.

In tali ambiti, massimamente trafficati e congestionati, le indicazioni operative della pianificazione strategica comunale e intercomunale vanno pertanto a convergere su una strategia che accanto al rafforzamento del trasporto pubblico mira a contenere il generalizzato ricorso all’auto privata attraverso una azione integrata, sviluppata a partire dai seguenti interventi:

- 1) Realizzazione di tracciati ciclabili nel centro urbano e nel centro storico;
- 2) Aumento della facilità d’uso della bicicletta attraverso la diffusione di parcheggi per bici diffuse sull’intera area urbana, in corrispondenza dei principali punti di origine/destinazione dell’utenza;
- 3) Messa a sistema dei percorsi ciclabili, favorendo la mobilità e la fruizione dei siti di maggior richiamo paesistico (aree parco, spazi verdi urbani, punti panoramici, ecc.);
- 4) Predisposizione di strutture e spazi dedicati alla custodia, al parcheggio, alla manutenzione della bici presso scuole ed uffici, in particolare nell’ambito degli spazi già dedicati a parcheggio, con priorità per le aree di interscambio coi mezzi pubblici.

Nel P.P. di Usini sono state recepite le indicazioni del nuovo P.U.C. 2016 in itinere che, nell’assetto ambientale, prevede una rete di mobilità dolce.

L’asse via Roma – via Marconi non ha gli spazi sufficienti per una pista ciclabile che, però, potrebbe più facilmente essere realizzata lungo via Volta fino a piazza Castello e su via Garibaldi da piazza della Conciliazione fino a via Marconi (c’è poco traffico) e, tangenzialmente, lungo tutto il viale Nenni.

Si veda la relazione sul piano di mobilità e parcheggi e la tavola relativa al sistema della mobilità.

23 - INDICAZIONI PUNTUALI DEL P.P.

(art. 3, 4 e 5, comma 52, N.T.A. PPR 2006 2006)

(art. 13, L. n° 1150/1942)

(art. 4, D.A. n° 2266/U/83)

Come si evince dalla lettura delle norme e delle carte, è stata indicata per ogni unità edilizia:

- lo stato di fatto;
- lo stato di conservazione (come degrado e come originalità);
- la classe di trasformabilità;
- l'epoca della costruzione (ove possibile);
- la tipologia costruttiva di riferimento;
- il valore storico e/o architettonico;
- i partiti costruttivi da adottare seguendo l'abaco;
- le modalità di intervento a seguito della analitica classificazione del tessuto edilizio con la relativa classe tipologica.

Sono state indicate anche le regole per:

- la progettazione della riqualificazione degli spazi esterni;
- la progettazione degli spazi verdi;
- le norme per le insegne e la cartellonistica;
- le norme per i vuoti urbani e gli edifici incongrui;
- le norme per gli immobili divenuti ruderi (unità collabenti);
- il rispetto dei beni identitari;
- l'attuazione di concorsi di idee per la riqualificazione di spazi di relazione, ad esempio per la "spina" tra vicolo Volta e via Volta nei pressi di piazza Castello (comparto 6 bis).

24 - ITINERARI DELLO SPIRITO

Anche a Usini vi è un patrimonio spirituale, materiale e architettonico costituito da chiese ed edifici religiosi.

Tra i beni del centro storico (S. Croce e S. Maria Bambina) e quelli delle aree periurbane (S. Giorgio) è possibile realizzare una rete integrata per itinerari dello spirito e cammini religiosi, nel quadro di un programma regionale che mira ad ampliare anche l'offerta del turismo religioso in Sardegna, specie su cammini, destinazioni ed eventi religiosi e identitari.

Le 2 chiese romaniche di S. Croce e di S. Giorgio di Oliastreto sono inserite nel programma europeo ITERR-COST.

25 - ART. 53 – N.T.A. P.P.R.

Come si evince dagli elaborati complessivi, il P.P. si è conformato agli indirizzi dell'art. 53 delle N.T.A. P.P.R., prima riportate.

In particolare, le norme del P.P., le singole specifiche delle schede, le elaborazioni grafiche delle previsioni progettuali sono rivolte al massimo rispetto del disegno e della trama originale del tessuto esistente nel centro matrice.

INDICE

1 – GEOGRAFIA INSEDIATIVA DELL'AREA VASTA DEL PUP-PTC	PAG. 1
1.1 – Dominanti ambientali – Mappe tematiche	pag. 2
1.2 – Rapporto tra paesaggio urbano e territorio aperto	pag. 3
1.3 – Inquadramento del centro storico in ambito urbano	pag. 3
1.4 – Altre carte di inquadramento	pag. 3
1.5 – Elementi statistici dal PUP/PTP	pag. 5
1.6 – Elementi del sistema relazionale	pag. 7
1.7 – Dimensioni relazionali prevalenti	pag. 7
2 – OBIETTIVI DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE	PAG. 8
2.1 – Cenni su alcuni obiettivi di P.P.	pag. 9
3 – ARTICOLI 52 E 53 DELLE N.T.A. DEL P.P.R. 2006	PAG. 10
4 – CONOSCENZA – GEOGRAFIA DEI LUOGHI	PAG. 15
5 – IL SISTEMA URBANO	PAG. 18
5.1 – Usini – Fondaco medievale	pag. 19
5.2 – Carte storiche	pag. 20
6 – I PALAZZETTI DI USINI	PAG. 23
7 – QUALITA' DEL PAESAGGIO URBANO	PAG. 24
8 – IDENTITA' DEI LUOGHI	PAG. 24
9 – OPERE INCONGRUE E OPERE DI QUALITA'	PAG. 24
10 – VALUTAZIONE DELLA INCONGRUITA'	PAG. 25
11 – VALUTAZIONE DELLA QUALITA'	PAG. 27
12 – CONCORSI DI IDEE	PAG. 27
13 – LANDMARK	PAG. 28
14 – ELEMENTI DI CONNESSIONE	PAG. 30
15 – UNITA' EDILIZIA O UNITA' MINIMA IMMOBILIARE (U.M.I.)	PAG. 32
15.1 – Criticità in atto delle unità urbanistiche	pag. 35
15.2 – Lo spazio pubblico nel centro urbano (e storico) di Usini	pag. 35
16 – ANALISI DELLE RELAZIONI DEGLI SPAZI PUBBLICI	PAG. 37
17 – RIFERIMENTI	PAG. 42

18 – IDEA PORTANTE	PAG. 43
19 – INTERVENTI PER GLI SPAZI PUBBLICI, LE AREE VERDI E GLI SPAZI COMUNI	PAG. 45
20 – AMBITI E SCENARI DI PIANO	PAG. 46
21 – IL CENTRO STORICO E IL VINO – CORTE DI CASA DIAZ	PAG. 47
22 – PISTE CICLABILI ENTRO IL CENTRO MATRICE	PAG. 54
23 – INDICAZIONI PUNTUALI DEL P.P.	PAG. 55
24 – ITINERARI DELLO SPIRITO	PAG. 56
23 – ART. 53 – N.T.A. P.P.R.	PAG. 56