



COMUNE DI SAN TEODORO

Provincia di SASSARI



PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO DI PRIMA E ANTICA FORMAZIONE DEL COMUNE DI SAN TEODORO " San Teodoro centro e Fraz. di Lu Naracheddu"

PIANO PARTICOLAREGGIATO SAN TEODORO

QUADRO GENERALE E ANALISI STATO ATTUALE

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

01

SCALA:

PROGETTISTA:

Arch. Franco Niffoi



STAZIONE APPALTANTE:

COMUNE DI SAN TEODORO

IL RUP:

Geom. RICCARDO INZAINA

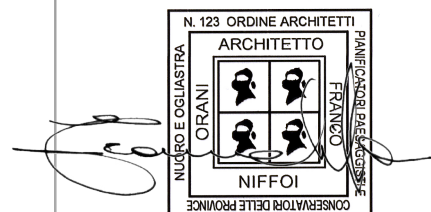
| | | | | | |
|------|----|-----|-----|------|----|
| COD | FS | CAR | STC | PROG | ST |
| STPP | A | | | | I |



Arch. Franco Niffoi Via Deffenu n°31 08100 Nuoro
tel. 0784.35602 studio.niffoi@gmail.com
P.E.C. franco.niffoi@archiworldpec.it

ANALISI STATO ATTUALE

Gennaio - 2021



1.PREMESSA

La seguente relazione illustra il percorso seguito per la redazione del Piano Particolareggiato del Centro di Antica e Prima Formazione del Comune di San Teodoro Centro e della frazione di Nuragheddu, in adeguamento al Piano Paesaggistico regionale, secondo i dettami dell'art. 52 delle NTA del PPR.

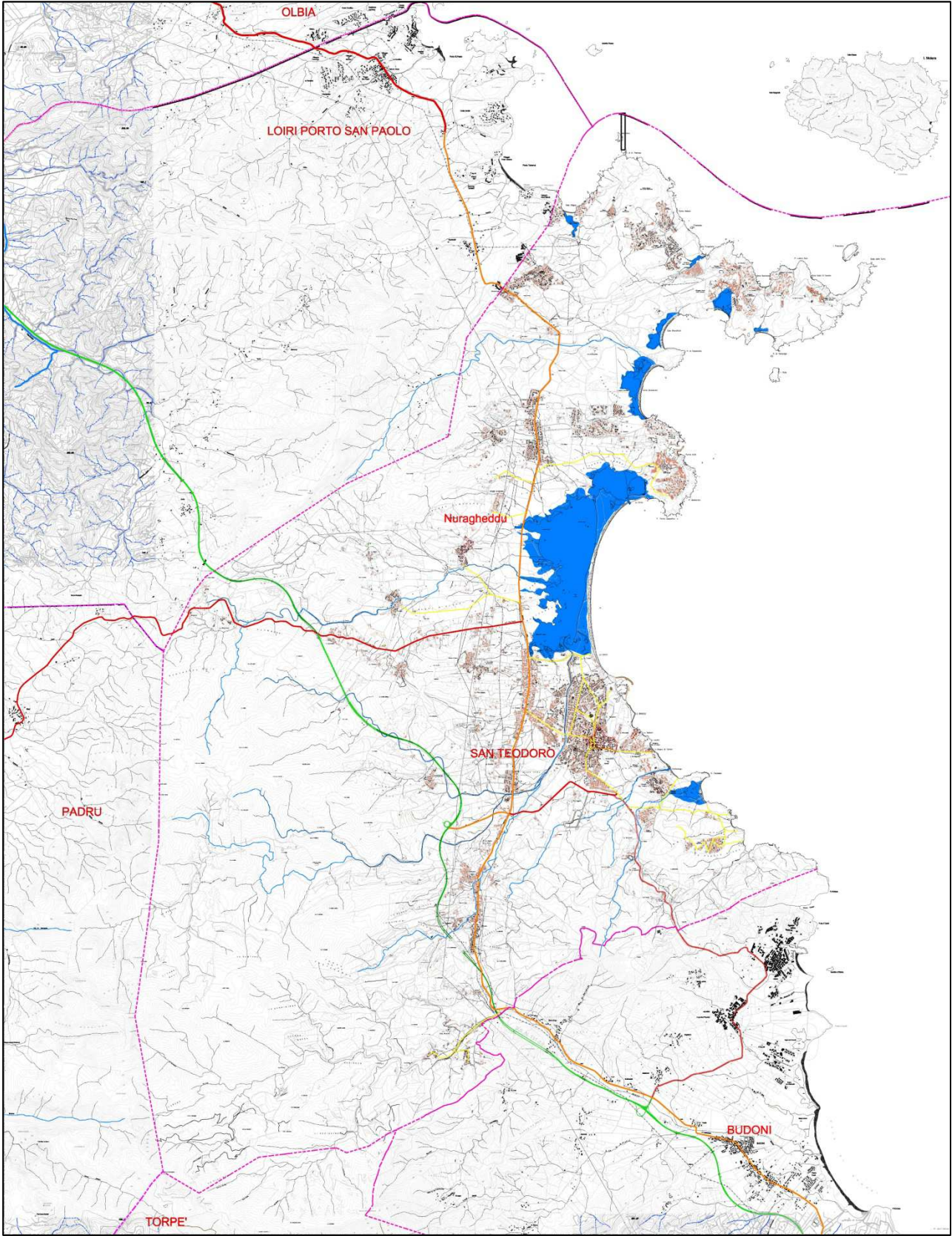
Vengono di seguito esplicitati i criteri e i risultati dell'indagine conoscitiva svolta, gli obiettivi e le finalità del Piano, il Progetto con la definizione degli interventi previsti.

2. INQUADRAMENTO GEOGRAFICO

Il Comune di San Teodoro si trova nella Sardegna nord orientale, nella regione storica della Gallura. Diventa comune autonomo nel 1959 (fino ad allora era parte del Comune di Posada) nella provincia di Nuoro. Con l'istituzione delle nuove province sarde entra a far parte della provincia di Olbia Tempio. Con la riforma del 2016, che ha abolito le nuove province, fa parte della provincia di Sassari. Il comune confina a nord con Loiri – Porto San Paolo, ad est con Padru, a sud con Torpè e Budoni.

E' caratterizzato da un insediamento storicamente sparso, con un nucleo centrale costituito dall'abitato di San Teodoro Centro e 31 frazioni situate per lo più lungo l'orientale (ss125) e nell'area costiera.

Il territorio è caratterizzato da notevoli variazioni altimetriche con un entroterra più montuoso dove si trova il Monte Nieddu, la vasta area collinare e una lunga fascia costiera. L'ambito comunale, esteso in direzione nord sud, è attraversato da due assi viari principali, la SS125 (orientale sarda) e la SS131dnc, che attraversano longitudinalmente tutto il territorio. Una fitta rete di vie comunali collega l'orientale ai numerosi nuclei abitati dislocati lungo il suo percorso e verso l'area costiera. Due strade provinciali collegano San Teodoro all'abitato di Padru , ad ovest, e al centro di Budoni a sud.



3. NOTIZIE STORICHE

Nel territorio di San Teodoro sono state trovate tracce e reperti di frequentazioni preistoriche, sia di età prenuragica che nuragica, testimoniate dalla presenza di alcuni nuraghi tra cui quello della borgata Naracheddu, (di cui attualmente restano solo alcuni filari di pietre, ma che fino agli anni '40 del XX secolo risultava in ottime condizioni e raggiungeva l'altezza di 7 metri) ed quello meglio conservato . in tanca Lu Naracu, al confine tra Budoni e San Teodoro, disposto in posizione elevata lungo la costa, con possibile funzione di controllo della fascia costiera.

Nei documenti antichi si attesta l'esistenza di un centro abitato all'epoca della dominazione romana. La località, denominata Coclearia, potrebbe con buona probabilità essere localizzata nelle vicinanze dell'attuale centro abitato principale di San Teodoro. Questa ipotesi è rafforzata dalla presenza nel territorio, nelle borgate di L'Alzoni e di Budditogliu, di due pietre miliari romane.

La presenza romana è, poi, confermata da numerosi ritrovamenti archeologici.

Il nome della parrocchiale fa supporre la presenza sul posto di strutture di culto cristiano all'epoca del dominio bizantino in Sardegna. La chiesa è infatti dedicata a San Teodoro di Amasea, soldato romano d'origine, martire del IV secolo d.C., venerato nella chiesa cristiana d'origine. L'edificio antico è stato integralmente distrutto negli anni '50, per essere sostituito dalla struttura attuale, che risale ai primi anni '60 del XX secolo. La presenza bizantina è confermata da alcuni ritrovamenti funerari.

Nel tardo periodo giudicale, nel XIV secolo, il territorio faceva parte della curatoria di Posada del Giudicato di Gallura. Nello specifico, il territorio ora suddiviso tra i comuni di San Teodoro e Budoni, era disseminato di numerosi piccoli centri abitati, in buona parte scomparsi nei secoli successivi, di cui al giorno d'oggi non si è ricostruita con certezza la localizzazione. Questo territorio era collegato con il principale centro urbano gallurese, Civita (in epoca pisana ribattezzata come Terranova, l'attuale Olbia), attraverso una strada, che potrebbe risalire all'epoca della dominazione pisana. La strada, giunta alle falde di monte Almuttu, portava poi all'agro nelle vicinanze dello stagno, per dirigersi verso gli altri centri costieri a sud dell'attuale San Teodoro. Il territorio di San Teodoro e le zone costiere della Gallura erano descritte come lande boschive e semi-spopolate frequentate da pastori transumanti. Nelle numerose cale e calette della zona c'erano frequenti scorrerie saracene, che si protrassero fino ai primi del XIX secolo.

Il territorio fece parte, fin dall'introduzione del feudalesimo in Sardegna, di un feudo che comprendeva grosso modo gli attuali comuni di Posada, Siniscola, Torpè, Lodè, Budoni e San Teodoro. Il suo centro amministrativo principale era inizialmente Posada.

Con l'affermazione dei moderni comuni il territorio di San Teodoro continuò a rimanere accorpato al comune di Posada, che mantenne per lungo tempo svariati territori dell'ex feudo. Già in quegli anni, però, la zona di San Teodoro, così come parte dell'attuale Budoni, era popolata da coloni di origine tempiese, con un insediamento sparso nel territorio, che si distinguevano per le differenze culturali, come quelle linguistiche.

Nel 1927, in epoca fascista, il comune di Posada e con esso San Teodoro, venivano inclusi nell'ambito della nuova provincia di Nuoro, rendendo così ancora più forte il distacco amministrativo di San Teodoro dal resto della Gallura, che invece faceva parte della provincia di Sassari.

Nel 1959, i territori settentrionali di Posada si sono distaccati dal plurisecolare centro amministrativo attraverso la costituzione dei due comuni autonomi di San Teodoro e Budoni.

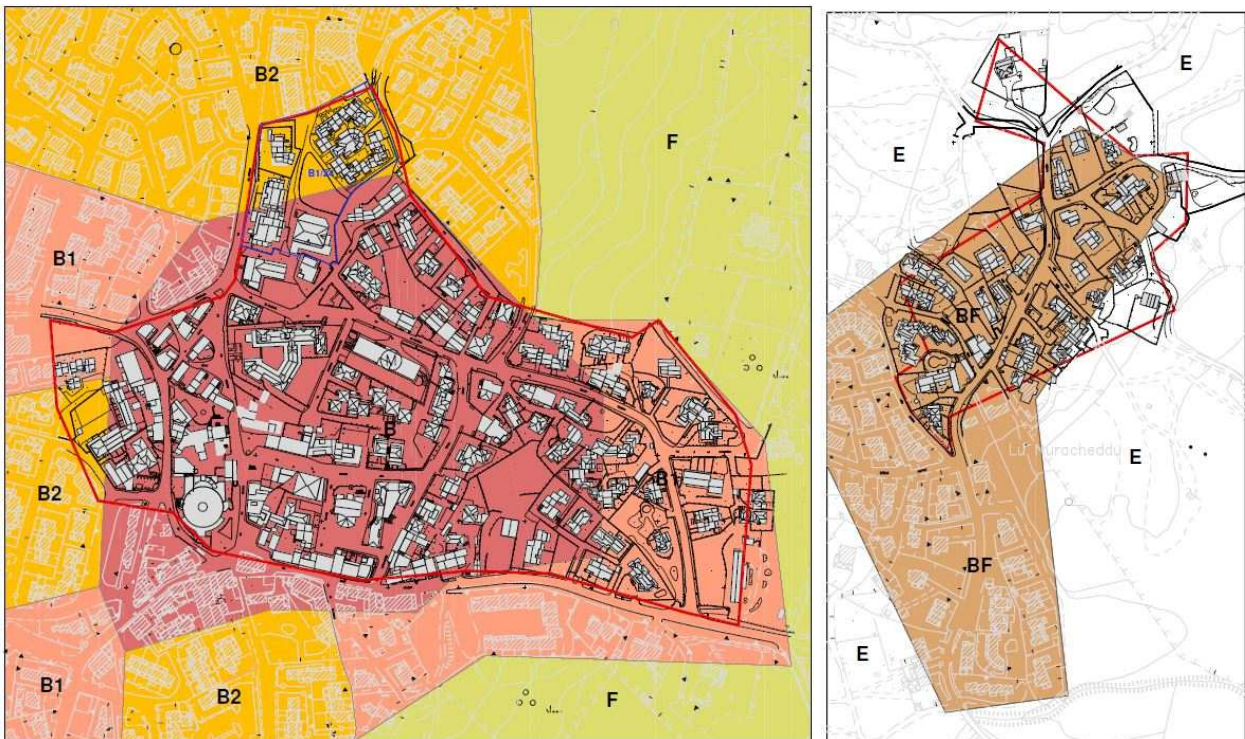
Le attività prevalenti nel territorio erano l'agricoltura e l'allevamento. Nei decenni successivi inizia lo sviluppo turistico che porterà all'aumento vertiginoso dell'insediamento che determina un edificato continuo che unisce San Teodoro centro con le numerose frazioni formatesi intorno agli Stazzi agricoli sparsi nell'agro.

San Teodoro fece parte della provincia di Nuoro fino all'istituzione delle nuove province sarde, quando passò, insieme a Budoni, alla neonata provincia di Olbia-Tempio. Con la successiva riforma del 2016, che ha abolito le nuove province, entrambi i comuni furono aggregati alla provincia di Sassari.

4. LA PIANIFICAZIONE VIGENTE

4.1 Il Programma di Fabbricazione

Lo strumento di pianificazione generale vigente è un Programma di Fabbricazione il cui ultimo aggiornamento risale al 2003. E' in corso la redazione di un Piano Urbanistico Comunale. Il programma di Fabbricazione detta regole sull'edificazione e sull'uso del territorio comunale. Nella zonizzazione del territorio comunale non individua nessuna zona omogenea A: Centro Storico. Le parti dell'abitato meno recenti e con una maggiore edificazione, sia di San Teodoro Centro che delle frazioni, sono classificate come zona omogenea B, di completamento e ristrutturazione. L'area del Centro Matrice di San Teodoro Centro comprende buona parte della zona omogenea B e parti di zona B1 e B2. L'area del Centro Matrice di Nuragheddu comprende parte della zona B e aree classificate in zona E. Nelle zone B l'attuazione degli interventi è prevista con concessione diretta o Piano Particolareggiato. Una parte di un isolato di San Teodoro centro è compreso all'interno di un Piano di Lottizzazione privata convenzionato nel 1978.



4.2 Verifica del Centro Matrice

Il centro di Prima e Antica Formazione di San Teodoro e della frazione di Nuragheddu è stato definito dal Piano Paesaggistico Regionale. Entrambi i due perimetri comprendono un'area piuttosto ampia rispetto ai nuclei originari. L'Amministrazione Comunale ha presentato una richiesta di ridimensionamento del perimetro che viene approvata con delibera n.38/15 del 2014. Successivamente la delibera è stata annullata per cui viene riconfermato il limite originario.



San Teodoro: Perimetro Centro Matrice di colore rosso; azzurro Area di Piano Particolareggiato.



Nuragheddu : Perimetro Centro Matrice di colore rosso; azzurro Area di Piano Particolareggiato.

5. L'AREA DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

5.1 Caratteri generali

La zona interessata dal Piano Particolareggiato comprende tutta l'area delimitata come centro di prima e antica formazione (Centro Matrice). Sono state incluse nell'ambito del Piano piccole parti dell'edificato non comprese nel Centro Matrice, costituite da corpi edilizi o aree di pertinenza di alcune unità edilizie, in modo da uniformare le proprietà.

In entrambe le aree del Centro Matrice di San Teodoro e di Nuragheddu è rimasto ben poco del nucleo storico originario. L'edificazione e lo schema urbano sono moderni conseguenti la veloce crescita che è avvenuta in seguito allo sviluppo del turismo, dal 1960 in poi.

Il Centro Matrice di San Teodoro è per lo più compreso all'interno degli assi viari storici costituiti dalle strade comunali che collegavano il piccolo nucleo abitato, costituito da alcuni edifici e la chiesa di San Teodoro, con la statale (l'orientale sarda), alcune frazioni e il mare. L'attuale assetto viario ha inglobato nell'abitato le comunali con aggiunta di alcune vie trasversali o orizzontali quali elementi di collegamento interno. L'attuale via del Tirreno e via dei Platani, sulla quale si affaccia la chiesa parrocchiale, era in origine la strada comunale Badu Alga, San Teodoro, Suaredda. Via Cala d'Ambra era la comunale Cala Finocchiu e via Grazia Deledda la comunale della Silvaredda. I due assi, rispettivamente trasversale e orizzontale, di largo Emilio Lussu e via Gavino Pes mettono in collegamento tra loro le vie principali e completano lo schema di collegamento urbano del centro.

L'andamento morfologico è sostanzialmente pianeggiante con poche variazioni altimetriche con vie larghe e lineari. Le costruzioni sono prevalentemente moderne, a due piani con una tipologia in linea lungo gli assi stradali o di tipo unifamiliare isolato con area di pertinenza, più o meno grande. In diversi isolati sono presenti complessi edilizi, con funzioni residenziali e/o commerciali, costituiti da più unità accorpate e spazio comune interno. Sono poche le costruzioni che presentano caratteri tradizionali.

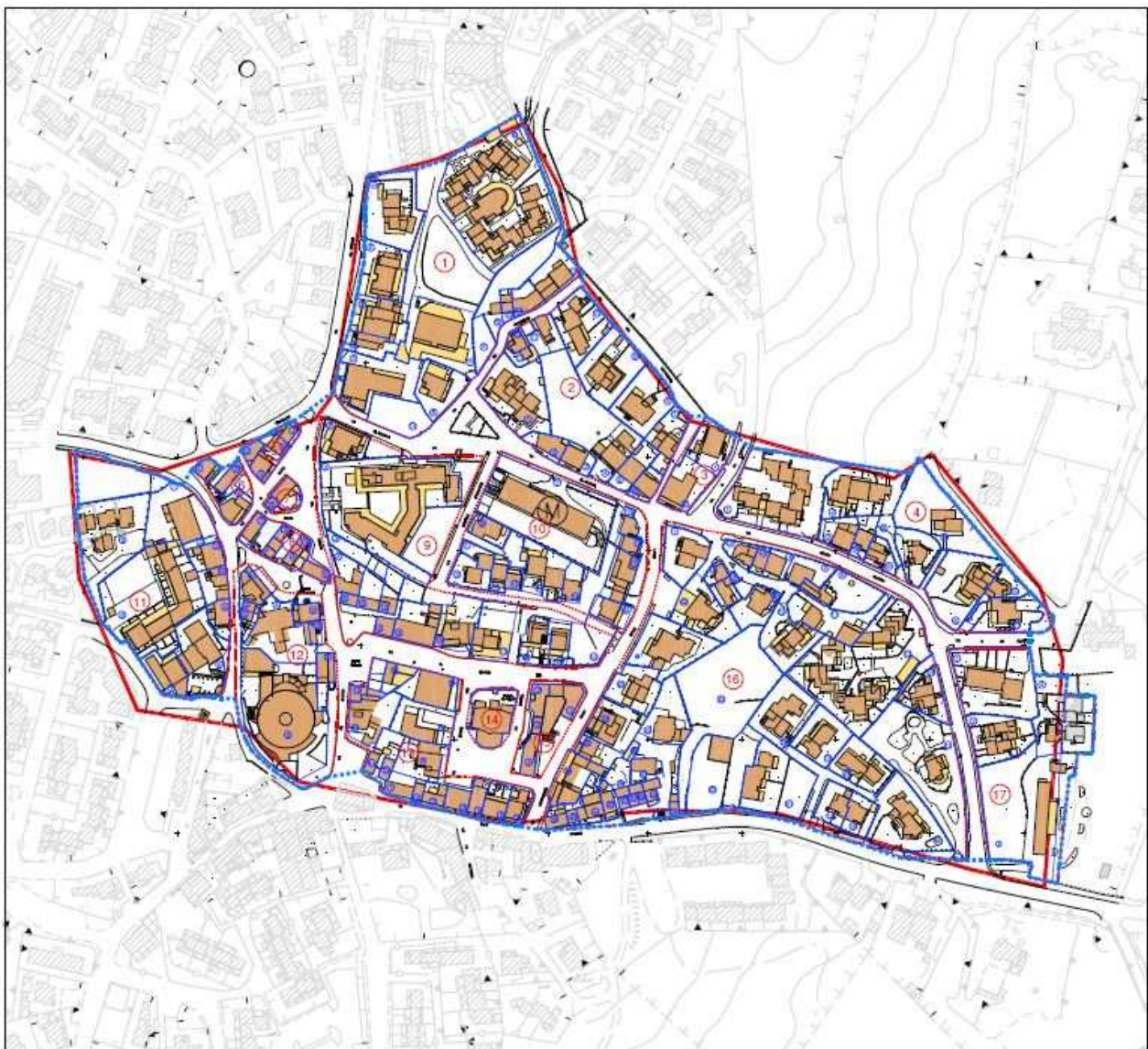
Elemento di fulcro del nucleo urbano può essere considerata l'area intorno alla chiesa di San Teodoro prospiciente la piazza Mediterraneo, di recente realizzazione e nelle cui vicinanze si trova il nucleo più "antico" dell'abitato.

L'area del Piano, per l'attività di indagine e di intervento, è stata suddivisa in 17 isolati, così come indicato nell'elaborato grafico di riferimento, che comprendono oltre alle unità edilizie, le aree di pertinenza e i percorsi viari interni. La superficie complessiva dell'area compresa nel perimetro del Piano Particolareggiato di San Teodoro Centro è di circa 115.000 metri quadri (11,5 ha).

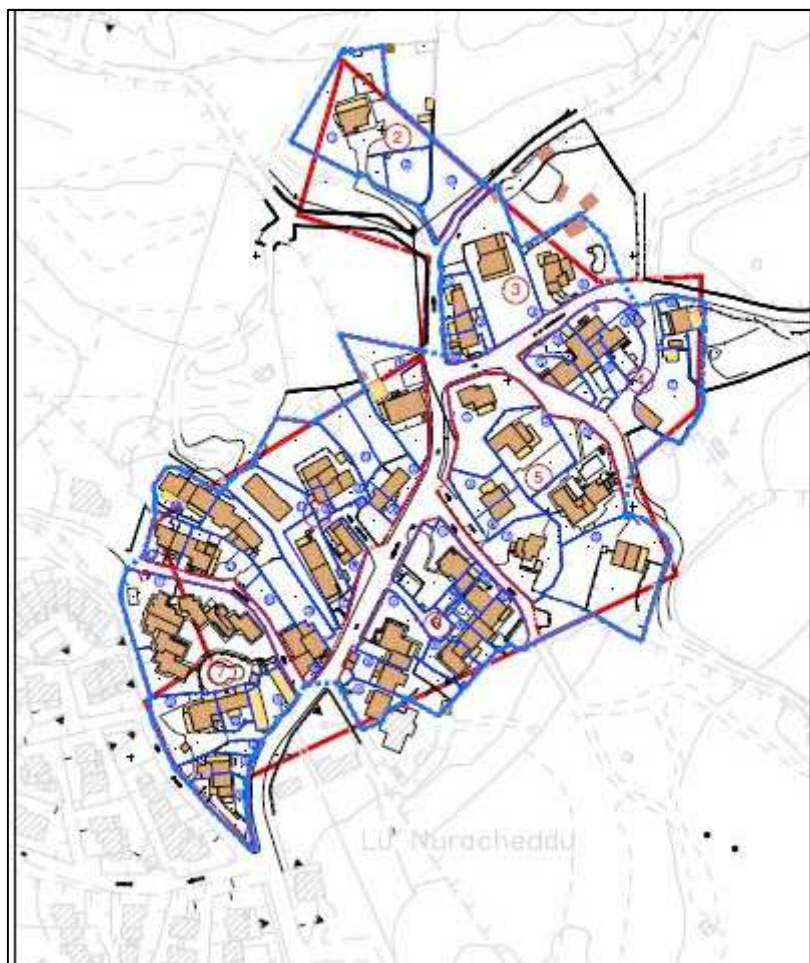
Il Centro Matrice di Nuragheddu si sviluppa lungo la viabilità comunale che collega il borgo con la statale 125 (orientale sarda) e che costituisce l'asse di impianto originario, sul quale si affacciavano storicamente alcuni stazzi. Un sistema a pettine di vie collega alla via principale, che in ambito urbano si chiama via Leopardi, i nuclei edilizi edificati negli ultimi decenni. E' un borgo di pochi abitanti stabili che si popola solo d'estate. Non vi sono servizi pubblici o privati ma solo

residenza. L'unico spazio pubblico presente nell'abitato è un piccolo giardino alberato, attrezzato con panchine e giochi per bambini, posto su via Leopardi. Situato in zona collinare con dislivelli non molto accentuati, l'edificato segue l'andamento del terreno con nuclei edilizi sia a monte che a valle della via principale. Le costruzioni sono per lo più moderne, ad uno o due piani, ma sono "ancora riconoscibili" alcuni stazzi tradizionali. La tipologia più diffusa è quella unifamiliare isolata e quella a schiera.

L'area del Piano, per l'attività di indagine e di intervento, è stata suddivisa in 7 isolati, così come indicato nell'elaborato grafico di riferimento, che comprendono oltre alle unità edilizie, le aree di pertinenza e i percorsi viari interni. La superficie complessiva dell'area compresa nel perimetro del Piano Particolareggiato di Nuragheddu è di circa 32.400 metri quadri.



San Teodoro - Perimetro e numerazione isolati ed unità



Nuragheddu – Perimetro e numerazione Isolati ed unità

6. IL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Il Piano Particolareggiato della Centro di prima e antica formazione è uno strumento urbanistico che riguarda un ambito, il Centro Storico, di significativo valore storico, culturale ed ambientale.

I processi urbani e di trasformazione edilizia che si svolgono in quest'area hanno un'importanza urbanistica, amministrativa, economica e culturale che si riflette su tutto il Paese nel suo complesso e meritano quindi una particolare attenzione. Le relazioni con il contesto, e non solo con gli spazi confinanti, sono quindi fondamentali. Nel fare scelte e stabilire gli interventi non si può prescindere da una lettura complessiva, di livello urbano.

6.1 Obiettivi e Finalità

Le finalità del Piano non possono comunque che essere legate alla proposizione di interventi relativi all'uso, riqualificazione, conservazione, salvaguardia e manutenzione del patrimonio edilizio, delle pertinenze, degli spazi liberi e viari pubblici.

Gli interventi da prevedere nel Centro Matrice, saranno finalizzati a recuperare, almeno in parte, le caratteristiche storiche originarie dei due nuclei antichi dell'area e ridare all'abitato un' aspetto unitario, che può rendere migliore sia le funzioni residenziali che quelle commerciali ed economiche in genere.

- ▶ *recuperare, il carattere storico originario del nucleo antico nel suo complesso e in particolare delle tipologie edilizie di maggior pregio e di interesse architettonico ed ambientale e degli spazi pubblici .*
- ▶ *incentivare il recupero, la valorizzazione delle pertinenze, esclusive o comuni, quali elementi integranti e di fondamentale importanza per migliorare la qualità del tessuto urbano;*
- ▶ *conservare l'assetto urbanistico originario non aumentando, di norma, la superficie coperta edificata preferendo se necessario incrementi volumetrici in altezza, per adeguamenti funzionali ed allineamenti. Consentire comunque, in presenza di adeguati spazi liberi, e se vi è l'esigenza, eventuali interventi di completamento edilizio con nuove costruzioni;*
- ▶ *migliorare la dove possibile la sistemazione e fruibilità degli spazi collettivi individuando eventuali nuove soluzioni; favorire la riqualificazione e il miglioramento dell'assetto viario interno alla zona e di connessione con rete urbana.*
- ▶ *risanare le situazioni di degrado e favorire, la dove è possibile il recupero degli edifici degradati;*
- ▶ *facilitare il riuso dei manufatti edilizi consentendo adeguamenti funzionali che, compatibilmente con le caratteristiche tipologiche ed architettoniche originarie, permettano standard abitativi accettabili;*
- ▶ *favorire il recupero delle tecniche costruttive e dei materiali tradizionali, e di conseguenza scoraggiare il ricorso all'uso di elementi di finitura, infissi ed altri elementi costruttivi realizzati con*

forme e materiali incongrui e comunque estranei alle caratteristiche dell'originario tessuto storico locale;

► *trovare soluzioni adeguate per eventuali problemi ed incongruenze specifiche.*

6.2 Le Fasi di Lavoro

La redazione del Piano Particolareggiato è suddivisa in due fasi:

- L'Indagine sullo stato di fatto
- Il Progetto di Piano.

L'indagine conoscitiva dello stato attuale è fondamentale per valutare e definire, attraverso la lettura approfondita della situazione esistente, una precisa strategia di intervento nelle due aree di Centro Matrice. Si è proceduto quindi:

- alla raccolta ed esame della documentazione storica disponibile, delle vecchie mappe e dei rilievi cartografici precedenti;
- all'indagine dettagliata sul tessuto edilizio con un rilievo diretto, sul campo, della morfologia esterna delle costruzioni e degli spazi di pertinenza;
- alla schedatura della consistenza plano-volumetrica, delle caratteristiche tipologiche, architettoniche e stato di conservazione complessiva delle singole unità edilizie;
- ad un'accurata indagine fotografica di supporto anche con restituzione tridimensionale per Isolato, affidata ad una Ditta specializzata;

Questo lavoro preliminare ha permesso di avere una precisa ed aggiornata lettura della situazione esistente, di valutare le trasformazioni che sono avvenute nel tempo e comprendere le tendenze in atto. L'analisi della morfologia urbana e delle tipologie edilizie ha consentito di avere un quadro esatto del patrimonio edilizio storico e recente, della sua consistenza ed articolazione.

6.3 Elaborati del Piano

Il Piano Particolareggiato è costituito dai seguenti elaborati di illustrazione, di analisi e di progetto suddivisi in categorie:

A. Analisi Stato Attuale

Elaborati Generali:

Sono gli elaborati, oltre alla Relazione illustrativa, che individuano nell'ambito urbano l'area d'intervento del Piano Particolareggiato, che riportano i risultati dell'indagine storica ed attuale, che consentono di costruire un quadro complessivo di quelli che sono gli assetti funzionali, l'uso, la

struttura viaria e degli accessi, le caratteristiche costruttive, architettoniche e tipologiche del patrimonio edilizio.

elab.1 - La Relazione illustrativa nella quale vengono descritte le varie fasi che hanno caratterizzato la redazione del Piano, la metodologia utilizzata sia in fase di indagine conoscitiva che di progettazione; i risultati di tutti gli aspetti dell'indagine preliminare; le finalità e i contenuti; i criteri che hanno ispirato le scelte.

elab.2 - Inquadramento Territoriale: è l'elaborato che riporta la posizione del paese nell'ambito territoriale con individuazione dei Comuni confinanti, degli assi stradali, dell'orografia e idrografia, e ne definisce le relazioni territoriali.

elab.3 - Stralcio dalla Pianificazione vigente: è l'elaborato che riporta la zonizzazione urbanistica vigente dell'abitato e dal quale si evince la suddivisione e tipologia di zone omogenee definita dallo strumento di pianificazione generale, che ne stabilisce destinazione e linee di intervento generali. Nell'elaborato è riportata anche la delimitazione del Centro di antica e prima formazione così come definito con delibera regionale.

elab.4 - Quadro storico dell'insediamento: è l'elaborato dove si evidenziano, anche attraverso la documentazione storica, gli assetti evolutivi dell'abitato e dell'edificazione nel corso del tempo.

elab. 5 - Isolati ed Unità edilizie: è l'elaborato che suddivide l'area di Piano in isolati ed individua le singole unità edilizie.

elab. 6 - Assetto Urbano - San Teodoro: è l'elaborato che analizza la schema viario e degli spazi pubblici del Centro Matrice .

elab. 7 - Assetto Urbano – Nuragheddu: è l'elaborato che analizza la schema viario e degli spazi pubblici del Centro Matrice .

Gli elaborati che seguono consentono di costruire un quadro complessivo dell'uso, delle caratteristiche costruttive, architettoniche e tipologiche del patrimonio edilizio.

elab. 8 - Destinazione d'uso del tessuto edilizio

elab. 9 - Caratteristiche del Patrimonio edilizio: Altezza edifici

elab.10 - Caratteristiche del Patrimonio edilizio – San Teodoro: le Coperture

elab.11 - Caratteristiche del patrimonio edilizio – Nuragheddu: le Coperture

elab.12 - Caratteristiche del Patrimonio edilizio: Stato di Conservazione del Tessuto Edilizio

elab.13 - Caratteristiche del Patrimonio edilizio: Classificazione degli edifici ed Analisi Tipologica

Elaborati per Isolato

Sono gli elaborati che riportano i risultati dell'indagine di dettaglio e del rilievo sul campo dei singoli manufatti edilizi suddivisi per Isolato.

elab. 14 - isolati 1 - 17 Planimetrie, Profili e Prospetti sui fronti strada San Teodoro

elab. 15 - isolati 1 – 7 Planimetrie, Profili e Prospetti sui fronti strada Nuragheddu.

Gli elaborati riportano il rilievo dei prospetti degli edifici prospicienti le strade e spazi pubblici principali ed il rilievo fotografico che ne completa la lettura. La tavola da una lettura immediata di quelle che sono le caratteristiche degli edifici sugli affacci esterni, singolarmente e nel loro contesto, e consente quindi di valutare gli interventi possibili.

elab. 16 - Isolati 1- 17 San Teodoro Vista tridimensionale degli Isolati in formato pdf

elab. 17 - Isolati 1- 7 Nuragheddu Vista tridimensionale degli Isolati in formato pdf

Per ogni Isolato è stata prodotta una restituzione tridimensionale con ausilio fotografico che facilita la visione d'insieme, anche negli aspetti altimetrici, dell'area di intervento.

B. Progetto

Elaborati Generali

elab.18 - Modalità generali di intervento sul tessuto edilizio: nell'elaborato sono indicate, sulla stessa base del rilievo attuale, a livello planimetrico gli interventi sugli edifici previsti dal Piano.

elab.19 - Classificazione Interventi: nell'elaborato sono evidenziati gli interventi previsti suddivisi per categoria.

elab.20 - Interventi sulle Coperture: è l'elaborato che individua nel dettaglio gli interventi relativi alle coperture.

elab.21 - Modalità generali di intervento su spazi pubblici e assi viari: è l'elaborato generale dove vengono indicate, in modo schematico, le tipologie di intervento previste per la viabilità e gli spazi collettivi. Definisce le linee guida relative all'arredo urbano.

Elaborati per Isolato

elab. 22 - Isolati 1- 17 - San Teodoro Planimetrie, Profili regolatori, scelte progettuali

elab. 23 - Isolati 1- 7 - Nuragheddu Planimetrie, Profili regolatori, scelte progettuali

In queste tavole di progetto, sulla stessa base del rilievo dello stato attuale, sono individuati gli interventi previsti dal Piano. Sono indicate la sagoma, le altezze, gli allineamenti con gli edifici vicini, ed in generale tutti gli interventi consentiti che ne modificano l'aspetto attuale.

elab. 24 - San Teodoro Schede per Unità Edilizia con stato attuale e norme dettagliate di intervento

elab. 25 - Nuragheddu Schede per Unità Edilizia con stato attuale e norme dettagliate di intervento

E' un elaborato relativo alla singola unità edilizia che documenta le caratteristiche degli edifici e loro pertinenze, in tutti i loro particolari. Nella scheda sono riportati: il rilievo grafico e fotografico dei prospetti principali dell'edificio e tutte le informazioni rilevabili. Queste informazioni sono suddivise per: indicazioni di carattere generale (proprietà, dati dimensionali, stato di conservazione); caratteri costruttivi; caratteri architettonici e decorativi esterni; destinazioni d'uso ; spazi non edificati; eventuali note integrative. L'altra sezione descrive gli interventi consentiti e le soluzioni specifiche individuate per l'unità edilizia, a completamento e/o anche rettifica, delle

Norme Tecniche di Attuazione generali ed, in particolare, le opere realizzabili, le modalità di intervento, le caratteristiche dei materiali da utilizzare.

Norme, Disposizioni ed Elaborati Tecnici

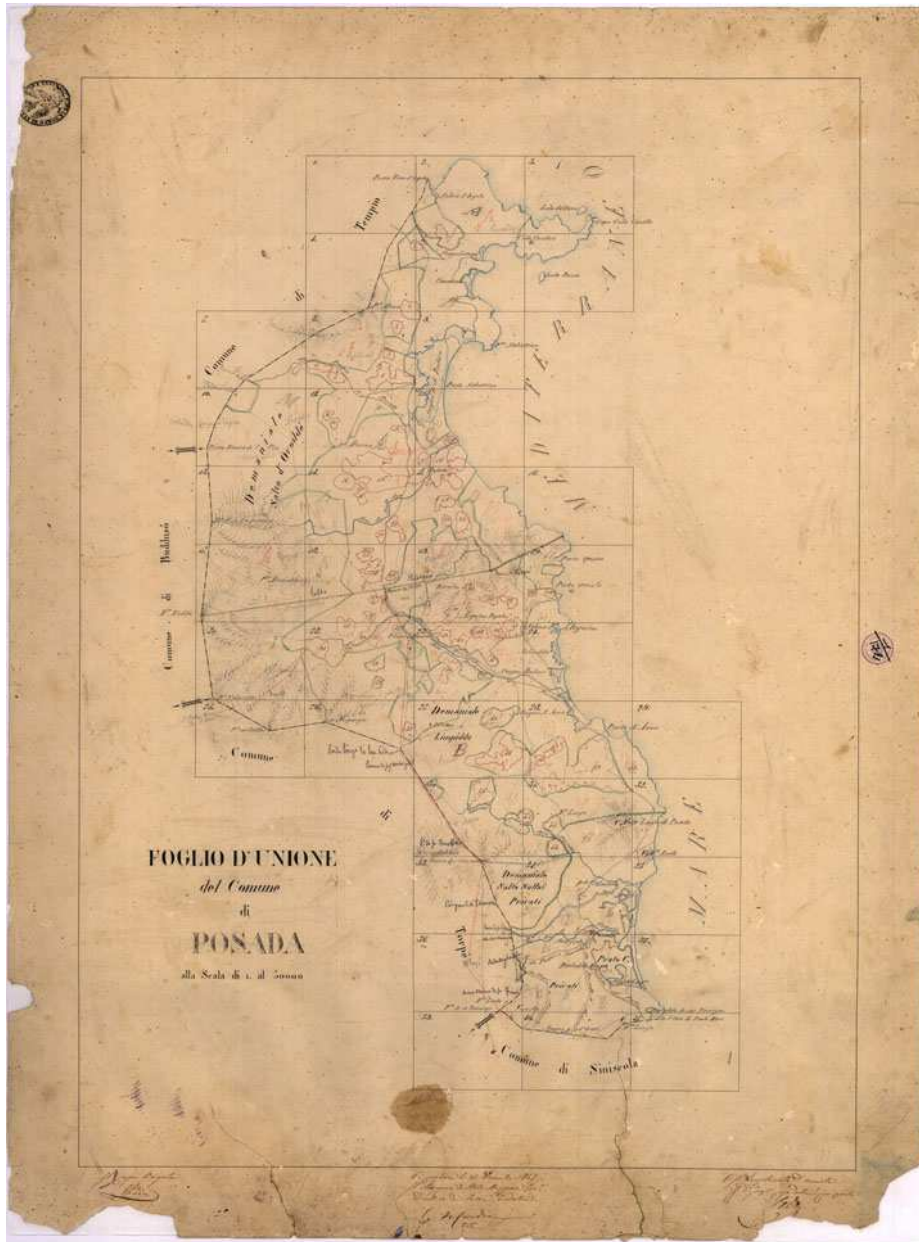
elab. 26 - Norme Tecniche di Attuazione: costituiscono il principale strumento di riferimento per la realizzazione di quanto consentito perché norma e spiega nel dettaglio le varie categorie di intervento, ciò che è permesso o vietato; le destinazioni d'uso consentite, le modalità di intervento per la realizzazione delle opere e per la manutenzione e conservazione del tessuto edilizio in ogni suo aspetto.

elab. 27 - Abachi Tipologici: è un elaborato, che completa le Norme Tecniche di Attuazione e serve da riferimento per l'immediata individuazione di quelli che sono gli elementi costruttivi, decorativi e di finitura, peculiari dell'edilizia locale, e completare quindi le indicazioni date in merito al loro utilizzo e recupero negli interventi indicati dal Piano.

elab. 28 - Relazione Paesaggistica e verifica di assoggettabilità a VAS: è un elaborato che ha la funzione di esplicitare le relazioni delle scelte del Piano con gli aspetti di natura ambientale e paesaggistica e valutarne quindi la compatibilità.

7. ANALISI DELLO STATO DI FATTO

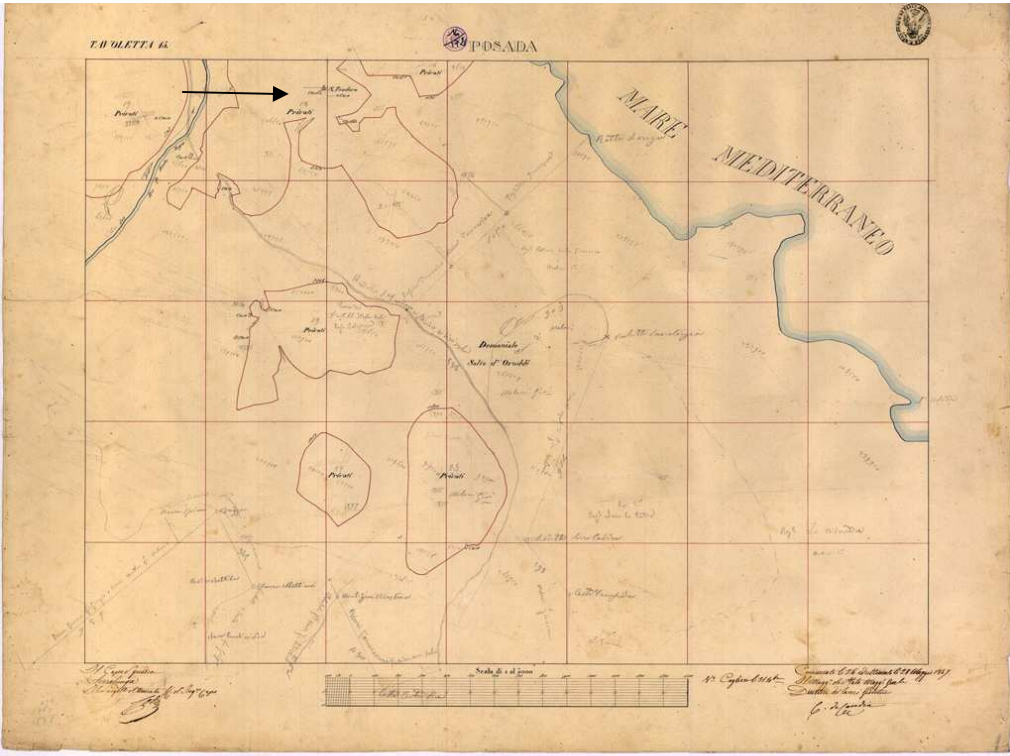
7.1 La cartografia storica



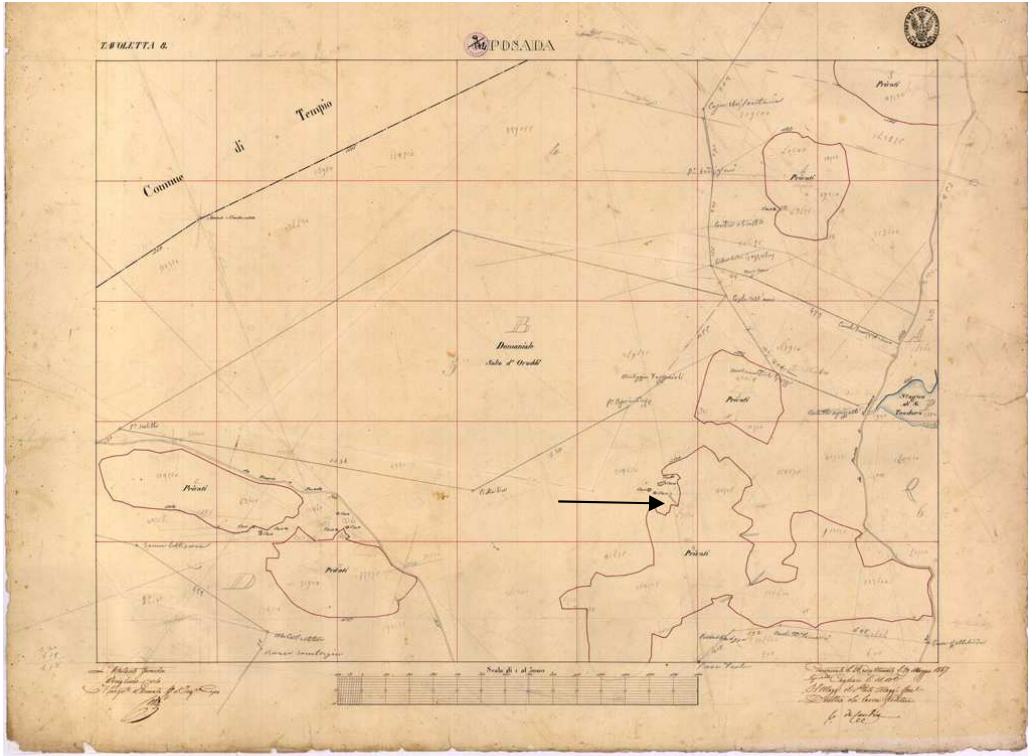
| Archivio di Stato Cagliari - tel. +39 070 668772 - fax +39 070 653483 | | | | | |
|---|----------------------------|-----------|-------------------|------------|----------------|
| Nome | Archivio di Stato Cagliari | Indirizzo | Via Garibaldi, 10 | Città | 09100 Cagliari |
| Provincia | 09100 Cagliari | Telefono | 070 668772 | Dimensione | 100 x 150 cm |
| Intestazione | Archivio di Stato Cagliari | Indirizzo | Via Garibaldi, 10 | Dimensione | 100 x 150 cm |
| Società specializzata in cartografia e topografia | | | | | |

Foglio di Unione del Comune di Posada (di cui faceva parte San Teodoro) dell'anno 1847. Sono individuati il territorio comunale, i suoi confini, le strade comunali principali, le costruzioni sparse, i corsi d'acqua, di colore azzurro i terreni demaniali e privati.

Comune di San Teodoro – Piano Particolareggiato del Centro di Prima e Antica Formazione
Relazione illustrativa

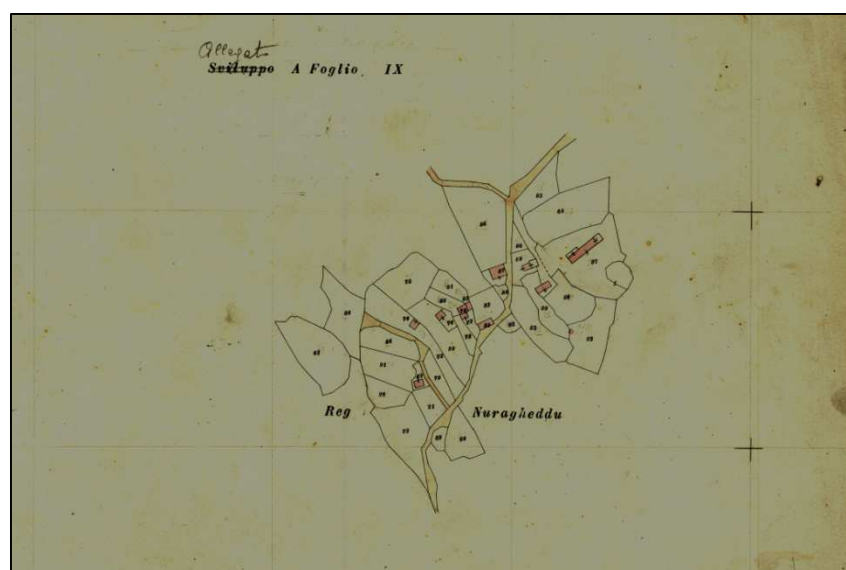


| Archivio di Stato Cagliari - Sez. II - 1847/1851 - Sez. III - 1851/1855 | | | |
|---|------|-------|------|
| Matr. | Ind. | Stato | Ind. |
| 218/1847/1851 | 1000 | 1000 | 1000 |
| 218/1851/1855 | 1000 | 1000 | 1000 |
| Scandoli cartografici: Istituto Geografico Militare - IGM | | | |



| Archivio di Stato Cagliari - Sez. II - 1847/1851 - Sez. III - 1851/1855 | | | |
|---|------|-------|------|
| Matr. | Ind. | Stato | Ind. |
| 218/1847/1851 | 1000 | 1000 | 1000 |
| 218/1851/1855 | 1000 | 1000 | 1000 |
| Scandoli cartografici: Istituto Geografico Militare - IGM | | | |

Tavolette n°8 e n°15 del Comune di Posada dell'anno 1847. Nella tavoletta sono individuati i piccoli nuclei originari di San Teodoro e di Nuragheddu, ben poco visibili.



E' la mappa catastale di primo impianto (Cessato catasto) realizzata con l'istituzione nel 1939 del Nuovo Catasto e che resterà in vigore fino agli anni '80 con la riorganizzazione del catasto italiano e la separazione del catasto fabbricati da quello dei terreni.



Come di può notare dalla Carta IGM del 1958 la crescita dell'abitato, sia di San Teodoro che di Nuragheddu, rispetto alla situazione che si riscontra nella mappa catastale di primo impianto, non ha subito sostanziali modifiche fino agli anni '60 del novecento. Ben identificabili solo i tracciati viari principali. L'edificato attuale è frutto della crescita dei decenni successivi che ha portato in entrambi i nuclei ad una notevole espansione dell'abitato.

7.2 Gli Aspetti storici e morfologici del tessuto urbano

Dalla cartografia storica si può notare come l'abitato, sia di San Teodoro che di Nuragheddu, è cresciuto solo negli ultimi decenni. Storicamente l'insediamento dell'intera area comunale, della Gallura in genere, era costituito da costruzioni rurali (gli Stazzi) sparse nell'agro. Il nucleo originario di San Teodoro è di fatto costituito da poche costruzioni intorno alla chiesa, situata lungo l'asse comunale di collegamento con la statale, le frazioni e il mare. L'insediamento più antico di Nuragheddu è composto da un piccolo gruppo di costruzioni situate lungo la via comunale di collegamento con l'orientale sarda (SS125). In entrambi i due nuclei l'abitato è rimasto tale fino agli anni '60 del novecento.

L'attuale tessuto urbano anche interno ai due Centri Matrice è quindi il frutto dell'edificazione dei successivi 30/40 anni in seguito allo sviluppo turistico dell'area. I vecchi tracciati viari di collegamento con la statale orientale sarda si sono trasformati nelle principali vie urbane. Le costruzioni sono per lo recente e con rifiniture moderne. Si conservano poche costruzioni storiche. Anche le vie interne sono larghe e lineari favorite dalla morfologia poco accidentata.

Manca quell'insieme di vicoli e spazi comuni che caratterizzano i nuclei abitati di antica formazione.

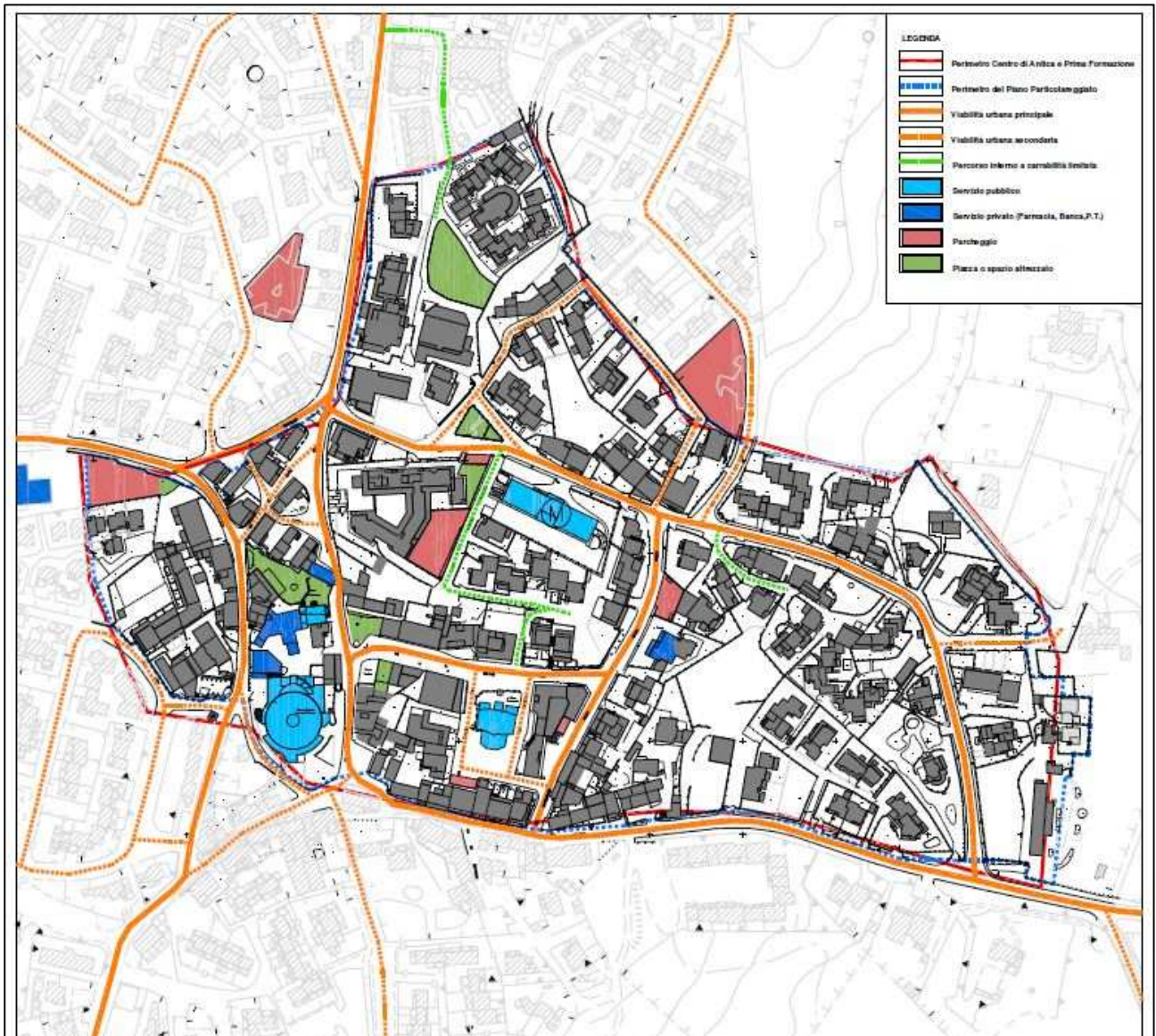
In entrambi i nuclei la parte storica che più si è conservata è comunque lo schema viario originario.

A San Teodoro centro l'area del Centro Matrice è formata in buona parte dall'edificato che ha riempito completamente l'area compresa tra le due storiche strade comunali, di Silvaredda e di Cala Finocchiu (ben visibili nella planimetria catastale di primo impianto), che oggi costituiscono le due vie principali di via Grazia Deledda e di via Cala d'Ambra. L'edificato è completato dalla frange esterne di isolati a monte di via Grazia Deledda. L'area è densamente edificata con pochi lotti liberi. Lo schema viario interno di collegamento, sia in direzione orizzontale che verticale, è essenziale e definisce gli isolati. Questi ultimi hanno forme e dimensioni molto varie. Gli isolati più piccoli sono caratterizzati da costruzioni in linea o da complessi edilizi unitari. Gli isolati di maggiore dimensione sono costituiti da costruzioni unifamiliari con aree di pertinenza e da complessi edilizi di tipo residenziale/turistico e commerciale con spazi interni comuni. Le tipologie edilizie sono moderne, con altezze che non superano di norma i due piani, e dagli stili vari.

Le vie sono ampie e lineari essendo la morfologia poco accidentata. Gli unici percorsi relativamente stretti sono quelli dei piccoli isolati storici situati nelle vicinanze della chiesa parrocchiale e che possono essere considerati il nucleo più antico.

Nell'abitato si riscontra la carenza di uno spazio pubblico di aggregazione. L'unico è piazza Mediterraneo, realizzata chiudendo la viabilità trasversale di collegamento tra due vie, dalla forma allungata e non sufficientemente ampia. Altre piccole piazzette sono state realizzate sottraendo spazi alla viabilità, in corrispondenza di slarghi o rientranze dell'edificato.

La destinazione d'uso degli edifici è quella residenziale e commerciale. La maggior parte dei servizi di interesse pubblico presenti nel paese si trovano nell'area esterna contermina al Centro Matrice. Nell'area storica si trova la Chiesa Parrocchiale, la nuova chiesa di Santa Teresa di Calcutta, il Municipio, la sede della Polizia Municipale, e qualche servizio privato.

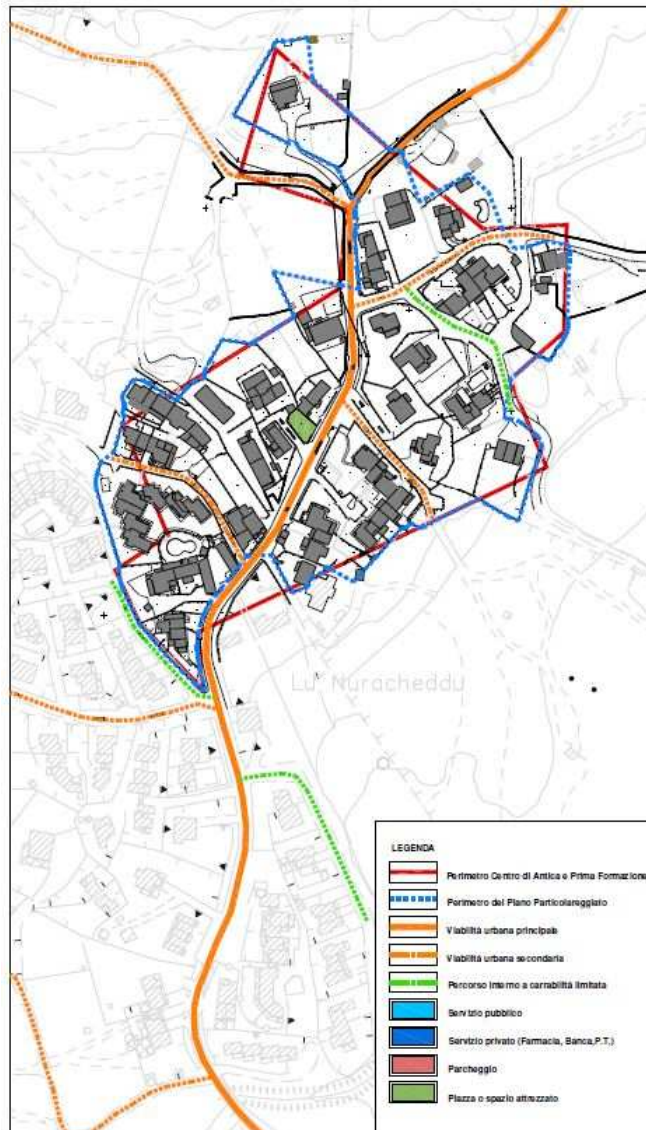


Elaborato 6 - Assetto urbano di San Teodoro: vie principali e secondarie, servizi e spazi pubblici.

L'abitato di Nuragheddu, posizionato su un declivio collinare, si è sviluppato lungo la comunale di collegamento alla statale, che costituisce l'asse urbano principale. Come è avvenuto per San Teodoro anche qui l'edificazione è un processo degli ultimi decenni che ha dato luogo ad isolati di singole unità e complessi edilizi, per lo più destinati a seconde case, posizionati sia nella zona a monte che in quella a valle dell'unica arteria viaria che nel tratto urbano prende il nome di via Leopardi. Ad essi si accede con un sistema a pettine di brevi percorsi carrabili che si immettono

su via Leopardi. L'area del Centro Matrice comprende anche alcune costruzioni storiche, dei vecchi Stazzi, ma è costituita soprattutto da tipologie edilizie moderne.

E' un borgo di pochi abitanti stabili che si popola solo d'estate per cui l'esigenza di servizi pubblici è limitata. La vicinanza a San Teodoro centro e alle altre frazioni più popolate dell'ambito comunale consente agli abitanti di Nuragheddu di usufruire di tutti i servizi pubblici e privati necessari. L'unico spazio pubblico presente nell'abitato, che può fungere da luogo di aggregazione, è un piccolo giardino alberato attrezzato con panchine e giochi per bambini. E' situato in posizione centrale, lungo via Leopardi.



Elaborato 7 - Assetto urbano di Nuragheddu: vie principali e secondarie, servizi e spazi pubblici.

7.3 I Caratteri urbanistici e il Patrimonio edilizio

L'abitato dei due Centri Matrice è caratterizzato da un insieme molto vario e disarticolato di costruzioni e spazi, privi di caratteri unitari, che determina un tessuto urbano nel quale è difficile riconoscere elementi identitari. Ben poco è rimasto delle vecchie e poche costruzioni dai caratteri architettonici e costruttivi locali. Sia a San Teodoro che a Nuragheddu gli edifici hanno caratteristiche moderne e dagli stili molto vari.

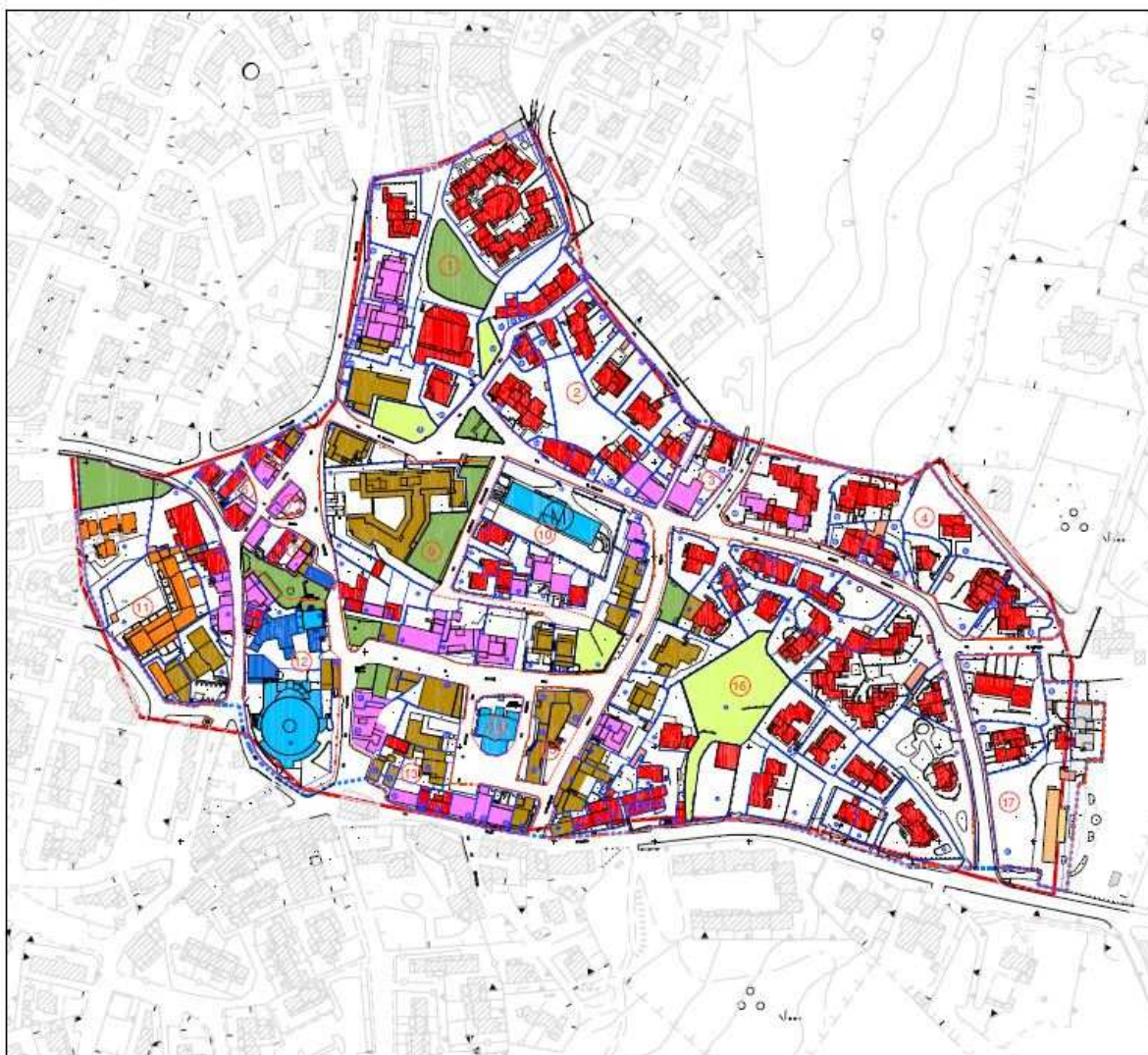
Anche la tipologia di turismo, quasi esclusivamente estivo, che comporta un notevole incremento delle presenze durante l'estate rispetto alla popolazione residente ed esigenze commerciali ben precise, influenza chiaramente i caratteri urbanistici complessivi. Influenza che si manifesta negli edifici, negli spazi, nei servizi e negli usi generali dell'abitato. A tal proposito per esempio le strutture aggiuntive esterne (gazebo, tendo strutture, pergole), di varia forma e fattura, sicuramente utili e funzionali per le attività commerciali e turistiche creano nell'insieme una situazione di disordine e confusione. E' necessario trovare delle soluzioni che determinino un equilibrio tra le esigenze architettoniche e quelle delle attività al fine di migliorare la qualità urbana nel suo complesso. In entrambi i nuclei si deve tendere al recupero di una entità urbana peculiare con regole architettoniche e una attenta riqualificazione degli spazi comuni e dei percorsi viari.

L'indagine di dettaglio sul patrimonio edilizio ha consentito di individuare, unità per unità, i caratteri tipologici, le destinazioni d'uso, lo stato di conservazione sia dei manufatti edilizi che degli spazi di pertinenza. Sulla base dei risultati di questa indagine andrà in seguito costruito il Piano con i relativi criteri di intervento.

A. Le destinazioni d'uso dell'abitato

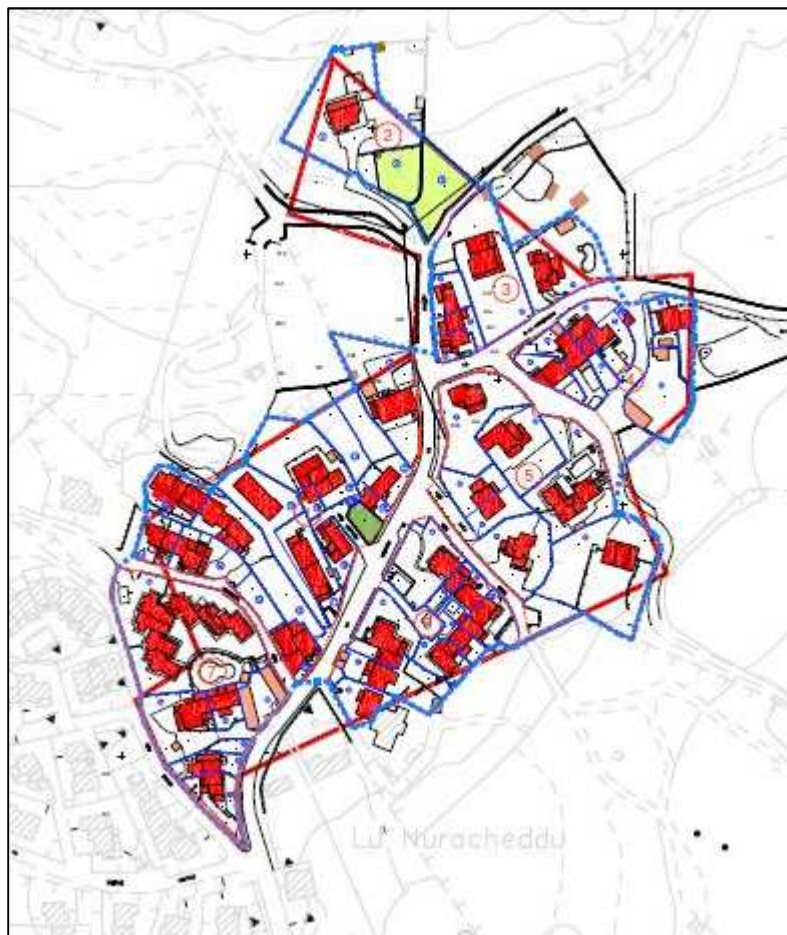
Nel Centro Matrice di San Teodoro centro pur essendo prevalente la destinazione d'uso residenziale è notevole la presenza di attività commerciali, artigianali di servizio e terziarie. I negozi, i ristoranti, la pizzerie, i bar, agenzie, ecc., sono situati sia nei primi piani dei palazzi residenziali che in strutture autonome a loro destinate. Sono presenti anche alcune strutture ricettive. La residenza è comunque prevalente soprattutto in alcuni isolati. I pochi servizi pubblici presenti nell'area, la vecchia Parrocchiale, la nuova chiesa di Santa Teresa di Calcutta, il Municipio e la sede della Polizia Municipale sono di livello primario e quindi di riferimento per l'intero territorio comunale. Sono situati nell'area anche alcuni servizi privati di interesse pubblico, che ne accentuano il ruolo centrale nell'ambito comunale, come una filiale di Banca, e alcune Agenzie.

Nel piccolo abitato di Nuragheddu la destinazione d'uso delle costruzioni è esclusivamente residenziale.



Elaborato 8 - San Teodoro - Destinazioni d'uso del tessuto edilizio

| LEGENDA | |
|---------|---|
| | Perimetro Centro di Antica e Prima Formazione |
| | Perimetro del Piano Particolareggiato |
| | Isolati del Piano Particolareggiato |
| | Unità Edilizie |
| | Edificio Residenziale |
| | Edificio di servizio alla residenza |
| | Struttura ricettiva turistica |
| | Edificio per Attività Commerciale/ Terziaria |
| | Edificio per Attività Artigianale |
| | Edificio con Funzioni Miste (Res/Comm/Art/Serv) |
| | Rudere / Vecchia costruzione abbandonata |
| | Servizio Privato di interesse pubblico |
| | Servizio Pubblico |
| | Area libera |
| | Piazza , spazio attrezzato, parcheggio |

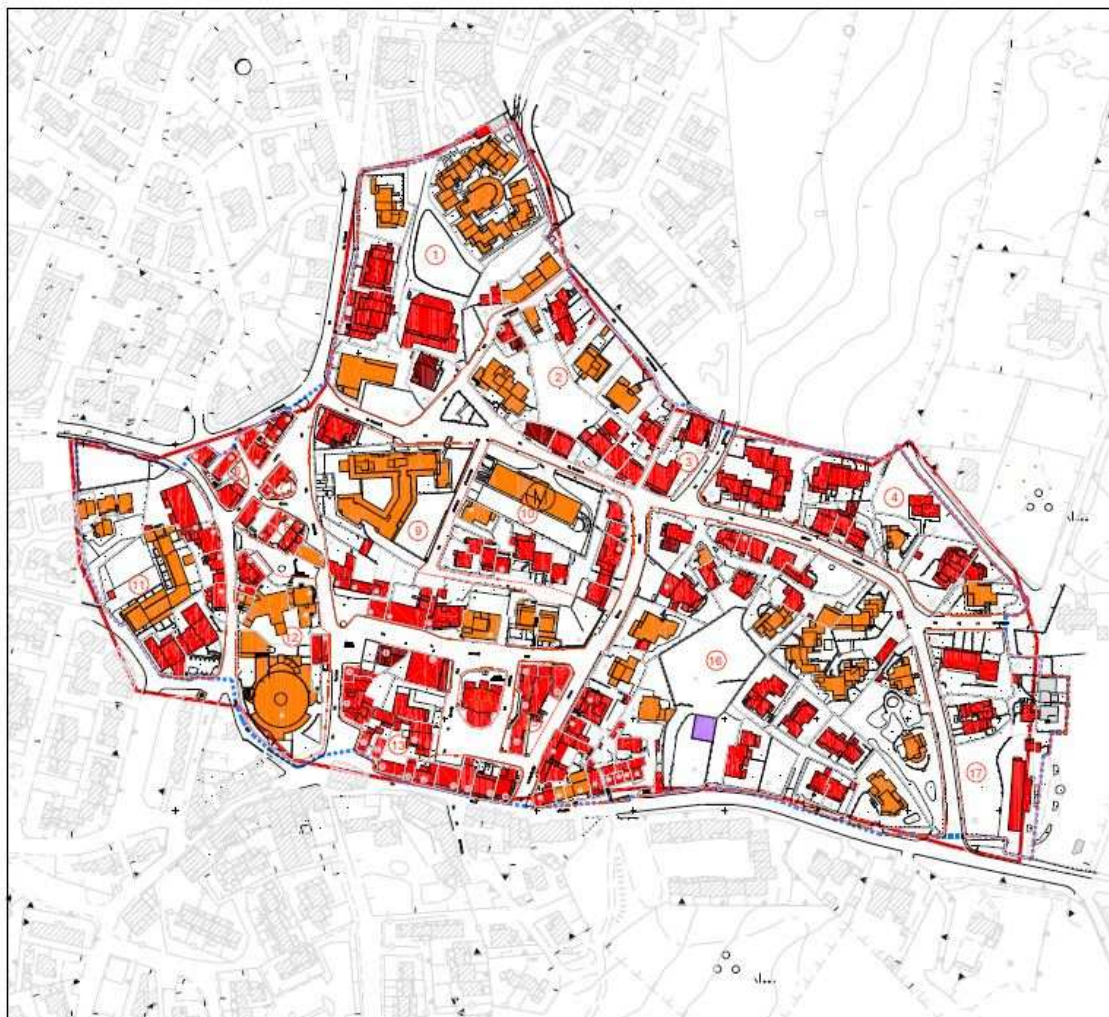


Elaborato 8 - Nuragheddu - Destinazioni d'uso del tessuto edilizio

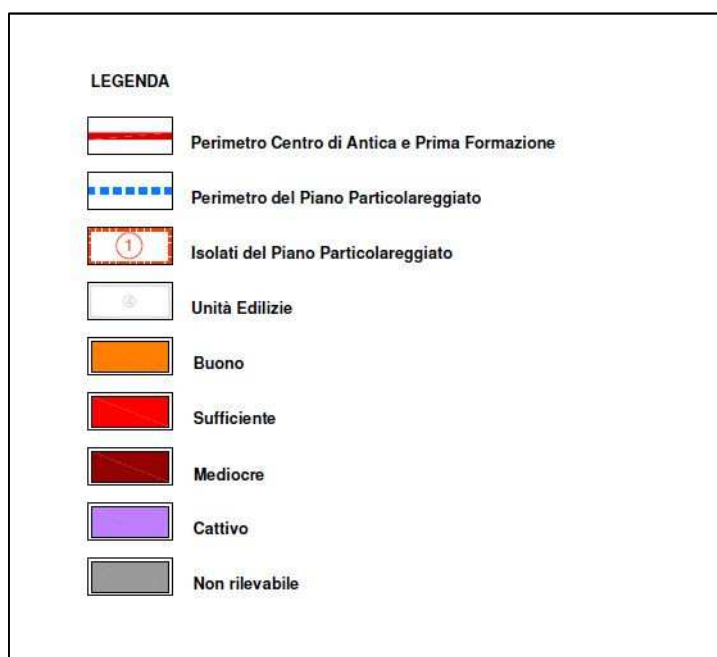
B. Lo Stato di Conservazione

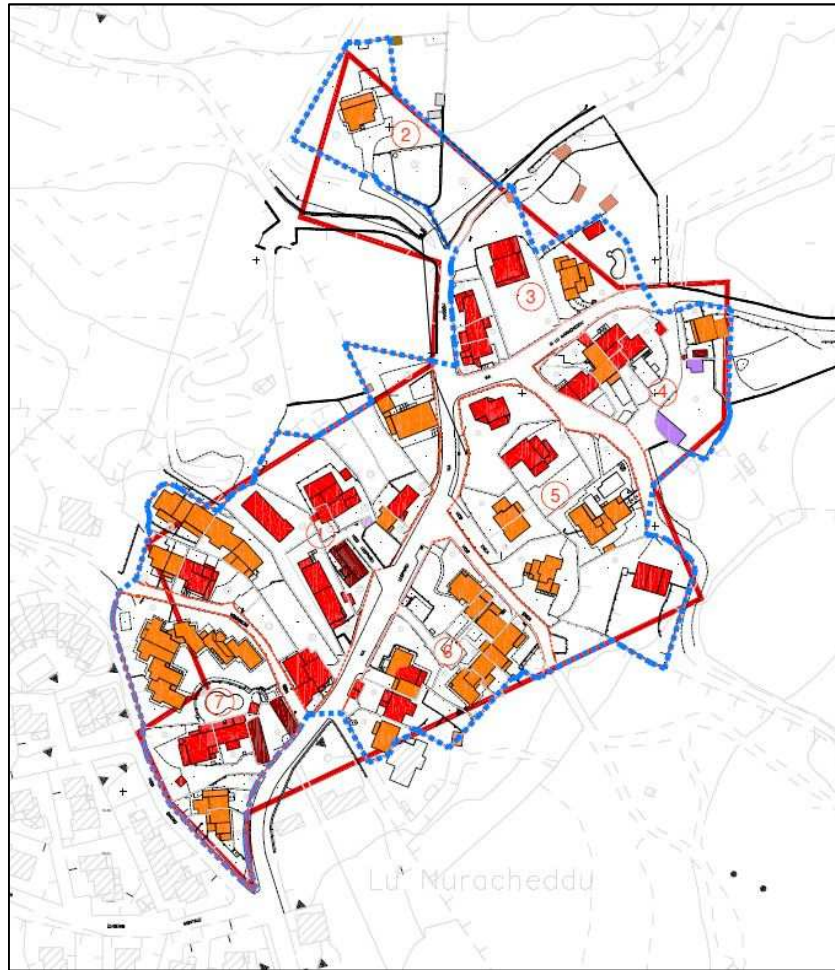
In merito allo stato di conservazione del patrimonio edilizio la classificazione dei singoli edifici ha tenuto conto delle condizioni complessive rilevabili relative sia all'aspetto statico –strutturale che alle condizioni e qualità delle finiture esterne. A questo proposito si è presa in considerazione almeno in parte, nel giudizio, anche la compatibilità e congruenza delle finiture e dei materiali utilizzati nei manufatti con le caratteristiche costruttive richieste per gli interventi nel Centro Storico. L'edificato è per lo più di recente costruzione e in generale, come mostra anche l'elaborato grafico relativo ad entrambi i Centri matrice , la gran parte dell'edificato si trova in una categoria che va dal buono al sufficiente grado di conservazione.

Le poche condizioni di mediocrità riguardano edifici, per lo più non utilizzati, con finiture esterne insufficienti o in corso di costruzione e mai completati. Pochissime le costruzioni in cattivo stato di conservazione: una interessante vecchia tipologia situata nel centro di San Teodoro e alcune strutture precarie presenti nell'abitato di Nuragheddu.



Elaborato 12 - San Teodoro – Stato di Conservazione del tessuto edilizio

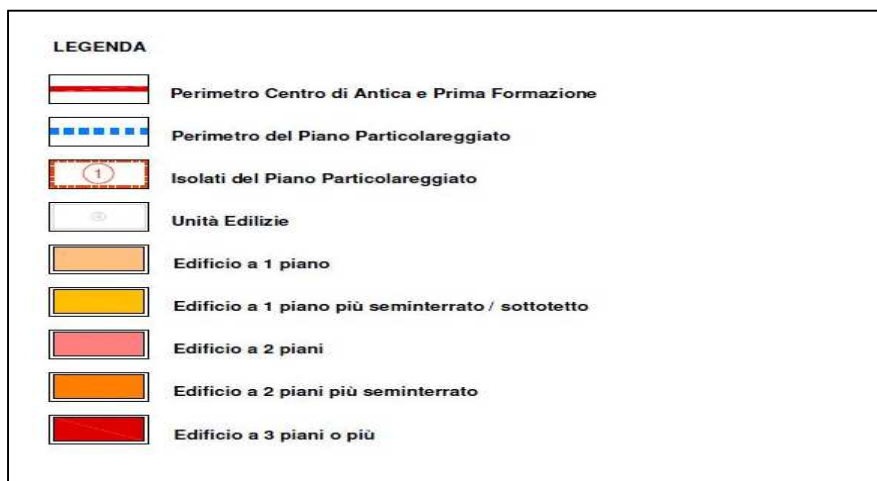


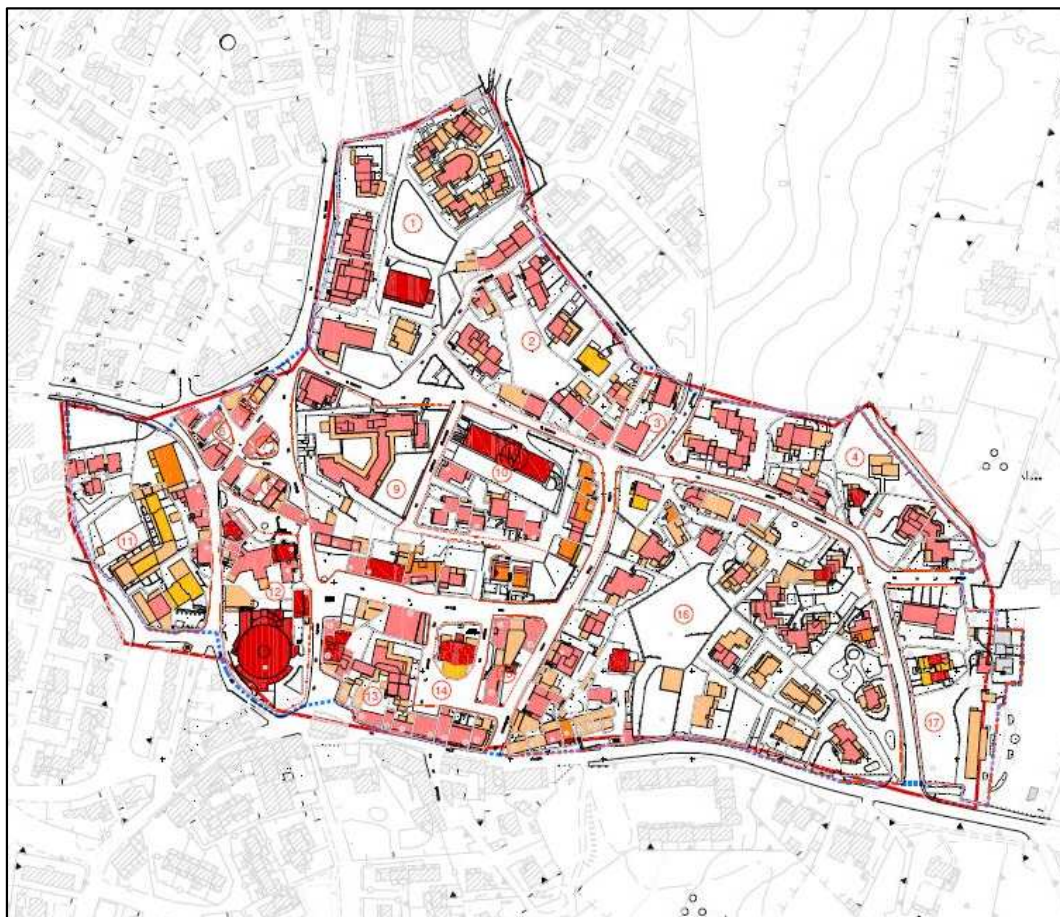


Elaborato 12 - Nuragheddu – Stato di Conservazione del tessuto edilizio

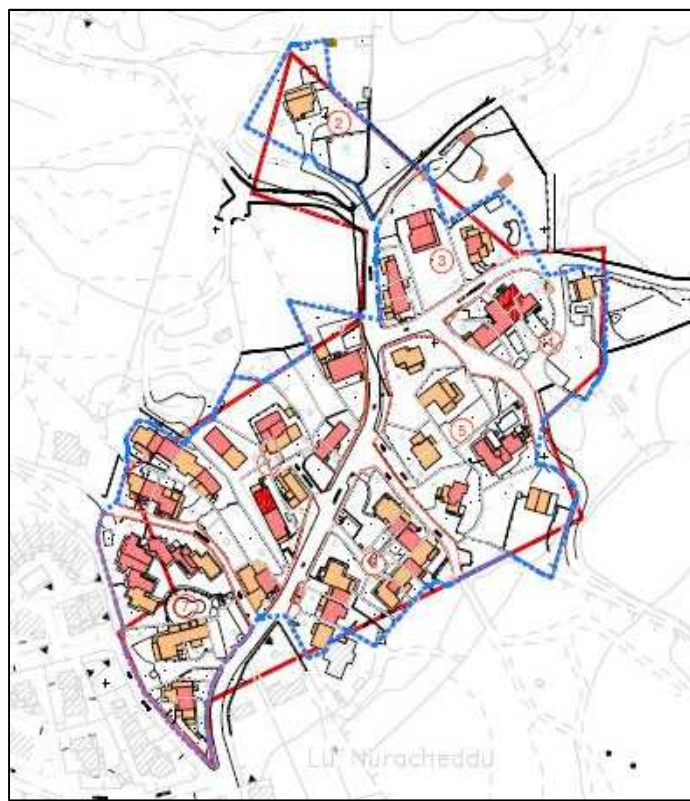
C. Le altezze degli edifici

La maggior parte degli edifici dei due Centri Matrice hanno una altezza compresa tra uno e due piani fuori terra. Pochissimi, come si può notare nell'elaborato grafico, i fabbricati con tre o più piani, che per lo più sono Servizi pubblici (Municipio, Sede Polizia Municipale, Chiese e annessi) .





Elaborato 09 - San Teodoro – Altezza Edifici



Elaborato 09 - Nuragheddu – Altezza Edifici

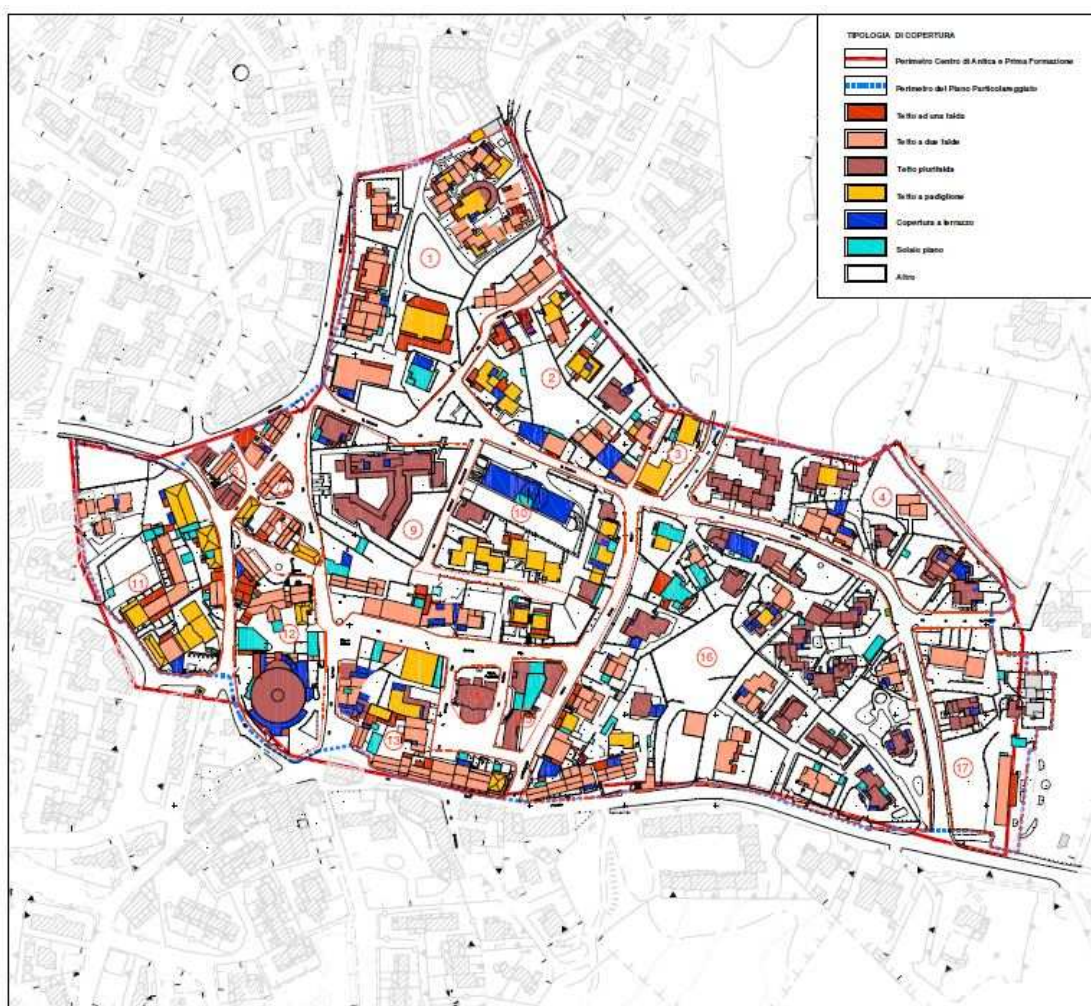
D. Le Coperture

Le tipologie di coperture diffuse nell'abitato, considerata la varietà di costruzioni che lo caratterizzano, sono molteplici. Sono presenti i classici tetti ad uno o doppia falda, più frequenti nelle costruzioni più datate e a tipologia singola, il tetto a padiglione e quello "plurifalda", molto utilizzato negli interventi più recenti e nei complessi edilizi sia residenziali che commerciali. Poco utilizzate, e per lo più marginali nelle strutture edilizie, le coperture piane o a terrazzo. Alcune coperture a solaio interessano locali di servizio.

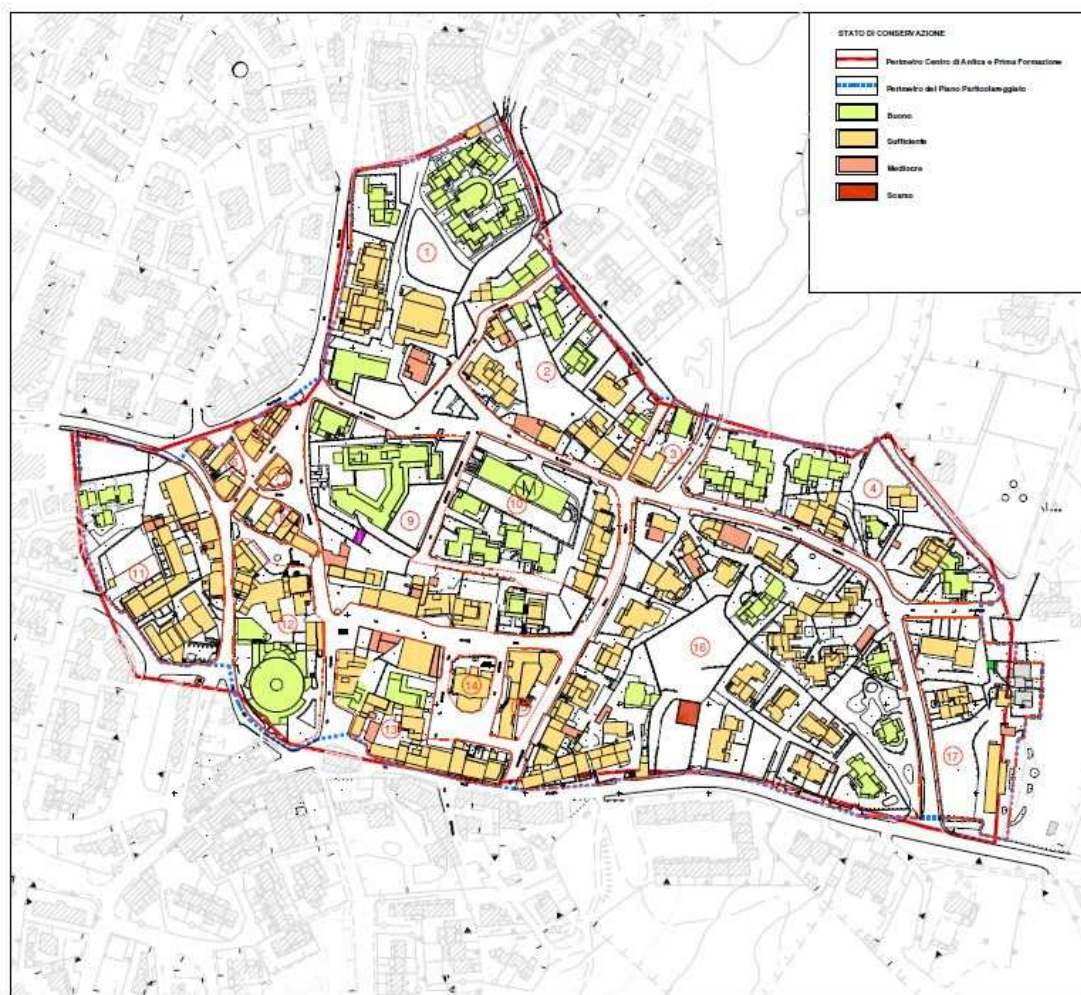
In merito alle caratteristiche del manto di copertura è molto frequente l'uso del coppo, solo in parte del tipo sardo. E' abbastanza presente anche l'uso delle tegole marsigliesi mentre le altre tipologie sono marginali. Limitata, e comunque da disincentivare con obbligo di sostituzione, la presenza di coperture ondulate in lastre di cemento o di altra categoria.

Lo stato generale di conservazione delle coperture, come per le strutture edilizie in genere, è sufficiente e buono.

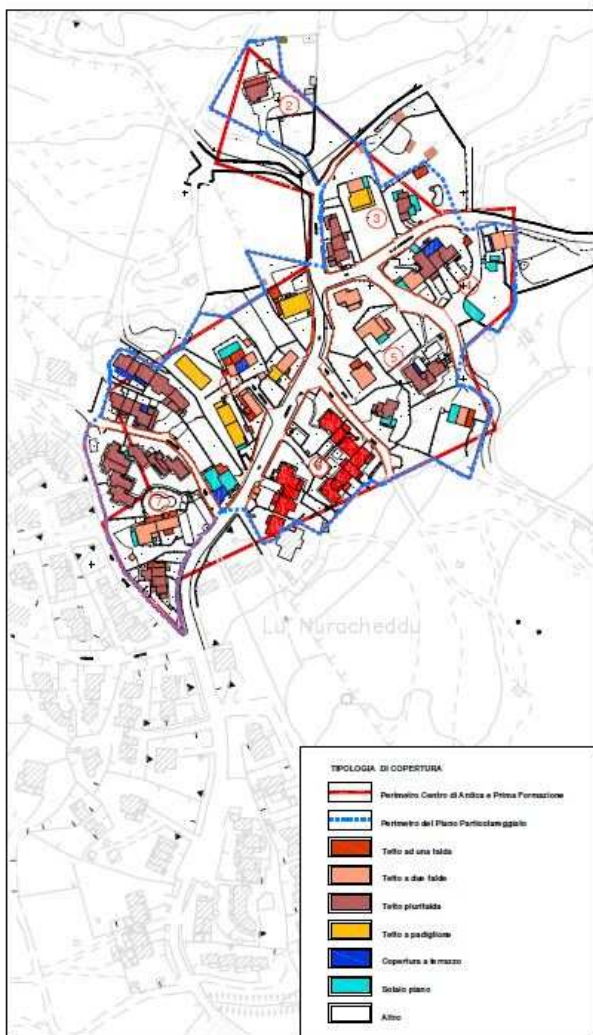
Gli elaborati 10 e 11 analizzano nel dettaglio le caratteristiche tipologiche e lo stato di conservazione delle coperture rispettivamente della parte dell'abitato compreso nel Centro Matrice di San Teodoro centro e di Nuragheddu.



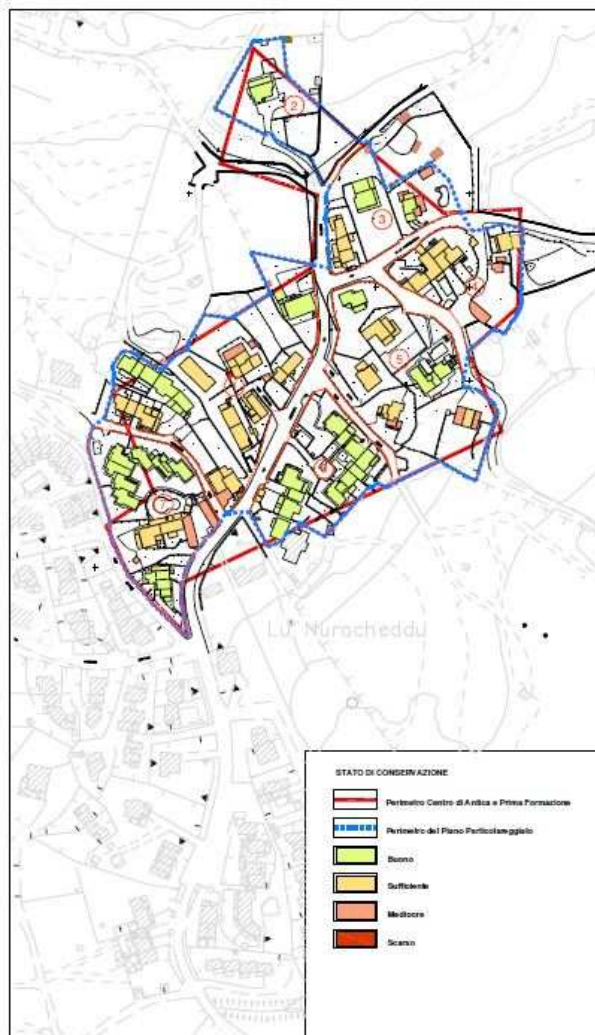
Elaborato 10 San Teodoro Coperture: Tipologie di coperture



Elaborato 10 San Teodoro Coperture: Stato di Conservazione



Elab.11 Nuragheddu - Coperture: Tipologie di coperture

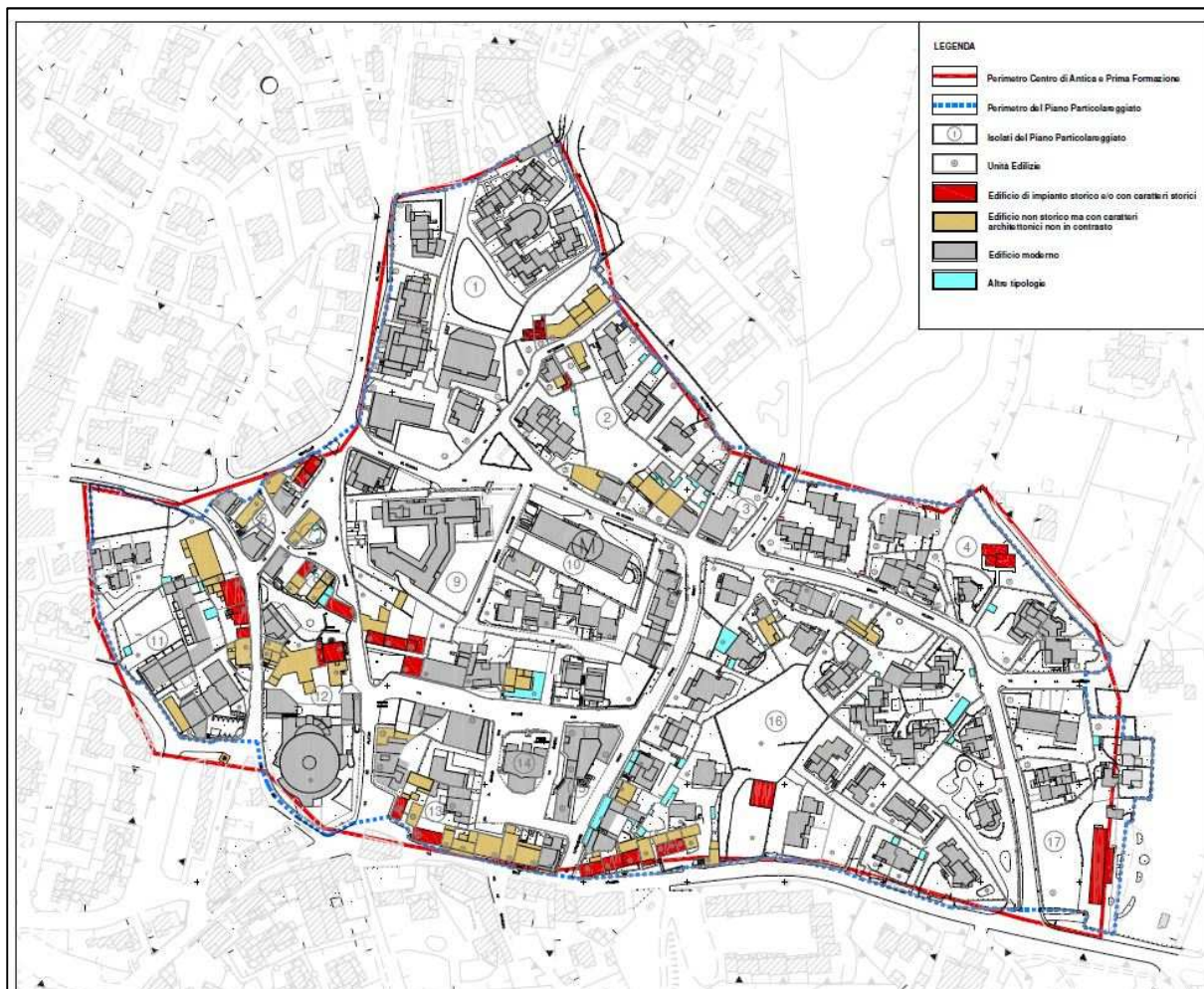


Elaborato 11 Nuragheddu - Coperture: Stato di Conservazione

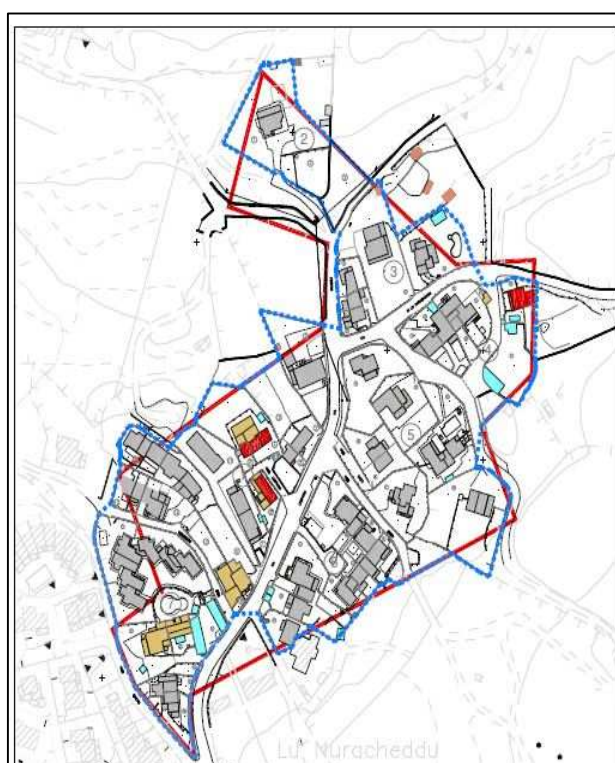
E. Le Tipologie Edilizie

L'indagine sul patrimonio edilizio ha evidenziato la presenza di poche tipologie edilizie storiche. L'abitato è per lo più di recente formazione e la maggior parte delle costruzioni sono moderne, molto varie nei caratteri e stili architettonici.

Gli unici edifici che hanno conservato, almeno in parte i caratteri originari sono alcuni Stazzi oramai inglobati nell'abitato e alcune costruzioni degli anni '60, realizzate con caratteri tradizionali. Nell'elaborato 13 sono individuati, sia nell'area storica di San Teodoro che in quella di Nuragheddu, gli edifici di impianto storico o che hanno caratteri tradizionali, gli edifici più recenti ma realizzati con caratteri architettonici tradizionali, gli edifici moderni (con caratteri in contrasto con la tradizione locale), altre tipologie (sono costruzioni non classificabili all'interno delle tipologie più diffuse e non rappresentano quindi un elemento edilizio di riferimento).













Elab. 13: Classificazione edifici ed Analisi Tipologica.



Le poche costruzioni che conservano ad oggi i caratteri tradizionali sono state suddivise in varie categorie tipologiche che tengono conto dell'impianto costruttivo, della dimensione e destinazione d'uso. Queste appartengono alla categoria delle strutture a cellule elementari.

E' la struttura edilizia più diffusa caratterizzata da uno schema semplice, di uno o due vani, con affaccio diretto sulla via o su un cortile. La costruzione può essere ampliata aggiungendo vani, con espansione in profondità o in altezza. L'aumento della dimensione migliora l'edificio, differenziando gli spazi, e determina spesso maggiori rifiniture e inserimento di decori che lo "nobilitano" sotto l'aspetto architettonico. L'ingresso ai piani superiori può essere interno (la soluzione più diffusa tra le costruzioni esistenti) o con una scala, esterna in pietra che rende gli ingressi autonomi. Frequente la presenza, nell'impianto originario, di più corpi di fabbrica addossati, segno che nel passato lo spazio a disposizione consentiva di allargare la costruzione unendo un nuovo corpo di fabbrica piuttosto che ampliare la struttura originaria in altezza. La struttura del tetto è a capanna, con rivestimento di tegole. Le aperture hanno una partitura regolare e le rifiniture semplici e lineari nel disegno.

All'interno di questa categoria le costruzioni sono individuate in funzione del numero di cellule e piani.

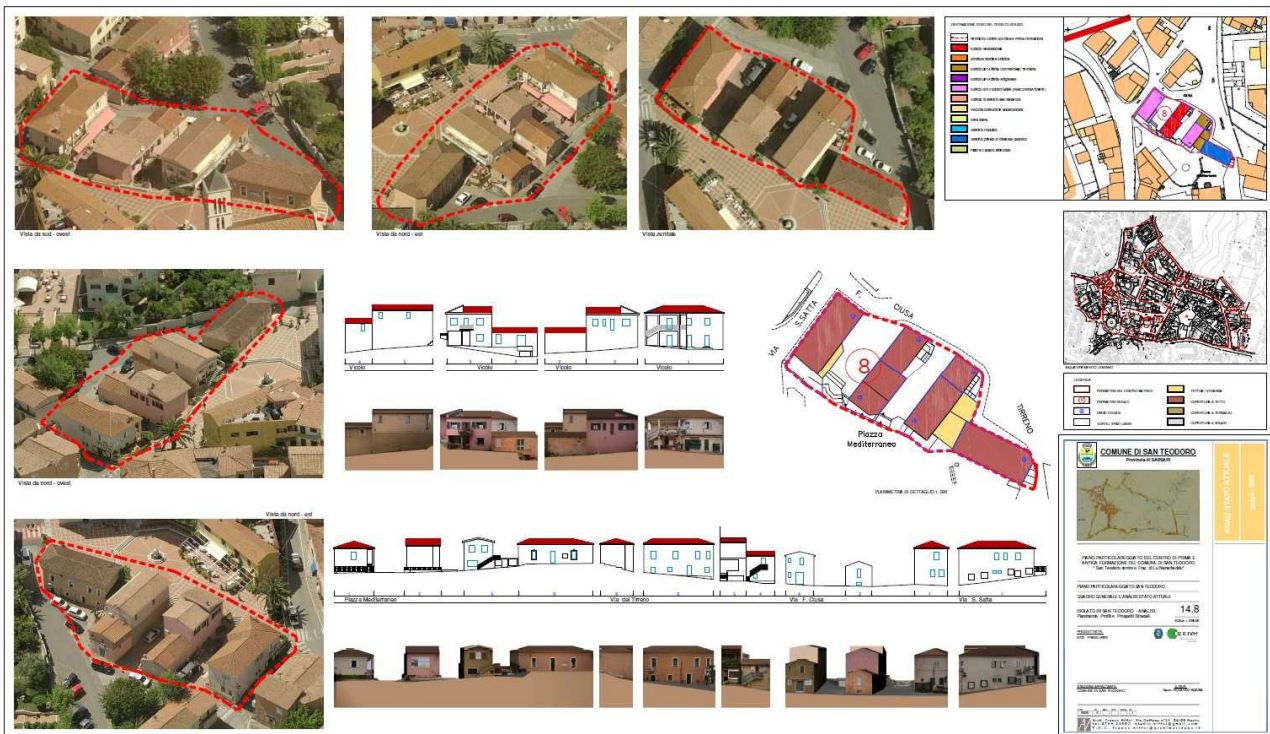
| TIPOLOGIE STORICHE DI BASE | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|--|-------------|--|---------|-------|------------------|----|------------------|----|------------------|----|------------------|---|-----------------|----|------------------|----|------------------|-------|
|  | <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">REFERIMENTO</th> </tr> <tr> <th>Isolato</th> <th>Unità</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 (San Teodoro)</td> <td>9</td> </tr> <tr> <td>11 (San Teodoro)</td> <td>4a</td> </tr> <tr> <td>18 (San Teodoro)</td> <td>28</td> </tr> <tr> <td>1 (Nuraghedda)</td> <td>3</td> </tr> </tbody> </table> | REFERIMENTO | | Isolato | Unità | 1 (San Teodoro) | 9 | 11 (San Teodoro) | 4a | 18 (San Teodoro) | 28 | 1 (Nuraghedda) | 3 | | | | | | |
| REFERIMENTO | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Isolato | Unità | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 (San Teodoro) | 9 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 11 (San Teodoro) | 4a | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 18 (San Teodoro) | 28 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 (Nuraghedda) | 3 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|  | <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">REFERIMENTO</th> </tr> <tr> <th>Isolato</th> <th>Unità</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>9 (San Teodoro)</td> <td>7a</td> </tr> </tbody> </table> | REFERIMENTO | | Isolato | Unità | 9 (San Teodoro) | 7a | | | | | | | | | | | | |
| REFERIMENTO | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Isolato | Unità | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 9 (San Teodoro) | 7a | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|  | <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">REFERIMENTO</th> </tr> <tr> <th>Isolato</th> <th>Unità</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2 (San Teodoro)</td> <td>13</td> </tr> <tr> <td>3 (San Teodoro)</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>5 (San Teodoro)</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>8 (San Teodoro)</td> <td>6</td> </tr> <tr> <td>9 (San Teodoro)</td> <td>7b</td> </tr> <tr> <td>13 (San Teodoro)</td> <td>14</td> </tr> <tr> <td>16 (San Teodoro)</td> <td>27/28</td> </tr> </tbody> </table> | REFERIMENTO | | Isolato | Unità | 2 (San Teodoro) | 13 | 3 (San Teodoro) | 1 | 5 (San Teodoro) | 2 | 8 (San Teodoro) | 6 | 9 (San Teodoro) | 7b | 13 (San Teodoro) | 14 | 16 (San Teodoro) | 27/28 |
| REFERIMENTO | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Isolato | Unità | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2 (San Teodoro) | 13 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3 (San Teodoro) | 1 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 5 (San Teodoro) | 2 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 8 (San Teodoro) | 6 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 9 (San Teodoro) | 7b | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 13 (San Teodoro) | 14 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 16 (San Teodoro) | 27/28 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|  | <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">REFERIMENTO</th> </tr> <tr> <th>Isolato</th> <th>Unità</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 (San Teodoro)</td> <td>18</td> </tr> <tr> <td>4 (Nuraghedda)</td> <td>6</td> </tr> </tbody> </table> | REFERIMENTO | | Isolato | Unità | 1 (San Teodoro) | 18 | 4 (Nuraghedda) | 6 | | | | | | | | | | |
| REFERIMENTO | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Isolato | Unità | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 (San Teodoro) | 18 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4 (Nuraghedda) | 6 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|  | <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">REFERIMENTO</th> </tr> <tr> <th>Isolato</th> <th>Unità</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>8 (San Teodoro)</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>16 (San Teodoro)</td> <td>3a</td> </tr> </tbody> </table> | REFERIMENTO | | Isolato | Unità | 8 (San Teodoro) | 5 | 16 (San Teodoro) | 3a | | | | | | | | | | |
| REFERIMENTO | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Isolato | Unità | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 8 (San Teodoro) | 5 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 16 (San Teodoro) | 3a | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|  | <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">REFERIMENTO</th> </tr> <tr> <th>Isolato</th> <th>Unità</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>9 (San Teodoro)</td> <td>8</td> </tr> </tbody> </table> | REFERIMENTO | | Isolato | Unità | 9 (San Teodoro) | 8 | | | | | | | | | | | | |
| REFERIMENTO | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Isolato | Unità | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 9 (San Teodoro) | 8 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|  | <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">REFERIMENTO</th> </tr> <tr> <th>Isolato</th> <th>Unità</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 (San Teodoro)</td> <td>17</td> </tr> <tr> <td>16 (San Teodoro)</td> <td>35</td> </tr> <tr> <td>18 (San Teodoro)</td> <td>36</td> </tr> <tr> <td>17 (San Teodoro)</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>1 (Nuraghedda)</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>1 (Nuraghedda)</td> <td>8</td> </tr> </tbody> </table> | REFERIMENTO | | Isolato | Unità | 1 (San Teodoro) | 17 | 16 (San Teodoro) | 35 | 18 (San Teodoro) | 36 | 17 (San Teodoro) | 3 | 1 (Nuraghedda) | 4 | 1 (Nuraghedda) | 8 | | |
| REFERIMENTO | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Isolato | Unità | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 (San Teodoro) | 17 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 16 (San Teodoro) | 35 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 18 (San Teodoro) | 36 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 17 (San Teodoro) | 3 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 (Nuraghedda) | 4 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 (Nuraghedda) | 8 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|  | <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">REFERIMENTO</th> </tr> <tr> <th>Isolato</th> <th>Unità</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>4 (San Teodoro)</td> <td>8</td> </tr> <tr> <td>16 (San Teodoro)</td> <td>22</td> </tr> </tbody> </table> | REFERIMENTO | | Isolato | Unità | 4 (San Teodoro) | 8 | 16 (San Teodoro) | 22 | | | | | | | | | | |
| REFERIMENTO | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Isolato | Unità | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4 (San Teodoro) | 8 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 16 (San Teodoro) | 22 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|  | <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">REFERIMENTO</th> </tr> <tr> <th>Isolato</th> <th>Unità</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>8 (San Teodoro)</td> <td>6</td> </tr> <tr> <td>9 (San Teodoro)</td> <td>6</td> </tr> <tr> <td>13 (San Teodoro)</td> <td>1</td> </tr> </tbody> </table> | REFERIMENTO | | Isolato | Unità | 8 (San Teodoro) | 6 | 9 (San Teodoro) | 6 | 13 (San Teodoro) | 1 | | | | | | | | |
| REFERIMENTO | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Isolato | Unità | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 8 (San Teodoro) | 6 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 9 (San Teodoro) | 6 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 13 (San Teodoro) | 1 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|  | <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">REFERIMENTO</th> </tr> <tr> <th>Isolato</th> <th>Unità</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>11 (San Teodoro)</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>11 (San Teodoro)</td> <td>4</td> </tr> </tbody> </table> | REFERIMENTO | | Isolato | Unità | 11 (San Teodoro) | 3 | 11 (San Teodoro) | 4 | | | | | | | | | | |
| REFERIMENTO | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Isolato | Unità | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 11 (San Teodoro) | 3 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 11 (San Teodoro) | 4 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

7.4 Elaborati di Analisi di Isolato

Gli elaborati di Piano illustrano per ogni Isolato lo stato attuale con planimetrie generali, rilievo fotografico, destinazione d'uso del tessuto edilizio, l'individuazione delle singole unità edilizie, e il profilo architettonico degli edifici lungo gli assi viari principali che ne mette in evidenza i caratteri generali. Di seguito nella fase di progetto verranno indicati, sulla stessa base grafica della fase conoscitiva, gli interventi consentiti. Per ogni unità edilizia, in fase progettuale, verrà redatta una scheda dettagliata che descrive i caratteri attuali e le indicazioni precise degli interventi consentiti, ad integrazione delle Norme Tecniche di Attuazione generali.

Esempio di elaborati di analisi per singoli Isolati

Isolato 8 San Teodoro – Analisi Stato Attuale



Isolato 8 San Teodoro – Rilievo Tridimensionale



INDICE

- 1. PREMESSA**
- 2. INQUADRAMENTO GEOGRAFICO**
- 3. NOTIZIE STORICHE**
- 4. LA PIANIFICAZIONE VIGENTE**
 - 4.1 Il Programma di fabbricazione**
 - 4.2 Verifica del Centro Matrice**
- 5. L'AREA DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO**
- 6. IL PIANO PARTICOLAREGGIATO**
 - 6.1 Obiettivi e Finalità**
 - 6.2 Le Fasi di Lavoro**
 - 6.3 Gli Elaborati del Piano**
- 7. ANALISI DELLO STATO DÌ FATTO**
 - 7.1 La cartografia storica**
 - 7.2 Aspetti storici e morfologici del tessuto urbano**
 - 7.3 I Caratteri urbanistici e il Patrimonio edilizio**
 - 7.4 Elaborati di Analisi di Isolato**