

COMUNE DI
BULZI
PROV. DI SASSARI



TAVOLA

D

PIANO PARTICOLAREGGIATO CENTRO MATRICE

ELABORATI A SEGUITO OSSERVAZIONI

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

REVISIONE / EMISSIONE	DATA	
MAGGIO 2017	GIUGNO 2016	
REV. 3 : NOVEMBRE 2017		

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO : DOTT. PIERPAOLO PINNA

COLLABORAZIONI : ING. ELENA DEMARTIS - GEOM. MARCO SATTA

REDAZIONE

DOTT. ING.

FRANCESCO BOSINCU

VIA MANNO 7

07100 SASSARI - TEL. 079238513

L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

IL PROGETTISTA

ING. FRANCESCO BOSINCU

COMUNE DI BULZI (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 RIELABORATA DOPO OSSERVAZIONI DEI CITTADINI E OSSERVAZIONI EX ART. 25, Direttiva n° 1 del SERVIZIO TUTELA DEL PAESAGGIO

Luglio 2016
Aggiornamento Giugno 2017
Aggiornamento Ottobre 2017
Aggiornamento Novembre 2017

La presente relazione tiene conto delle 8 osservazioni formulate dai cittadini e da quelle del Servizio Tutela del Paesaggio e Vigilanza (ex art. 25, Direttiva n° 1 – D.G.R. 45/7 del 15.10.1998).

0 - IL QUADRO DI AREA VASTA DELL'ANGLONA E DI BULZI

E' doveroso riportare quanto relativo all'area vasta dell'Anglona interna, ove è presente il centro urbano di Bulzi entro l'area del Parco Paleobotanico dell'Anglona (Martis, Laerru, Perfugas e Bulzi).

Sulla base del Piano Strategico Provinciale (PSP) abbiamo cercato di inquadrare i possibili scenari territoriali dell'Anglona. Si veda, a tale proposito, la pubblicazione: "Il progetto urbano del territorio - Il Piano strategico della prov. di Sassari", ed. Franco Angeli (2011).

Tab. 1 Scenari territoriali dell'Anglona

Campi generatori	Scenari territoriali	Politiche
Campo del Parco Paleobotanico dell'Anglona	Il paesaggio dello spazio pubblico territoriale. Il sistema della gestione condivisa	<ul style="list-style-type: none"> - l'accessibilità al territorio e alla città - la fruizione allargata del territorio - il superamento dei confini del Parco - la messa in circolo - la condivisione delle necessità - la diffusione della conoscenza

Campo generatore del parco paleobotanico. Il paesaggio dello spazio pubblico territoriale

L'area, che accoglie il Parco Paleobotanico, costituisce il principale elemento attraverso cui si è strutturato, nelle sue diverse componenti paesaggistiche, il territorio dell'Anglona. Proprio in quanto fattore che ha condizionato l'organizzazione di spazi e attività umane, referente di flussi di cose e persone e più in generale di relazioni, nonchè sede di valori locali condivisi, il Parco è assunto dal Piano Strategico come un focus su cui incentrare la ristrutturazione del territorio e l'avvio di nuove forme di relazione finalizzate alla cooperazione intercomunale.

L'area del parco rappresenta uno dei grandi segni fisici del territorio, non tanto per la dimensione fisica, quanto per l'elevato potenziale che le si riconosce nel modificare il contesto d'inserimento.

La rilevanza non si riferisce, infatti, esclusivamente a una condizione materiale e naturale, ma anche al valore simbolico e sociale.

Sebbene tale valenza di dominante ambientale che presiede le forme e le modalità del rapporto tra popolazione, attività e luoghi sia intrinsecamente incisa nel percorso torico dell'Anglona, il territorio risente della mancanza, allo stato attuale, di un programma di azione di ampio respiro che coinvolga le sue parti.

Scenario territoriale: il paesaggio dello spazio pubblico territoriale.
Il sistema della gestione integrata

Lo scenario è finalizzato alla costruzione di un sistema di gestione integrata del territorio a partire dalla condivisione delle risorse ambientali del Parco Paleobotanico secondo un principio di complementarietà. La nuova organizzazione prevede non solo che ciascuno dei centri (che insistono direttamente sull'area) partecipi, con le specificità legate al patrimonio naturale che possiede, al funzionamento del parco, ma che, anche realtà più esterne, intervengano mettendosi a sistema e contribuendo, opportunamente motivate, a inserire il proprio territorio in un quadro di nessi non confinato alla perimetrazione spazio-fisica del bene comune parco (Bagnasco 2009).

Lo scenario supera la frammentarietà di alcune recenti iniziative di trasformazione che, seppure positive e sintomatiche della volontà del contesto di intraprendere azioni di valorizzazione della risorsa (per esempio il progetto di completamento del Parco Paleobotanico dell'Anglona portato avanti dai comuni di Bulzi, Laerru, Martis e Perfugas) e della consapevolezza delle potenzialità che il parco possiede, esprimono il perdurare di una visione localistica che necessita per conto di un'apertura all'esterno che guardi all'insieme delle relazioni che il parco può generare e introdurre nell'attuale status quo (Sorkin 1992; Uhlaner 1989).

Lo scenario è stato sviluppato secondo i criteri riportati di seguito.

Coerenza con il patrimonio genetico del territorio e con la visione complessiva del Piano Strategico della Provincia di Sassari

Lo scenario è costruito ponendo il Parco Paleobotanico al centro di un sistema di relazioni che coinvolgono diversi aspetti del paesaggio e dell'economia della macroarea nel rispetto dell'orizzonte concettuale del Piano e dei caratteri del territorio dell'Anglona, delle aspirazioni e dei legami che le società locali instaurano tra loro e con il proprio ambiente di vita. Attraverso il ripensamento del ruolo dell'area paleobotanica, lo scenario costruisce una identità competitiva della macroarea. Il parco rappresenta il nucleo spaziale e simbolico che racchiude l'essenza del territorio, la sua eccellenza ambientale e le potenzialità rigenerative. Lo scenario dà avvio a un progetto di integrazione territoriale che identifica nei legami con l'ambiente naturale l'elemento che struttura i rapporti tra uomini e luoghi e su cui impennare la costruzione di nuove economie territoriali basate su modelli d'uso compatibili delle risorse naturali e storico culturali.

Capacità di innescare processi di sviluppo futuro nella macroarea

Lo scenario mira a innescare un processo di sviluppo che proietta il territorio sulla via dello sviluppo sostenibile e dell'autorganizzazione. La nuova organizzazione urbana ruota intorno alla dominante del parco paleobotanico concepito come nucleo generatore di nuove possibili forme del

rapporto tra l'uomo e l'ambiente. A partire dalla gestione delle risorse del parco, il territorio sperimenta modelli di conduzione delle attività umane compatibili con il mantenimento e la rigenerazione dei processi del paesaggio e con una qualità della vita soddisfacente le esigenze contemporanee. Il miglioramento della connettività fisica e virtuale e l'ampliamento dei servizi, per esempio, proiettano il contesto in una scala di relazioni più ampia che coinvolge anche realtà esterne. La condizione di interdipendenza tra dimensione insediativa e ambientale osservata scrupolosamente nel Parco supera i confini fisici dell'area paleobotanica per diventare il requisito distintivo che permea lo stile di vita della macroarea.

Capacità di favorire la ricostruzione demografica

In considerazione dei segnali di forte crisi demografica, che emergono dal quadro tendenziale provinciale e della debolezza che il contesto manifesta nei campi dell'economia e dell'occupazione, lo scenario rinviene, nell'elevata qualità delle risorse naturali e nel rapporto diretto con la dimensione ambientale che permea le pratiche dell'abitare, i principali fattori su cui impennare la rigenerazione del modello insediativo e la costruzione di politiche di attrazione di nuove popolazioni.

L'Anglona

Il territorio, che si affaccia nel Golfo dell'Asinara, è naturalmente caratterizzato da coste suggestive per la costante alternanza di spiagge e spuntoni rocciosi, ma è anche un'area prevalentemente pastorale, caratterizzata dalla presenza di resti di foresta pietrificata.

Il centro principale del territorio è indubbiamente Castelsardo, edificata nel XII secolo, ad epoca della famiglia genovese dei Doria, su uno sperone di roccia a strapiombo sul mare che lambisce il golfo.

Alla medesima epoca risalgono le mura di fortificazione e il castello. Procedendo invece verso l'interno si ritrova una serie di chiese romaniche: ad esempio Nostra Signora di Tergu (XI secolo) in trachite rossastra e calcare bianco, poco distante dal centro abitato; quindi Santa Maria Maddalena a Chiaramonti, San Pietro delle Immagini a Bulzi, San Giorgio a Perfugas. Il territorio è abitato fin dal Paleolitico inferiore come dimostrano i reperti trovati nelle aree di Perfugas e Laerru; al Neolitico si ascrivono le numerose domus de janas, ed in una in particolare: la Roccia dell'Elefante, a Castelsardo, all'interno della quale sono stati scavati i vani sepolcrali. La cultura nuragica è testimoniata da numerosi monumenti, come il tempio a pozzo sacro di Predio Canopoli (Perfugas). L'intero territorio è stato poi densamente abitato anche in epoca romana: l'Itinerarium Antonini attesta la presenza sulla costa di un importante Portus Tibulas.

Il "paese nella roccia" di Sedini è un importante centro dell'Anglona così come Nulvi, con suggestivi centri storici, mentre di minore rilevanza demografica sono quelli di Martis, Laerru e Bulzi.

Origine e significato denominazione

Il nome deriva dalla curatoria dell'Anglona di età giudicale (secoli X-XIII).

Comuni appartenenti alla regione storica dell'Anglona

Castelsardo, Valledoria, Santa Maria Coghinas, Sedini, Tergu, Bulzi, Perfugas, Laerru, Martis, Erula, Chiaramonti.

Limiti

A nord il mare del Golfo dell'Asinara, ad est sempre il fiume Coghinas, a sud il crinale del M. Sassu, ad ovest le colline delle regioni di Ploaghe, Osilo e della Romangia.

Elementi caratterizzanti

Aree archeologiche.
Centri abitati di origine medievale.
Chiese romaniche.
Parco paleobotanico.
Valle del rio Altana / Banzos con affluente rio Silanis, tributario del fiume Coghinas.
Altopiano di Tanca Manna / Concula (Comune di Laerru).
Badde Traes (comune di Martis).
Valle del rio Silanis – Conca Niedda – S. Pancrazio (Sedini).

0.1 – DOMINANTI AMBIENTALI

La tavola delle mappe tematiche relative all'intero territorio comunale descrive più di ogni parola:

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

L'intero territorio comunale di Bulzi è tributario, con diversi rami del reticolo idrografico, del fiume Coghinas.

Numerose, nel tempo, sono state le analisi sulla geografia, le attività produttive e il sistema di infrastrutturazione e dei servizi urbani (e non urbani) di rete dell'intera area vasta, ben rappresentata dall'Unione dei Comuni dell'Anglona.

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 Bulzi, mentre provenendo da nord (strada statale da Sedini), il paese si apre alla vista solo dopo le curve più vicine all'abitato.

I modestissimi incrementi volumetrici, con il costante riferimento all'abaco dei partiti costruttivi della architettura tradizionale e a quello delle tipologie edilizie, costituiscono la garanzia che, quanto previsto per i singoli interventi, non provocherà variazioni significative al patrimonio paesaggistico ambientale.

0.2 – ELEMENTI DEL SISTEMA RELAZIONALE

Il sistema relazionale è composto dai margini urbani di Bulzi, dal sovrastante margine sud del monte Martu e dalla valle che si apre verso la piana che raggiunge Perfugas e il basso corso del fiume Coghinas.

La forma del tessuto insediativo si rapporta morfologicamente alla direzione nord-sud con la via Roma, supportata dalla via Vitt. Veneto, mentre la statale 134 passa tangenzialmente al centro storico con la traversa interna, denominata via Nazionale.

0.3 – DIMENSIONI RELAZIONALI PREVALENTI

Il sistema analizzato si caratterizza per:

- una dimensione di natura ecologico-connettiva caratterizzata dalle strade che “scendono” verso il lago Prunedda e verso S. Pietro delle Immagini;
- una dimensione “areale” di natura residenziale (il centro matrice vero e proprio) e la piccola espansione verso nord – ovest (via Foscolo, ecc.) ed il polo civico (municipio, museo, ambulatorio, ecc.);
- un corridoio ecologico principale costituito dalla valle del rio Silanis, in continuità con il territorio di Sedini;
- un areale del parco paleobotanico dell’Anglona con la chiesa romanica di S. Pietro delle Immagini.

0.4 – INDIRIZZI DEL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

A seguito di ciò, il P.P. si pone l’obiettivo generale di rispondere alle esigenze di tutela, salvaguardia e valorizzazione, conscio che le evidenti qualità e valenze del centro storico costituiscano occasioni fondamentali per il mantenimento (e miglioramento) dell’identità storico – culturale della comunità e, al contempo, possano costituire l’elemento trainante per vecchie e nuove attività imprenditoriali (sempre più legate all’ambiente e al turismo) che devono convivere negli spazi del tessuto di antica e prima formazione.

Il Piano Particolareggiato, attraverso l’attività di indagine sia nella parte conoscitiva che in quella normativa, definisce alcune azioni che incidono profondamente sulla salvaguardia e sulla valorizzazione dell’edilizia storica, con particolare riferimento ai tipi edilizi di maggior pregio architettonico e ambientale. Consente, nel dettaglio, di attuare:

- gli indirizzi del **comma 1 punto a) dell’art. 53, N.A. del P.P.R.** – conservare la stratificazione storica – attraverso azioni e norme strettamente connesse con le caratteristiche tipologiche del quadro diacronico del tessuto di base e specifiche per i beni, le unità edilizie;
- gli indirizzi del **comma 1 punto b) dell’art. 53, N.A. del P.P.R.** – conservare e valorizzare le tracce che testimoniano l’origine storica dell’insediamento – attraverso azioni e norme specifiche che salvaguardino i caratteri dell’impianto urbano e fondativo, tutelino le

specificità dell'impianto edilizio di ciascuna forma costruita, preservino assi e poli urbani nella loro integrità storica;

- gli indirizzi del **comma 1 punto c) dell'art. 53, N.A. del P.P.R.** – riconoscere e valorizzare i margini – attraverso azioni di riqualificazione della trama dei percorsi individuati.

Le azioni del P.P., omogenee rispetto alla filosofia del P.P.R., mirano alla salvaguardia della identità urbana e definiscono quanto necessario a tutelare, proteggere e conservare il proprio insediamento storico nei caratteri singolari e d'insieme, paesaggistici e identitari.

Le norme specifiche per ciascuna unità di intervento (o unità edilizie) e l'abaco tipologico completano la coerenza dei contenuti del P.P. al P.P.R. e consentono di individuare le azioni di recupero e riqualificazione per quelle parti di tessuto, puntuali o areali, che conservano rilevanti tracce dell'assetto storico, come previsto dal **comma 3, art. 52, N.A. del P.P.R.**

Permettono di riqualificare e reintegrare nel vivo del tessuto e, più in generale, del sistema ampio della vita comunitaria, anche gli elementi, puntuali o areali, modificati del tessuto stesso, come previsto dal **comma 5 dell'art. 52, N.A. del P.P.R.**

Gli elaborati del P.P. indicano tutte le azioni volte a restituire ad ogni unità edilizia e alle forme ed ai caratteri costruttivi che le sostanziano, una funzione contemporanea possibile, attraverso il riuso compatibile, come previsto dai **commi 6 e 7 dell'art. 52, N.A. del P.P.R.**

In particolare, le finalità complessive del P.P. prevedono (qui detto in estrema sintesi):

- **facilitare** le regole per il riuso dei “manufatti” edilizi consentendo adeguamenti funzionali che, compatibilmente con le caratteristiche tipologiche ed architettoniche originarie, permettano standard abitativi accettabili con l'obiettivo di aumentare il numero dei residenti, in continuo calo negli ultimi decenni e di incentivare il riuso delle abitazioni abbandonate come residenze temporanee (leggi “seconde case”);
- **indicare** una corretta metodologia di intervento con il recupero dell'uso delle tecniche e materiali costruttivi tradizionali quale significativo elemento di connotazione di questa parte della città 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 del tessuto edilizio locale e dei partiti costruttivi, basato sull'utilizzo del materiale locale;
- **agevolare**, oltre la destinazione d'uso residenziale, anche le attività commerciali, artigianali e servizi compatibili (uffici privati).

Le norme del P.P. vietano azioni o iniziative capaci di produrre conseguenze che possano anche solo ledere l'identità culturale, strutturale, tipologica o morfologica dei beni paesaggistici ed identitari presenti.

In conclusione, i contenuti del P.P. definiscono un complesso normativo capace di tutelare i caratteri ed i valori paesaggistici ed identitari degli edifici e dei manufatti di valenza storico culturale, prevedendo, come indicato dal comma 1 dell'art. 50 delle N.A. del P.P.R., attività e funzioni compatibili e connaturate con il bene stesso.

1 - 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 traffico di attraversamento, verso Sedini da una parte e verso Laerru dall'altra, è oggi assorbito totalmente dalla via Nazionale, che non ha alternative, mentre il traffico da e verso Perfugas segue le vie Segni e Anglona.

Per tutte le vie del centro storico è stata eseguita la sostituzione dei cls con basolati in pietra trachitica dell'Anglona con lastroni di adeguato spessore (cm 8-10), posati a spina di pesce o perpendicolari ai bordi.

Restano fuori dalle riqualificazioni con nuove pavimentazioni lapidee, la via Nazionale, di competenza dell'Anas, e la via Anglona, che sono marginali rispetto al centro matrice, mentre, per la parte alta di via Roma, è previsto un intervento di ripavimentazione con i fondi della L.R. n° 29/'98.

1.1 - Aree verdi

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

- area della fontana e zone limitrofe (Funtana Manna).

Mentre, ai margini del centro storico, vi sono le grandi aree verdi di connessione tra il municipio e gli edifici delle ex scuole elementari e medie ora adibite ad altri usi (museo paleobotanico del legno e centro di aggregazione).

1.2 - Obiettivi di sostenibilità ambientale

Negli ultimi anni, dalle politiche dello sviluppo sostenibile anche urbane, 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);
- 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;
- 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 strati 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 criteri di sostenibilità già 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.

La previsione di nuove e limitate volumetrie (in genere sopraelevazioni) è stata oggetto di verifiche e controlli accurati tesi a contingentare tali previsioni al minimo possibile, compatibilmente con la necessità di contenere il consumo di nuovo territorio, incentivando il recupero di quanto esistente:

- riconoscere la tipologia e il valore storico e architettonico di ciascun edificio;
- definire la sua classe di trasformabilità;
- verificare le dimensioni in funzione della realizzazione di un alloggio "sociale" con caratteristiche minime di abitabilità;
- indicare regole precise per l'intervento con l'utilizzo dei partiti costruttivi provenienti dalla tradizione locale;
- valutare di possibilità di riqualificazione di ciascuna unità edilizia "diversa" da quella normalmente "richieste" dai cittadini, in genere non particolarmente convinti del recupero di edifici "vecchi" attraverso il "restauro" ma desiderosi di una costruzione totalmente diversa dalla precedente;
- dare le priorità e gli indirizzi per il completamento della riqualificazione degli spazi pubblici di relazione;
- indicare le linee guida per l'arredo urbano.

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.

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.

2 - CONOSCENZA

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

Nei diversi elaborati sono evidenziati:

- le dominanti ambientali del territorio;
- i rapporti con l'area vasta del Sassarese, della Gallura e della restante parte dell'Anglona;
- la morfologia e idrografia;
- la storia del centro abitato ed il paesaggio urbano caratterizzato da fabbricati realizzati con la pietra del calcare locale;
- i rapporti dell'abitato con gli elementi naturali circostanti;
- la lettura della geografia dell'abitato e la sua evoluzione;
- la sua localizzazione antica;
- i percorsi viari e devozionali;
- la presenza di “oggetti” identitari (sas pezzas, ecc.);
- i poli nodali storici;
- l'ampiezza del patrimonio paleobotanico e archeologico nel territorio aperto;
- l'intervisibilità del centro storico con gli ambiti esterni ad elevata valenza paesaggistica (M. Martu o Maltu a confine con Sedini);
- l'appartenenza alla sub-regione dell'Anglona;
- le integrazioni tra i beni paesaggistici e i beni ambientali del territorio (valle del Silanis, beni archeologici, S. Pietro delle Immagini);
- la rara presenza di edifici “a palattu”;
- la presenza di alcuni edifici incongrui (o di parti incongrue di edifici);
- l'immagine di un abitato che è stato oggetto di una numerosa serie di interventi comunali che hanno valorizzato gli spazi pubblici e di pochi restauri degli edifici privati, grazie ai contributi della L.R. n° 29/98 e del PIA;
- la presenza di edifici di limitata superficie e cubatura ad un solo piano terra, all'origine residenze abitate, oggi non restaurati, spesso abbandonati o utilizzati come magazzino, con evidente “spreco urbanistico” dal momento che sorgono in una zona completamente urbanizzata. Tali edifici devono poter essere recuperati anche in base al principio di riduzione del consumo di territorio.

Nei numerosi grafici di indagine, sono evidenziati i risultati delle indagini mediante:

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

Nelle schede, per ogni unità edilizia, viene indicata anche:

- la tipologia edilizia di riferimento;
- l'epoca di costruzione;
- lo stato di conservazione (originalità);
- la classificazione del grado di trasformabilità;
- il valore architettonico;
- la presenza di elementi identitari e di partiti costruttivi tradizionali.

Quanto indicato nelle schede prevale sulle N.T.A. generali del P.P. per motivi di chiarezza e per il maggior dettaglio esplicitato.

3 - IL SISTEMA URBANO

(art. 52, comma 2, lett. c e d, N.T.A. PPR)

(art. 13, L. n° 1150/1942)

Possiamo distinguere, 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 Bulzi il palattu, inteso nella sua versione più classica, esiste in pochissimi casi, dal momento che le risorse economiche del passato raramente consentivano una grande costruzione:

- 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.

Il P.P., nei suoi diversi elaborati, ha messo in luce:

- le categorie di intervento ammissibili;
- i profili regolatori codificati con gli abachi delle tipologie edilizie e con l'abaco degli elementi architettonici;
- le emergenze censite;
- i beni diffusi nel territorio circostante il centro storico;
- gli spazi collettivi e di relazione;
- la consistenza materica e architettonica di ciascun edificio.

Nel sistema urbano giova rilevare lo “spostamento” della chiesa di S. Croce (con ricostruzione della stessa in posizione ortogonale) e la “modifica” del campanile della parrocchiale dal lato nord al lato sud, avvenuti nella seconda metà del 1900.

4 - 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:

- la trama viaria : asse stradale interno (via Nazionale – S.S. 134, primi ‘900)
(gli assi) asse principale antico (via Roma)
- i margini : settentrionali: Prato Comunale verso monte
orientali: laghetto collinare Prunedda verso valle
meridionali: via Europa
occidentali: via Nazionale
- i poli : piazza della parrocchiale di S. Sebastiano (Bestianu)
piazza della chiesa di S. Croce (S. Rughe)
- i ruderi urbani : dovuti alla rovina di cellule elementari di cui il proprietario non ritiene
più conveniente il recupero
- gli spazi pubblici : "originari": piazza davanti alla chiesa di S. Sebastiano, piazza de s’impresa
“non originari”: piazza S. Croce
- i beni paesaggistici : chiesa S. Sebastiano
- i contesti identitari : Funtana Manna
Monumento ai caduti (fuori dal centro storico)
- l’edificato di pregio : costituito da alcune case di valore identitario che recano tracce
dell’edificato storico (es. casa Cubeddu in via Roma).

Per ciascuna unità urbanistica sono stati definiti i profili ed evidenziate, unità edilizia per unità edilizia, le variazioni proposte (esempio: eliminazione di superfetazioni, incrementi volumetrici, chiusura logge, rimozione detrattori visivi, ecc.).

5 - 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)

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, sarà supportata da elaborati grafici.

Sono state elaborate le analisi del valore storico:

- valore storico
- valore storico alterato
- valore non storico

e del valore edilizio (architettonico, rilevanza ambientale, alterazione immobile, superfetazioni) e della temporalità.

La cronologia delle UMI è stata suddivisa in 3 macrocategorie:

- edifici con origine prima del 1900,
- edifici con origine tra il 1900 ed il 1950,
- edifici con origine dopo il 1950

salvo date più precise quando conosciute.

La lettura dell'edificato ha portato alla definizione di:

- le tipologie edilizie,
- l'abaco dei caratteri costruttivi,
- le tabelle Unità Edilizie (schede degli edifici),
- gli abachi delle tipologie edilizie.

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 e delle cantine;

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. 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,
- balconi,
- ferradas, puddos, lorigas, pozzi,
- fumaiole e forni;

h - identificazione dell'unità urbanistica (isolato);

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

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

- l'epoca della costruzione ed i successivi rimaneggiamenti;
- lo studio dei caratteri costruttivi in riferimento all'abaco delle tipologie edilizie e all'abaco degli elementi architettonici;
- lo sviluppo dell'abaco degli elementi 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.

Per ogni unità edilizia è stata assegnata la classe di trasformabilità con il tipo di intervento di riferimento:

N°		Tipo di Intervento	Classe di trasformabilità
1	Massima conservazione senza modifiche	RR	1
2	Conservazione con modifiche minime per ottenere l'abitabilità	RR	2
3	Ristrutturazione senza aumento planivolumetrico	R	3
4	Ristrutturazione con aumento planivolumetrico (sopraelevazione)	RQ (S)	4
5	Manutenzione straordinaria	MS	5
6	Ricostruzione su vuoto urbano o rudere oppure nuova costruzione	NC	6

Ad ogni unità edilizia è stata attribuita una tipologia edilizia di riferimento:

TIPOLOGIE EDILIZIE DI RIFERIMENTO	
A1	Casa monocellula / bicellula
A2	Casa bassa tricellula
A3	Casa bassa con tetto a capanna e colmo in facciata
A4	Casa alta a 2 piani – monocellula in verticale
A5	Casa alta a 2 piani – bicellula in verticale
A6	Casa alta a 2 piani – tricellula in verticale
A7	Casa bassa quadricellula
A8	Palazzetto
A9	Casa di recente costruzione a blocco
A10	Casa isolata di recente costruzione
A11	Magazzino – garage – doppio garage
A12	Rudere

Nella scheda di ogni unità edilizia sono state indicate delle prescrizioni e dei divieti.

CONSERVAZIONE DELLE GRONDE ATTUALI	(1)
MODIFICA DI GRONDE IN MURATURA	(2)
CONSERVAZIONE DEL MANTO DI COPERTURA IN TEGOLE	(3)
ESEGUIRE IL MANTO DI COPERTURA IN TEGOLE	(4)
CONSERVARE LE GRONDE CON AGGETTO IN TEGOLE	(5)
ESEGUIRE LE GRONDE CON TIPOLOGIA TRADIZIONALE	(6)
CONSERVARE GLI ELEMENTI IN MURATURA A VISTA	(7)
EVIDENZIARE GLI ELEMENTI CON MURATURA A VISTA	(8)
SOSTITUIRE LA PROTEZIONE DEGLI INFISSI ESTERNI	(9)
RESTAURARE INFISSI ESTERNI	(10)
CONSERVARE LA PROTEZIONE ATTUALE DEGLI INFISSI ESTERNI	(11)
SOSTITUIRE O INTEGRARE GLI INFISSI ESTERNI	(12)
RISTRUTTURAZIONE RIDUCENDO LE DIMENSIONI DEL BALCONE	(13)
RESTAURARE IL BALCONE	(14)
OMISSIS	
ELIMINARE I CANALI DI GRONDA ESTERNI	(16)
SOSTITUIRE I CANALI DI GRONDA CON AGGETTO DI TEGOLE	(17)
SOSTITUIRE I COLORI DELLA FACCIATA	(18)
CONSERVARE I COLORI DELLA FACCIATA	(19)
ESEGUIRE TINTEGGIATURA CON COLORI DELLA GAMMA DELLE TERRE	(20)
SOSTITUIRE IL RIVESTIMENTO DELLA FACCIATA	(21)
CONSERVARE IL SOPRALUCE IN FERRO LAVORATO	(22)
MODIFICA VERANDE ESISTENTI	(23)
CONSERVARE L'ESISTENTE CARATTERISTICA DEGLI INFISSI ESTERNI	(24)
RIVESTIRE IN LEGNO O SOSTITUIRE INFISSO POSTO MACCHINA	(25)
DIVIETO MODIFICA APERTURE	(26)
UTILIZZO DI ELEMENTI DELL'ABACO	(27)
POSSIBILITA' DI INNALZAMENTO LINEA GRONDA	(28)
RIVESTIMENTO CANNE FUMARIE	(29)
MODIFICA POSIZIONE CONDIZIONATORI – ANTENNE PARABOLICHE	
- CALDAIE	(30)

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 la tipologia di copertura piana se non in casi sporadici, in genere su pertinenze e superfetazioni,

- 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 o abitate saltuariamente.

I locali adibiti a utilizzo commerciale sono pochissimi e concentrati tutti lungo l'asse di via Nazionale, peraltro sul lato edificato fuori dalla zona A.

- carta delle vie dell'identità e della trasformazione (poli e assi)

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

1 - piazza della chiesa di S. Sebastiano (piazza religiosa);

2 – via Segni e aree limitrofe (piazza civica) e struttura polifunzionale coperta (fuori dal centro storico).

- carta degli assi e poli urbani

Si evidenzia l'inserimento ottocentesco della via Nazionale (la statale da bivio Tesciu a Castelsardo ora S.S. 134).

Si evidenzia la demolizione e ricostruzione in altra posizione della chiesa di S. Croce.

- carta delle pavimentazioni lapidee

Le vie del centro matrice sono ripavimentate con importanti interventi tra il 2005 – 2012 e con l'utilizzo di trachite “rossa” dell'Anglona, restano con pavimentazione bituminosa la via Nazionale, via Anglona e la parte alta di via Roma.

- 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 (edifici specialistici).

6 - UNITA' URBANISTICHE MORFOLOGICHE

Lungo le vie, erano presenti case a schiera in prevalenza a 1 piano, con fronte stretto, spesso con la sola porta. Non era mai presente il tipo isolato.

In seguito, la costruzione originaria veniva sopraelevata o ampliata lateralmente, mentre in epoca ancora più recente, la costruzione assunse maggiori dimensioni con 1 o più file di finestre fiancheggianti l'ingresso.

Dall'analisi puntuale sullo stato del centro matrice, si sono ricavate elaborazioni utili a comprendere:

- rapporti tra luoghi e attività;
- rapporti tra residenza e funzioni;
- stato di conservazione dell'edificio;
- individuazione del sistema locale di relazioni culturali, funzionali e visuali;
- percorsi devozionali (dalla chiesa urbana di S. Sebastiano alla chiesa foranea di S. Pietro delle Immagini);
- percorsi verso la fontana Manna (via Sardegna).

La lettura geomorfologica delle unità urbanistiche è stata ripresa dagli studi e dal materiale redatto dal Laboratorio Lab.net Anglona (sede a Laerru) che, nel 2007, ha redatto numerosi elaborati, in particolare per:

Laerru, Martis, Sedini, Bulzi, Nulvi e Chiaramonti.

Nel centro storico di Bulzi, il Lab.net ha evidenziato 4 tipologie (che si riportano anche graficamente nella tavola n° 16) e che sono:

Tipologia 1 : Isolato di forma rettangolare costituita da edifici in linea con due affacci.

Tipologia 2 : Isolato di forma rettangolare, con scarsi o nulli spazi liberi all'interno, costituito da edifici con un solo affaccio.

Tipologia 3 : Isolato di forma complessa, con scarsi o nulli spazi liberi all'interno, costituito prevalentemente da edifici con un affaccio su strada e in qualche caso sulle corti interne.

Tipologia 4 : Isolato di margine e periferico costituito da edifici con 2 affacci, uno dei quali verso la strada e l'altro verso gli spazi liberi.

Quanto sopra è finalizzato a individuare i metodi operativi per il progetto del piano particolareggiato che attribuisce particolare rilevanza a forme di azioni mirate per il recupero dell'edificio e degli spazi aperti.

Pur essendo (il P.P.) costruito su schemi tradizionali come l'unità urbanistica e l'unità edilizia, non si può non citare come sia emersa, dall'attività pianificatoria, la necessità di altre azioni progettuali, che si possono articolare in modi e tempi adeguati per affrontare la complessità e le differenziazioni presenti nelle situazioni del centro storico.

Ci riferiamo al vistoso fenomeno dello spopolamento e ad attività legate al turismo ambientale e culturale ancora in fase embrionale.

7 - 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 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;
- il rispetto della perimetrazione copianificata del centro matrice;
- il rispetto delle norme regionali sull'invarianza idraulica;
- 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;
- le regole per gli interventi di trasformazione, con particolare riguardo alle sopraelevazioni;
- le modalità di intervento graduate a seconda della consistenza edilizia e della tipologia;
- l'incentivazione e le opportune normative per interventi in linea con le norme sul risparmio energetico con riqualificazione di edifici "energivori" (tetto verde);
- la valorizzazione e le regole da seguire per la disciplina dell'arredo urbano degli spazi pubblici;
- l'utilizzo di immobili, anche in funzione di iniziative legate allo sviluppo del turismo attivo e culturale, ma anche, considerata la vicinanza con la costa, come base per il turismo balneare;
- il recupero degli immobili che, sorti come abitazione, non posseggono oggi la qualità e le caratteristiche per poter consentire un'abitazione, ma che possono essere sede di attività connesse all'offerta turistica;
- le misure atte ad attribuire, con idonei interventi, 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;
- il risparmio del consumo del territorio (riqualificare edifici abbandonati, ecc.);
- il recepimento di normative nazionali e regionali sull'attività edilizia libera, sui mutamenti di destinazione d'uso, sulle fusioni, sui frazionamenti, nell'utilizzo dei sottotetti e nella realizzazione di soppalchi;
- le norme tecniche di attuazione che prevedono indicazioni specifiche su insegne, arredo urbano, verde pubblico, illuminazione pubblica, nei limiti che le "dimensioni" di Bulzi consentono (comparto commerciale di dimensioni ridottissime);

- indicazione di ambiti e scenari di progetto volti alla conservazione dell'identità culturale e al mantenimento di attività e funzione compatibili e sostenibili;
- il recupero dei vuoti urbani e/o ruderi per il già richiamato risparmio dell'uso del suolo.

8 - 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 di S. Sebastiano) costituendo un vero e proprio itinerario devozionale urbano, esteso con un suggestivo percorso pedonale fino alla basilica di S. Pietro delle Immagini (fuori dall'abitato);
- il restauro e la conservazione di tutti gli edifici che conservano i caratteri storici originari;
- il restauro e riuso delle numerose cellule di vecchia edificazione a 1 piano che, per effetto dell'abbandono e del degrado conseguente, appaiono destinate alla rovina;
- le norme collegate al risparmio energetico e alle energie alternative;
- la mobilità dolce ed i parcheggi;
- il parco paleobotanico extraurbano lungo la strada per Laerru e la valle del rio Silanis, connesso con il museo del Legno, già attivo in via C. Segni a pochi metri dal centro storico.

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,
- eliminazione di elementi incongrui con il contesto (superfetazioni),
- ricostruzioni con regole atte ad assicurare - ove possibile - il ripristino dell'assetto storico generale ed il ripristino degli elementi identitari superstiti.

Gli aumenti di cubatura sono modesti e attribuiti solo dove ciò è possibile senza nuocere al tessuto dell'edificato storico, nel rispetto delle N.T.A. del PPR 2006 e dell'art. 30, L.R. n° 8/2015.

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 prealutati 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.

Come si evince dall'elaborato "computo volumi e superfici", nel centro matrice sono presenti numerose unità edilizie aventi superficie coperta (il più delle volte coincidente con l'intera superficie dell'unità edilizia stessa) di dimensioni modeste (anche soli 30-40 mq lordi).

E' evidente che, in questi casi, per il recupero dell'immobile è stato giocoforza inserire la previsione dell'intervento di sopraelevazione in quanto unico a garantire il soddisfacimento di una superficie utile abitabile sufficiente per una famiglia.

6 delle 8 osservazioni presentate riguardano richieste di interventi di sopraelevazione.

Per le sopraelevazioni si sono imposte regole che prevedono il rispetto degli assi di simmetria delle aperture, nonché il divieto di realizzazione di logge e verande realizzate in arretramento rispetto al filo delle fronti, al fine di evitare bucatore fuori scala.

In altre parole, la sopraelevazione deve rispettare il generale assetto compositivo e la metrica originaria tra pieni e vuoti.

9 – CRITICITA' IN ATTO DELLE UNITA' EDILIZIE

Il centro storico di Bulzi, anche in considerazione delle sue dimensioni, può ben definirsi un'unica unità urbanistica dove prevalgono tipologie edilizie di memoria storica, ma di valore architettonico da considerarsi modesto, soprattutto per la presenza di rimaneggiamenti in epoche successive e per numerosi edifici incongrui (es. i garage).

Le maggiori criticità, a livello di unità edilizia, sono anche rinvenibili un po' dappertutto ma soprattutto negli isolati marginali che sono quelli di più recente formazione (logge, arretramenti edificio, arretramento porta ingresso, dissimetria finestre, ecc.).

Ci riferiamo come esempi parziali a:

N° COMPARTO	N° U.M.I.	CRITICITA' RISCONTRATA
A	3	Asimmetria delle bucatore
	4	Pessimo rapporto vuoti-pieni su facciata nord
	7	Rimaneggiamenti e zoccolatura
	8	Asimmetria delle bucatore
	9	Non finito
	10	Scarsa manutenzione
	11	Rimaneggiamenti incongrui sulle aperture
	12	Arretramento edificio dal filo strada
	13	Non finito
	14	Volumi frammentati e disomogenei
	15-16	Vuoti urbani
B	1-2-3-4-5-6-7	Non finito su via Anglona
	2	Forma aperture su via Roma
	5	Non finito
	6	Non finito su via Roma
	8-9	Ruderi
	10	Asimmetria delle bucatore
C	1-2-3-4	Notevole "povertà" architettonica
	5	Vuoto urbano e non finito
	6	Loggia a tutta lunghezza
	8	Arretramento fabbricato con "rottura" della quinta stradale
	9	Rapporto vuoti/pieni, balconi
D	1	Articolazione dei volumi su via Su Monte
	2	Trasformazione in garage
E	1	Elemento di raccordo tra i volumi su via Brigata Sassari
	2	Parapetto pieno balcone, pompe di calore
	3	Articolazione volumi su via Brig. Sassari paramento faccia a vista su via IV Novembre
F	3	Inferriate e serranda metallica (ex sede bancaria)
	6	Ingresso "incassato" su via B. Sassari
G	4	Restauro parziale
	5	Degrado
	10	Non finito
H	1	Degrado – Apertura garage
	3	Rudere

	7	Notevole “povertà” architettonica
	11	Loggia, infissi disomogenei
	12	Porta posto macchina
I	1	Non finito (manca tetto in pendenza)
L	2-3	Volume eccessivo, volumi disarticolati sul retro, balconi “a correre”
M	2	Rapporto vuoti/pieni – pompe di calore
N	1	Costruzione moderna con elementi tutti estranei ad un “disegno” accettabile per il contesto
	2	Non finito
	3	Rapporto vuoti/pieni – pompe di calore
	4	Logge
	6	Rapporto vuoti/pieni
O	1	Vetrata a nastro
	3	Porta magazzino comunale
	4	Non finito
	5	Abbandono
	6	Terrazzo
	8	Rapporto vuoti/pieni
	11	Carenza manutenzione
P	1	Carenza di manutenzione
R	4	Non finito
S	2 – 3	Scarsa manutenzione
T	1	Non finito
	3-4	Degrado
	6	Logge e numerosi altri elementi
U	1-2	Non finito
	3	Logge su via Nazionale, rapporto vuoti/pieni su via XX Settembre
	4	Superfetazioni su via XX Settembre

Rimozione delle superfetazioni

Con il termine di superfetazione si intende ogni parte di un edificio che risulti costruita in aggiunta all’organismo originario alterandone l’assetto formale e con caratteristiche tali da compromettere l’originaria tipologia o diminuire la qualità architettonica dell’edificio stesso, anche in riferimento al contesto circostante.

Si può estendere questa definizione anche alle costruzioni incongrue, estranee all’insediamento storico, il cui carattere compromette la qualità del paesaggio urbano.

Nelle schede delle unità edilizie è prevista la possibilità di rimuovere le superfetazioni intendendo con tale termine sia le superfetazioni puntuali di parti strutturali e/o funzionali connesse all’edificio, sia quelle dovute ad impianti sia quelle disgiunte dagli edifici stessi (es. nel cortile).

10 - 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, come già esplicitato, è stato indicato per ogni unità edilizia:

- lo stato di fatto (parametri numerici urbanistici;
- la classe di trasformabilità;
- l'epoca della costruzione (ove possibile);
- la tipologia costruttiva di riferimento;
- il valore storico e/o architettonico;
- l'originalità (stato di conservazione, riportato nella tav. 8h);
- le criticità più importanti (il “non finito”, ecc.);
- i partiti costruttivi da adottare seguendo l'abaco degli elementi architettonici e quello delle tipologie edilizie;
- 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 degli spazi esterni collettivi, strade e piazze;
- la progettazione degli spazi verdi e degli spazi di relazione;
- le norme per le insegne, la cartellonistica, i dehors, verde pubblico, insegne, ecc.;
- le norme per i vuoti urbani;
- le norme per gli immobili divenuti ruderi (unità collabenti);
- la rimozione delle superfetazioni;
- il rispetto dei contesti identitari ed il riconoscimento degli elementi costruttivi originari degli spazi pubblici.

Sono state sintetizzate, con un'ampia documentazione fotografica, le criticità presenti cioè i detrattori fisici, quali:

- antenne paraboliche e pompe di calore in facciata;

- impianti di illuminazione non congrui in una piccola parte del centro matrice.

Sono stati, altresì, documentati gli esempi positivi:

- pavimentazioni lapidee con materiali autoctoni;
- corpi illuminanti congrui.

La disciplina dell'arredo urbano tiene conto delle esigenze del paese (avente popolazione vicina ai 500 abitanti) e con un centro storico quasi completamente privo di strutture commerciali o turistiche.

Sono, infatti, presenti solo un negozio di alimentari (via Roma), 1 bar ed 1 circolo e l'attività di panificio e biscottificio di via Vitt. Veneto.

Appare, pertanto, fin sovrabbondante la normativa predisposta dal momento che l'intero paese si presenta pressochè privo di insegne e indicazioni pubblicitarie, di dehors, pensiline, tende e altri elementi similari.

Risulterebbe fuori scala e del tutto priva di reale impiego, la presenza di abachi tipologici o di particolari prescrizioni (oltre quelle già presenti) atte a disciplinare interventi che, con l'attuale situazione socio-economica ed il peso demografico ed economico decrescente, non si riesce ad immaginare.

Gli acquisti dei beni di prima necessità (es. gli alimentari) sono fatti presso gli ambulanti che si presentano ogni giorno nelle vie del paese.

Alcuni locali ex commerciali sono diventati semplici magazzini o cantine di vino ma il comparto terziario è sempre stato assai modesto.

La stessa chiusura (da oltre 10 anni) dello sportello del Banco di Sardegna testimonia la poca vitalità del settore economico, mentre i ragazzi della scuola primaria si recano a Sedini.

Linee guida per la riqualificazione degli spazi pubblici

Le linee guida per gli interventi previsti per la riqualificazione degli spazi pubblici prevedono che le opere siano:

- a) improntate a soluzioni di sostenibilità ambientale e gestionale;
- b) realizzate con materiali locali soprattutto per ciò che riguarda le pavimentazioni;
- c) realizzate con materiali riciclabili certificati e/o con materiali ecologici per la bioedilizia;
- d) idonee all'accesso e all'utilizzo da parte dei soggetti anziani e diversamente abili;
- e) rispettose delle direttive e dei CAM (criteri ambientali minimi) in materia di GPP (green public procurement).

Nelle N.T.A. sono evidenziati alcuni indirizzi.

Si tenga presente, come detto, che, ad esempio, tranne via Anglona e via Nazionale (tangenziali al centro storico), tutte le altre vie hanno pavimentazione lapidea.

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 5 tipi:

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

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 Vitt. Veneto – via XX Settembre interrotto dalla piazza S. Croce.

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

- a) attività pedonale (piazza de s'impresa);
- b) intensa attività motorizzata (via Vitt. Veneto - via Roma).

Percorso caratterizzato da qualità spaziali caratteristiche

- a) percorsi angusti (via Brigata Sassari – via IV Novembre – carrela de funtana Manna);
- b) percorso mediamente ampio (via Vitt. Veneto);
- c) percorso ampio (via Roma, via XX Settembre).

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;
- b) piazza S. Croce.

11 - CRITERI RELATIVI ALLE PRIORITA' D'INTERVENTO PER LA RIQUALIFICAZIONE DEGLI SPAZI PUBBLICI

Alcuni criteri di priorità sono stati individuati per la successiva finanziabilità degli interventi pubblici che possano portare a:

- a) **CRITERIO N° 1: COMPLETARE LA RIQUALIFICAZIONE DELLE PAVIMENTAZIONI LAPIDEE E DEI SOTTOSERVIZI**
riqualificazione (già progettata) della via Roma alta da piazza S. Sebastiano verso monte fino all'incrocio con via Anglona;
- b) **CRITERIO N° 2: UTILIZZO DI PAVIMENTAZIONI SEGMENTATE (PARZIALMENTE DRENANTI) PER LA RIDUZIONE DELLE ISOLE DI CALORE**
opportunità di privilegiare interventi lineari infrastrutturali (ad esempio con la ripavimentazione in materiale lapideo dell'intera via Nazionale e della via C. Segni che sono gli assi portanti dell'intero paese, ancorchè tangenziali o esterne all'abitato e con la riqualificazione dell'intero muro di recinzione della via Anglona;
- c) **CRITERIO N° 3: EFFICIENTAMENTO ENERGETICO CON LA SOSTITUZIONE DEI SOSTEGNI DEI CORPI ILLUMINANTI E DEI CORPI ILLUMINANTI STESSI**
La sostituzione dei vecchi pali lungo via Sardegna (vicino alla fontana), via Nazionale e via Anglona.
- d) **CRITERIO N° 4: MIGLIORAMENTO DEL VERDE PUBBLICO CON MANTENIMENTO DELLA INVARIANZA IDRAULICA**
L'attenzione per il verde pubblico, purtroppo di non facile attuazione all'interno del centro storico per la insufficienza degli spazi, sarà "sostituita" da piantumazioni con nuove alberature negli spazi disponibili quali:
 - Piazza S. Croce,
 - Piazza S. Sebastiano,
 - Area di Funtana Manna,

il tutto nel rispetto della prassi di riferimento UNI/PdR 8: 2014 – “Linee guida per lo sviluppo sostenibile degli spazi verdi nonché delle norme per l'abbattimento delle barriere architettoniche”.

Nel P.P. sono stati indicati gli ambiti puntuali di salvaguardia delle visuali e degli scenari in alcuni dei punti più caratteristici, con particolare riguardo a:

- Via XX Settembre verso monte e fino a via C. Segni a completamento della già esistente qualità edilizia e urbana con pavimentazioni lapidee;
- doppia quinta fondamentale di via Roma che, attraversando il centro storico, consente le comunicazioni interne ancora, in gran parte, pedonali soprattutto per le ridotte dimensioni che non richiedono l'uso di un'auto.

12 – AMBITI PUNTUALI DI TUTELA DEGLI SPAZI PUBBLICI E PRIVATI

In relazione ai disposti degli artt. 52 e 53 delle norme del PPR, sulla base degli studi del tessuto urbano e della struttura paesaggistica del CAPF, una volta riconosciuta la matrice fondativa, i resti dell'edificato storico più significativo, degli elementi importanti dell'arredo urbano (Funtana, ecc.), si sono definite le priorità degli interventi in relazione agli ambiti puntuali di tutela. Nella tavola n° 18 si sono “suddivisi” gli spazi con:

- SPAZI PUBBLICI (VIE E PIAZZE) GIA' DOTATE DI PAVIMENTAZIONI E ARREDO URBANO CONGRUO, SOGGETTE A SOLI INTERVENTI DI MANUTENZIONE
- SPAZI PUBBLICI DA RIQUALIFICARE CON PRIORITA' UNO (GIA' DOTATI DI PROGETTO ESECUTIVO) – VIA ROMA ALTA
- SPAZI PUBBLICI DA RIQUALIFICARE CON PRIORITA' DUE
 - a) INTERA VIA NAZIONALE
 - b) LA RECINZIONE DI VIA ANGLONA (muro in blocchetti a tutta lunghezza da intonacare)
- SPAZI PUBBLICI DA RIQUALIFICARE CON PRIORITA' TRE con adeguamento dei sottoservizi e abbattimento delle barriere architettoniche, adeguamento illuminazione via Sardegna, via Anglona, via Nazionale.
- AREA SOGGETTA A VINCOLO DI INTERESSE CULTURALE (AREA PERTINENZIALE CHIESA DI S. SEBASTIANO – AREA DI FUNTANA MANNA)
- SPAZI PRIVATI DI RILEVANTE INTERESSE AMBIENTALE E STORICO, DI PERTINENZA DI IMMOBILI DI VALORE IDENTITARIO (es. casa CUBEDDU).

13 – AMBITI DI TUTELA DA ASSOGGETTARE A SPECIFICA PROGETTAZIONE

Come indicato nella tavola 18, l'ambito principale di tutela da assoggettare a specifica progettazione è quello indicato con priorità 2.

Si prevede l'espletamento di un concorso di idee aperto a tutti i progettisti qualificati.

Tale ambito comprende:

- l'intera via Nazionale, asse strutturante tutto il centro abitato, anche se corre tangenzialmente al centro storico vero e proprio;
- l'intera via Celestino Segni, che rappresenta sia il collegamento tra le 2 vie più importanti di Bulzi (via Nazionale e via Roma) sia la via per accedere alle sedi dei servizi pubblici (municipio, museo del legno, struttura polivalente coperta, centro di aggregazione).

Gli indirizzi e le prescrizioni relative alla riqualificazione paesaggistica di tale ambito sono i seguenti:

- asportazione del materiale bituminoso esistente;
- per la via Nazionale, soggetta a traffico pesante (Bulzi non ha una strada di circonvallazione) è prevista la esecuzione di un lastricato con basoli di idonee dimensioni e spessore ($s = 10 - 12 \text{ cm}$, $50 \div 60 \times 30 \text{ cm}$), posato o a secco secondo la tradizione (con sabbia e modica quantità di legante) oppure con tecniche più moderne oggi disponibili e nate proprio per lavori di questo tipo. Il materiale previsto è basalto sardo o pietra effusiva dell'Anglona, presente in loco, con trovanti (tra Perfugas ed Erula ad esempio).

14 – PAVIMENTAZIONI LAPIDEE – LINEE GUIDA

Per la perfetta esecuzione delle pavimentazioni lapidee si devono seguire i disposti della norma UNI 11322-2009, che introduce una classificazione delle pavimentazioni sulla base di:

- finitura della superficie;
- dimensione delle fughe;
- geometria o disegno di posa.

Il progettista deve valutare le esigenze dell'Amm/ne Comunale e il sistema di sollecitazioni a cui la pavimentazione sarà soggetta: sulla base di questi fattori dovrà essere realizzata la scelta di tutti i materiali costituenti la pavimentazione nonché la progettazione dell'intero sistema costituente. Le scelte effettuate in questa fase dovranno poi essere verificate in sede di valutazione dell'opera finita e sottoposte al nulla osta della S.A.B.A.P.

Per facilitare individuazione delle azioni sollecitanti sono state individuate tipologie di destinazione d'uso così distinte:

- Pavimentazione esterna:
 - pedonale occasionalmente veicolare,
 - veicolare leggera (VL),
 - veicolare pesante (VP).

Occorre anche definire le tipologie di giunto da prevedere nella realizzazione della pavimentazione, con indicazione della frequenza entro la quale devono essere realizzati.

Si indicano inoltre i criteri di base per la scelta dei materiali da utilizzare:

- rispondenza alle specifiche;
- compatibilità con gli altri materiali costituenti il sistema.

Il materiale lapideo deve essere scelto, non solo sulla base di caratteristiche estetiche, ma soprattutto tenendo conto delle esigenze e delle sollecitazioni legate alla destinazione d'uso. La verifica di tale corrispondenza può essere fatta sulla base delle precedenti esperienze o tramite prove preliminari volte a simulare le azioni previste, soprattutto per determinare caratteristiche dei materiali lapidei non contemplate dalle norme tecniche quali imbarcamento e macchiabilità.

Per assicurare la durabilità della pavimentazione diventa importante il dimensionamento degli strati funzionali, qui definito sulla base delle azioni sollecitanti e delle caratteristiche del materiale costituente la pavimentazione.

Il progetto deve essere validato mediante verifica della sua completezza e della correttezza di tutta la documentazione predisposta.

Posa

Si prevedono l'analisi del progetto, l'ispezione del cantiere, la verifica ed accettazione di tutti i materiali per la posa nonché indicazioni su come procedere allo stoccaggio del materiale.

Per le varie tipologie di pietra naturale (cubetti, cordoli e lastre a spessore costante) vengono date indicazioni sulla procedura corretta di posa, riempimento dei giunti ed eventuale finitura in opera.

Anche la posa è soggetta ad una validazione finale che prevede la verifica documentale, il controllo estetico, la verifica della planarità, il controllo delle funzionalità dei giunti. Tali verifiche dovranno necessariamente tenere in considerazione le caratteristiche definite in fase progettuale: il livello di precisione sarà proporzionale al grado di finitura previsto.

Manutenzione

Si prevede come necessaria la pianificazione preventiva degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

La manutenzione è estremamente importante al fine di garantirne la durabilità e la conservazione delle sue caratteristiche iniziali.

Per questo motivo è necessaria la registrazione del procedimento di posa e la valutazione preventiva delle possibili cause di degrado al fine di poter pianificare la manutenzione ordinaria e straordinaria.

Gli interventi di manutenzione devono tenere in considerazione la tipologia di pietra naturale già utilizzata ed il suo cromatismo.

Devono essere previsti anche interventi di manutenzione che coinvolgono, non i soli elementi lapidei, ma anche gli altri elementi costituenti il sistema come i giunti.

Redazione dei documenti contrattuali

Si prevede la necessità di includere specifiche indicazioni nel capitolato speciale dei singoli lavori di urbanizzazione che dovrà essere il documento di riferimento per l'impresa esecutrice, riportando:

- le caratteristiche di tutti i componenti costituenti la pavimentazione con certificazioni;

- la metodologia di posa;
- la sequenza di posa;
- i disegni di contratto in cui vengano descritti graficamente i lavori da effettuare;
- le autorizzazioni da parte della SABAP.

15 – INDIRIZZI PER LA RIQUALIFICAZIONE DEGLI SPAZI ESTERNI

Le pavimentazioni saranno eseguite con materiale lapideo sardo tagliato, posato secondo le norme UNI e con progetto esecutivo munito delle necessarie autorizzazioni:

- UNI 11322: 2009 – Rivestimenti lapidei – Istruzioni per la progettazione, la posa e la manutenzione
- UNI EN 1467: 2012 – Pietre naturali – Blocchi grezzi – Requisiti
- UNI EN 1468: 2012 – Pietre naturali – Lastre grezze – Requisiti
- UNI EN 12059: 2012 – Prodotti di pietra naturale – Lavori a massello - Requisiti
- UNI EN 1341: 2013 – Lastre di pietra naturale per pavimentazioni esterne – Requisiti e metodi di prova
- UNI EN 1342: 2013 – Cubetti di pietra naturale per pavimentazioni esterne – Requisiti e metodi di prova
- UNI EN 1343: 2013 – Cordoli di pietra naturale per pavimentazioni esterne – Requisiti e metodi di prova.

Saranno rispettate le prassi di riferimento dell'UNI relative ad altri aspetti delle opere necessarie per la riqualificazione del centro matrice:

- UNI/PdR 8:2014: Linee guida per lo sviluppo sostenibile degli spazi verdi – Pianificazione, progettazione, realizzazione e manutenzione
- UNI/PdR 16:2016: Linee guida per le attività di sondaggio esplorativo, assistenza archeologica in corso d'opera, scavo archeologico strategico
- UNI/PdR 24:2016: Abbattimento barriere architettoniche – Linee guida per la riprogettazione del costruito in ottica universal design
- UNI/PdR 26: 2017: Tecnologia di realizzazione delle infrastrutture interrato a basso impatto ambientale (sottoservizi).

16 - 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.

17 – OSSERVAZIONI DEL SERVIZIO TUTELA DEL PAESAGGIO

In apposita e separata relazione si esplicitano i pareri del progettista sulle osservazioni del Servizio Tutela del Paesaggio.

Nella sua osservazione (prot. n° 32722 del 28.08.2017) il Servizio evidenzia alcune incongruenze su singole unità edilizie, che riportiamo in sintesi:

1. nell'isolato A, U.E. 3, e relativo Profilo Isolato A, in caso di realizzazione dell'incremento volumetrico deve essere previsto, così come stabilito anche dall'art. 30, comma 9 della L.R. 8/2015, il riordino delle aperture, conformandosi ai rapporti di larghezza ed altezza previsti nel caso "F.01 – O.3" della Tav. 9 – "Abaco partiti costruttivi";
2. nell'isolato A, l'U.E. 5, non risulta coerente con i correlati principi di conservazione la sopraelevazione dell'edificio indicato "con rilevanti tracce dell'assetto storico" e della contigua U.E. 6 a margine periferico dell'abitato; sarebbe coerente, invece, anche con la logica di cui all'art. 30 della citata L.R., la sopraelevazione per edifici trasformati ed incongrui presenti nello stesso isolato (Es. U.E. 13, et al.);
3. nell'isolato A, U.E. 8, e casi ad essa affini (Isolato A, U.E. 12 – Isolato C, U.E. 2-6-8-10 – Isolato F, U.E. 6 – Isolato N, U.E. 1-2-4 – Isolato T, U.E. 6 – Isolato U. U.E. 4), sulla base dei principi illustrati, la chiusura delle verande e gli arretramenti dei portoni di ingresso con riallineamento dei volumi sul fronte strada, con riferimento all'abaco delle tipologie edilizie storiche e congrue con il contesto, deve essere considerata prescrizione cogente, non semplice "possibilità", nelle ipotesi di intervento massimo ammissibile superiore alla manutenzione ordinaria e straordinaria;
4. in ogni caso, qualora dal raffronto fra le analisi relativi al grado di conservazione e originalità degli edifici e le categorie di intervento massimo ammissibile, dovessero risultare incongruenze, dovrà farsi riferimento alle sole categorie di interventi che garantiscono la conservazione delle tracce dell'assetto storico;
5. in riferimento al contenuto delle Norme Tecniche di Attuazione, rispetto a quanto previsto negli artt. 20, p.to n. 46 e art. 36 lett. a), riguardo l'utilizzo di tegole marsigliesi, dovrà prevedersi l'utilizzo e/o il ripristino solo ove esso risulti storicamente documentato.

A seguito della osservazione e di diversi incontri con tutte le parti interessate all'iter e alla approvazione del P.P., si è proceduto ad una ulteriore analisi dell'edificio e soprattutto a:

In molti casi, le "rilevanti tracce dell'assetto storico" si limitano solo ad alcuni elementi costruttivi.

Spesso le unità edilizie (U.E.), che contengono tali elementi, hanno subito, per il resto, rilevanti modificazioni che hanno snaturato la conformazione originaria dell'edificio.

Quindi “le tracce dell’edificio storico” non presentano più rilevanza rispetto alla configurazione dell’immobile, così come oggi si presenta.

Ne è derivato anche un riesame della classificazione già attribuita, tenendo conto dell’effettivo grado di conservazione dei caratteri originali, con la rimodulazione della tavola n° 8h e l’inserimento di una nuova categoria “G” che rileva in alcune unità edilizie la presenza della “sussistenza di singoli elementi costruttivi originari” e di “conservazione di caratteri originari”.

Tale analisi ha portato ad una parziale rettifica della classificazione delle U.E. per originalità, consentendo l’individuazione degli interventi ammissibili in stretta applicazione dell’art. 52, N.T.A. PPR 2006.

Gli “elementi costruttivi tipici tradizionali” sono oggetto di disciplina di conservazione e sono riportati nelle prescrizioni delle singole schede delle U.E.

La tavola n° 8h viene modificata con classificazioni diverse nelle U.E. che sono state oggetto di variazioni a seguito della ulteriore analisi.

Pertanto, anche alla luce soprattutto dell'osservazione di cui al punto 2 (riferibile ad una serie di U.E. costituite da semplici posti macchina coperti), si è modificata la tav. 8h con l'aggiunta della categoria G.

A	Edifici 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
G	Edifici di impianto originario che hanno mantenuto solo alcuni elementi dell'architettura tradizionale, ma hanno subito per il resto, rilevanti modificazioni con conseguente snaturazione della conformazione originaria

La nuova “categoria” G è riferibile a quegli edifici che, nella 1^a versione originaria del P.P., erano stati classificati tra quelli con “rilevanti tracce dell'assetto storico” o “che hanno conservato le loro caratteristiche originarie”.

In molte U.E. le “rilevanti tracce dell'assetto storico” si limitano solo alle presenze di alcuni elementi costruttivi tipici dell'architettura tradizionale quali il coronamento di gronda (ad es. con semplici tegole a sporgere), la distribuzione delle aperture sul fronte strada, la dimensione delle bucatore.

Mentre, per il resto, tali U.E. hanno subito rilevanti modificazioni (ad esempio la realizzazione di un posto macchina in luogo di una camera), modifiche che hanno snaturato la conformazione originaria.

Oggi, quindi, le “tracce dell'assetto storico” non hanno più rilevanza rispetto alla configurazione attuale.

E' stata, perciò, riesaminata la classificazione, indicata nella tav. 8h, tenendo conto dell'effettivo grado di conservazione dei caratteri originari.

La legenda della nuova tav. 8h, rimodulata, distingue tra conservazione dei caratteri originari (tipologia A) e sussistenza di singoli elementi di tipo tradizionale.

Tale analisi ha portato ad una parziale rettifica della classificazione degli edifici relativamente al parametro della “originalità”.

In base a ciò sono stati individuati gli interventi ammissibili in applicazione dell'art. 52, N.T.A. del PPR.

Gli “elementi costruttivi tipici tradizionali” sono stati oggetto di una disciplina di conservazione e sono inseriti nelle prescrizioni delle singole schede U.E. per U.E.

18 – PRIORITA' NELLA RIQUALIFICAZIONE DEGLI SPAZI DI RELAZIONE

Nella tav. 18 (rieditata) sono state indicate le priorità per la riqualificazione del centro storico, che prevede:

- priorità uno: ripavimentazione via Roma alta;
- priorità due: riqualificazione muro via Anglona;
- priorità due: ripavimentazione via Nazionale;
- priorità tre: riqualificazione (soprattutto illuminazione) di via Sardegna e via Nazionale.

19 - 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.

Nella tavola 8h viene indicato lo stato di conservazione inteso come originalità di ciascuna unità edilizia.

20 - IDENTITA' DEI LUOGHI

Si intende per identità dei luoghi il frutto di stratificazioni, culture e culture 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 muovono dai contenuti dell'articolo 111: "Riqualficazione 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".

21 - OPERE INCONGRUE E OPERE DI QUALITA'

Interpretare l'incongruità o la qualità di un'opera nel paesaggio 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.

Nelle singole schede è sempre indicata o meno la presenza di tracce dell'edificato storico, le parti incongrue e le superfetazioni.

Si veda quanto detto a proposito della introduzione della nuova classificazione dello stato di conservazione originalità, con l'inserimento della classe G.

21 - BIBLIOGRAFIA

- Storia documentata della popolazione di Sardegna, Torino, 1902.
- Università Studi Sassari: Studio geo-idrologico della Sardegna Settentrionale – Memoria n° 1. “La provincia di Sassari” (1973).
- AA.VV., La provincia di Sassari. L’Ambiente e l’uomo, Pizzi, C. Balsamo, 1982.
- Autori vari. Basalto – 2000 – Iskra edizioni – Ghilarza (OR).
- **M. Brigaglia**, La Provincia di Sassari, Edisar, Cagliari, 1994.
- **Carmignani L.** (Coord.) (1996) Carta geologica della Sardegna. Servizio Geologico Nazionale-R.A.S.
- **G. Strafforello**, La Provincia di Sassari alla fine dell’ottocento, Cagliari, 1997.
- R.A.S. – Piano Paesaggistico Regionale (2006).
- R.A.S. – Linee guida per interventi nei centri matrice.
- La Grande Enciclopedia della Sardegna – La biblioteca della Nuova Sardegna: voce Cossoine.
- Piano Urbanistico Comunale: Variante n° 1. (Ing. F. Bosincu – 2014).
- Riperimetrazione del C.S. in coerenza con il P.P.R.
- **Della Marmora A.** (1868). Itinerario dell’isola di Sardegna, tradotto e compendiato dal Can. Spano – Edizione anastatica sui tipi di A. Alagna (Cagliari).
- **Baldacci Osvaldo.** 1952. La Casa Rurale in Sardegna. Centro Studi per la Geografia Etnologica (Firenze).
- **Mossa Vico.** 1957. Architettura Domestica in Sardegna. Carlo Delfino Editore (Sassari).
- **Artizzu F.** 1961. Documenti inediti relativi ai rapporti economici tra la Sardegna e Pisa nel Medioevo. Vol. I. Padova.
- **Clemente F.** 1964. La pianificazione territoriale in Sardegna. Ed. Gallizzi.
- **Lilliu G.** 1967. La civiltà dei Sardi dal Neolitico all’età dei nuraghi, ed. RAI.
- **Amadu F.** 1975. Castelli e ville medioevali del Logudoro e del Goceano. In “Archivio Storico Sardo di Sassari”. Anno 1 – Sassari.
- **Angius V.,** in Casalis G. 1977. Dizionario geografico storico statistico commerciale degli stati di S.M. il Re di Sardegna. Ristampa anastatica. Sala Bolognese.
- **Le Lannou Maurice.** 1979. Pastori e Contadini di Sardegna. Edizioni della Torre (Cagliari).
- **Botteri M.** 1979. Guida alle Chiese medioevali di Sardegna. Ed. Chiarella. Sassari.
- **Artizzu F.** 1979 – La Sardegna pisana e genovese. Ed. Chiarella.
- **Barreca F.** 1978. La Sardegna fenicia e punica vol. II, ed. Chiarella. Sassari.
- **Boscolo A.** 1978. La Sardegna bizantina e alto – giudicale. Ed. Chiarella. Sassari.
- **Rossi Sara.** 1981. Sardegna (IASM). Officina Edizioni.
- **Principe Ilario.** 1983. Le città nella storia d’Italia: Sassari – Alghero. Ed. Laterza.
- AA.VV. 1983. La Provincia di Sassari – I secoli e la storia. Editrice Pizzi, Milano.
- Guide del Touring Club Italiano. Sardegna. Ed. 1984 e ed. 2008.
- **Angioni Giulio e Sanna Antonello.** 1988. Sardegna, Editori Laterza (Bari).
- **G. Maciocco.** 1991. Le dimensioni ambientali della pianificazione urbana – F. Angeli.
- **G. Maciocco.** 1991. La pianificazione ambientale del paesaggio. F. Angeli.
- **R.A.S.** – Ass. P.I. 1994. Indagine sui beni culturali della Sardegna.
- **A. Mastino.** 2005. Storia della Sardegna Antica, Ed. il Maestrale, Nuoro.
- **G. Deplano.** 2005. Memoria e progetto – Metodi e strumenti per un manuale di recupero urbano”. Alinea.
- **Giordo Francesco.** I Comuni della Provincia di Sassari. Profili di Carattere Storico, Geografico, Economico. In quattro dispense, dispensa I, Gallizzi Editore (Sassari).
- **Corridone F.** Storia documentaria della popolazione di Sardegna. Ed. Arnaldo Forni.
- **Mossa V.** Architettura e paesaggio in Sardegna.

- **Mossa V.** Natura e civiltà in Sardegna.
- **Satta Branca.** La Sardegna attraverso i secoli.
- **D. Bianco, F. Cuboni, M. Cadinu:** “Architetture delle colline e degli altipiani settentrionali” – Manuali del recupero. 2009.
- Progetto LAB.net: Rete tranfrontaliera per la valorizzazione dei centri storici - 2008. **R.A.S. (Cagliari).**
- **La Biblioteca della Nuova Sardegna:** collana antichi mestieri e saperi della Sardegna: vol. 6: "Gli uomini e la pietra" 2010 (Sassari).
- Manuali del Recupero dei Centri Storici della Sardegna: "Atlante delle culture costruttive" - La geografia dell'abitare". 2009. **R.A.S. (Cagliari).**
- Amm/ne Prov. di Sassari: Piano urbanistico Provinciale (PUP/PTP).
- Ing. F. Bosincu, Piano urbanistico comunale (2000).
- **G. Macciocco, M. Balestrieri e T. Congiu:** “Il progetto urbano del territorio – Il piano strategico della prov. di Sassari, ed. Franco Angeli (2011).

* * *

- www.provincia.sassari.it
- www.it.wikipedia.org
- www.demo.istat.it
- www.comune.bulzi.ss.it
- www.unioneanglona.it

INDICE

0 – IL QUADRO DI AREA VASTA DELL’ANGLONA E DI BULZI	PAG. 1
1 – INTERVENTI PER GLI SPAZI PUBBLICI, LE AREE VERDI E GLI SPAZI COMUNI	PAG. 7
2 – CONOSCENZA	PAG. 14
3 – IL SISTEMA URBANO	PAG. 16
4 – ELEMENTI DI CONNESSIONE	PAG. 17
5 – UNITA’ EDILIZIA O UNITA’ MINIMA IMMOBILIARE (U.M.I.)	PAG. 18
6 – UNITA’ URBANISTICHE MORFOLOGICHE	PAG. 22
7 – IDEA PORTANTE	PAG. 23
8 – AMBITI E SCENARI DI PIANO	PAG. 25
9 – CRITICITA’ IN ATTO DELLE UNITA’ EDILIZIE	PAG. 27
10 – INDICAZIONI PUNTUALI DEL P.P.	PAG. 29
11 – CRITERI RELATIVI ALLE PRIORITA’ D’INTERVENTO PER LA RIQUALIFICAZIONE DEGLI SPAZI PUBBLICI	PAG. 32
12 – AMBITI PUNTUALI DI TUTELA DEGLI SPAZI PUBBLICI E PRIVATI	PAG. 33
13 – AMBITI DI TUTELA DA ASSOGGETTARE A SPECIFICA PROGETTAZIONE	PAG. 34
14 – PAVIMENTAZIONI LAPIDEE – LINEE GUIDA	PAG. 34
15 – INDIRIZZI PER LA RIQUALIFICAZIONE DEGLI SPAZI ESTERNI	PAG. 36
16 – ART. 53 – N.T.A. P.P.R.	PAG. 37
17 – OSSERVAZIONI DEL SERVIZIO TUTELA DEL PAESAGGIO	PAG. 37
18 – PRIORITA’ NELLA RIQUALIFICAZIONE DEGLI SPAZI DI RELAZIONE	PAG. 39
19 – QUALITA’ DEL PAESAGGIO URBANO	PAG. 40
20 – IDENTITA’ DEI LUOGHI	PAG. 40
21 – OPERE INCONGRUE E OPERE DI QUALITA’	PAG. 40
22 – BIBLIOGRAFIA	PAG. 41