

**COMUNE DI SEDINI (SS)**

**P.U.C.  
IN ADEGUAMENTO AL PPR E AL PAI**

**RELAZIONE GENERALE**

Dicembre 2011

**1° Aggiornamento Luglio 2012**

**0 – PREMESSE**

Il P.U.C., attualmente vigente, venne approvato con delibera di C.C. n° 32 del 26.06.1998 divenuta esecutiva dopo esame CO.RE.CO. in seduta del 28.08.1998 e rappresentava, all'epoca, uno dei primi strumenti urbanistici redatti in adeguamento alla L.R. n° 45/'89 e al P.T.P. n° 3 (Piano Territoriale Paesistico, poi annullato, relativo alla Bassa Valle del Coghinias).

Dopo oltre 14 anni, il P.U.C. deve essere completamente rivisto e organicamente costruito alla luce di notevoli modifiche al quadro di riferimento generale, in particolare l'esigenza di dotare il territorio comunale di un nuovo strumento di governo e di tutela è oggi cogente a seguito ed in forza dell'obbligo derivante dalla entrata in vigore del Piano Paesaggistico Regionale (PPR), del PAI (Piano Assetto Idrogeologico) e dell'obbligo di redigere la VAS (Valutazione Ambientale Strategica).

Inoltre, negli ultimi anni, sono stati approvati numerosi piani sovraordinati e di settore, dai quali scaturiscono vincoli, indicazioni e obblighi nei confronti del P.U.C.

Citiamo, a questo proposito, alcuni piani quali:

- a – PPR (L.R. n. 8 del 25.11.2004, D.G.R. n° 36/7 del 05.09.2006);
- b – PAI (D.P.R.G. n° 67 del 10.07.2006);
- c – PUP – PTC (Piano Urbanistico Provinciale – Piano Territoriale di Coordinamento)
- d – P.S (Piano Strategico Provinciale)
- e – PFAR (Piano Forestale Ambientale Regionale – D.G.R. n° 3/21 del 24.01.2006)
- f – PEARS (Piano Energetico Ambientale Reg. Sardegna) (D.G.R. n° 34/13 del 2006 e s.m.i.)
- g – PTA (Piano Tutela Acque) (D.G.R. n° 14/16 del 4.4.2006);
- h – Piano dei Trasporti (D.G.R. n° 66/23 del 27.11.2008)
- i – Piano Regionale Attività Estrattive (PRAE)
- l – Codice dei beni culturali (D.Lgs. 22.01.2004) e s.m.i..
- m - Piano regolatore generale degli acquedotti (DGR n. 17/5 del 12 aprile 2006);
- n - Piano di Gestione dei Rifiuti; (D.G.R. n. 6/5 del 14.02.2006);
- o - Piano di Sviluppo annuale della Rete di Trasmissione Nazionale (D.M. 20 aprile 2005);
- p - Piano di metanizzazione (APQ 21 aprile 1999, DGR n. 54/28 del 22/11/2005);
- q - Piano delle Attività Estrattive (L.R. n. 30/1989 - PRAE);
- r – Piano di Azione Ambientale Regionale (PAAR).

In coerenza con le linee programmatiche dell'Amm/ne Comunale (delibera di C.C. n° 2 del 20/02/2009), si avviò un percorso (partecipato) di formazione del nuovo Piano Urbanistico Comunale, strumento indispensabile nell'ambito di una politica di salvaguardia del territorio e di uno sviluppo ecosostenibile, il cui iter è stato coordinato con la procedura di valutazione ambientale strategica (VAS).

Il nuovo P.U.C. vuole avere l'ambizione di trasformare, pur con una ferrea tutela delle risorse naturali, ambientali, culturali e paesaggistiche, le debolezze (soprattutto economiche) del territorio in punti di forza capaci di dare vigore e visibilità alla comunità locale.

Il P.U.C. completa – altresì – l'adeguamento richiesto in sede di verifica di coerenza del P.P. del centro storico dalla R.A.S. (P.P. della zona A approvato con delibera di C.C. n° 2 in data 30.01.2001), verifica di coerenza approvata con determinazione n° 2741 del 21.11.2008.

Il P.U.C. ha come uno degli elementi fondanti il nuovo processo partecipativo denominato Sardegna Nuove Idee, che si basa sull'attivazione, nei singoli ambiti di paesaggio identificati dal PPR, di laboratori di progettazione paesaggistica che hanno il compito di identificare aree sensibili e temi emergenti del territorio.

Il modello di sviluppo di Sedini deve essere in grado di privilegiare la qualità di vita delle persone consentendo, in ogni caso, il contenimento del consumo del territorio e la salvaguardia del centro matrice che possiede specificità di grande attrattività ("il paese nella roccia").

Il territorio di Sedini con tutte le sue valenze ("i cento paesaggi"), più avanti richiamate, sarà soggetto, attraverso i vari elaborati del P.U.C., a regole conformi alle linee guida indicate dal Consiglio Comunale e alla pianificazione sovraordinata.

## **1 - DENSITA' ABITATIVA**

Il territorio è caratterizzato da bassa densità (1383 abitanti su 41,49 Km<sup>2</sup>, pari a 33,33 ab/km, inferiore ai 77,90 ab/Km<sup>2</sup> (dati 2007) dell'intera prov. di Sassari.

Tale caratteristica è attribuibile alla vastità del territorio, peraltro oggi molto ridotto rispetto a quello di competenza prima del distacco dei territori poi diventati comuni di Valledoria e S. Maria Coghinas e della frazione di Crabileddu, passata a Perfugas.

Oltre al centro abitato centrale, Sedini si caratterizza per un habitat sparso che, sebbene non rilevante sotto l'aspetto numerico, è rilevante sotto l'aspetto ubicazionale (Lu Littigheddu).

Sono, infatti, assai numerosi i piccoli nuclei residenziali sparsi nel territorio aperto, soprattutto a nord e a est del paese, secondo l'aggregazione tipica delle aree in dx e in sin del Coghinas.

Gli stazzi di Lu Littigheddu sono il fenomeno più macroscopico: dei 32 rilevati (non si conteggia l'intervento del punto attrezzato – ristorante in costruzione a Pedra Mulschitta nei pressi della S.S. 134) solo 9 non sono o non sono stati abitati.

Inoltre, alcuni di essi comprendono, a loro volta, più abitazioni.

Anche in altre aree del territorio (S. Salvatore, Biddanoa, Funtana Piralvu, ecc.) vi era popolazione insediata in loco.

L'attuale configurazione dell'insediamento è l'esito dei mutamenti che hanno modificato la società; anche a Sedini sono presenti i seguenti fenomeni:

- forme spontanee di diffusione residenziale in aree periurbane (Conca di Sorigu, Campizzolu);
- dinamiche di riconversione dell'edificato nel centro storico verso forme di residenza secondaria estiva, con acquisto di vecchi edifici e loro riattamento da parte di persone residenti in continente o all'estero;
- dinamiche di utilizzo dell'edificato storico e non storico a prevalente carattere turistico stagionale.

La “nuova” vicinanza alla costa di Valledoria, dovuta all’apertura della strada che dalla litoranea Castelsardo – S. Teresa sale verso Sedini, consente tempi di percorrenza verso il mare decisamente ridotti (meno di 10 minuti).

## **2 - GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATI VIGENTI**

### **Il Piano Energetico Ambientale Regionale (PEARS)**

Il contributo, che la R.A.S. è chiamata a dare alla politica energetica nazionale e comunitaria, è quello di focalizzare delle potenzialità d'offerta di risorse energetiche e di verifica di compatibilità del loro sfruttamento con le caratteristiche ecologiche ed economico-strutturali locali.

In questa analisi la R.A.S. ha vagliato l'opportunità d'individuare sinergie col mondo produttivo puntando su quelle risorse che meglio valorizzano le competenze già esistenti, o che più contribuiscono all'insediamento di nuove attività.

Il Piano Energetico Ambientale Regionale della Sardegna, che ha come scopo di individuare i vincoli e le opportunità posti dal territorio per il corretto uso delle risorse energetiche, è, quindi, premessa necessaria alla pianificazione energetica intesa come studio:

- della domanda di energia, delle fonti consumate, dell'efficienza nel loro impiego, delle esigenze attuali e future;
- del potenziale delle risorse energetiche locali e di un loro possibile stimolo all'imprenditorialità;
- delle caratteristiche quantitative e qualitative del rifornimento energetico e degli investimenti necessari per il suo miglioramento.

Il PEARS apre un varco a favore delle energie rinnovabili, in particolare modo dell'energia eolica (prodotta dagli aerogeneratori convertendo l'energia cinetica del vento in energia meccanica, poi solitamente trasformata in energia elettrica) che è giudicata, tra le diverse fonti rinnovabili, quella che ha raggiunto la maggiore maturità commerciale e la maggiore competitività nel costo di generazione elettrica rispetto alle tecnologie tradizionali.

Le fonti rinnovabili possono produrre grandi quantità di energia quasi a zero emissioni.

I parchi eolici, pur non producendo alcuna sostanza inquinante, tuttavia presentano alcuni aspetti negativi, quali:

- occupazione del territorio;
- impatto visivo;
- rumore;
- effetti e interferenze elettromagnetiche;
- disturbo alla fauna.

Il rispetto di scrupolosi standard tecnici e l'adozione di tecnologie ormai consolidate è, in genere, sufficiente per limitare o eliminare completamente questi aspetti potenzialmente negativi.

La Sardegna, ed il territorio di Sedini in particolare, gode di condizioni favorevoli allo sfruttamento dei venti, che hanno le caratteristiche di velocità e costanza richieste per la costruzione di impianti eolici, come la realizzazione del Parco Eolico di Lu Littigheddu (partita già con una 1<sup>a</sup> delibera di C.C. nel 2001) dimostra.

Occorre valutare le possibilità di un (limitato) incremento del parco o, anche, in alternativa, lo sviluppo di una serie di generatori minori (mini e microeolico) e le possibilità di installazione di altri impianti di generazione di energie rinnovabili con altri sistemi (fotovoltaico, ecc.).

Le numerose delibere di G.R. (n° 34/13 del 2.8.2006, n° 66/24 del 27.11.2008 e da ultimo quella del dic. 2011) hanno evidenziato le difficoltà delle scelte e la necessità di adeguarsi alla grande evoluzione del settore.

In sede di incontri per la VAS il tema è stato ampiamente discusso, pervenendo a soluzioni rispettose delle valenze del territorio e delle Linee Guida RAS.

## Piano Paesaggistico Regionale (PPR)

La R.A.S. riconosce i caratteri, le tipologie, le forme e gli innumerevoli punti di vista del paesaggio sardo, costituito dalle interazioni della naturalità, della storia e della cultura delle popolazioni locali, intesi come elementi fondamentali per lo sviluppo, ne disciplina la tutela e ne promuove la valorizzazione attraverso il Piano Paesaggistico Regionale. Il PPR è rivolto a tutti i soggetti che operano nella pianificazione e gestione del territorio sardo, in particolare alle Province, ai Comuni e loro forme associative, agli Enti pubblici statali e regionali, ai privati. Il PPR assicura nel territorio regionale un'adeguata tutela e valorizzazione del paesaggio e costituisce il quadro di riferimento e di coordinamento per gli atti di programmazione e di pianificazione regionale, provinciale e locale e per lo sviluppo sostenibile.

Il P.P.R. persegue le seguenti finalità:

- preservare, tutelare, valorizzare e tramandare alle generazioni future l'identità ambientale, storica, culturale e insediativa del territorio sardo;
- proteggere e tutelare il paesaggio culturale e naturale e la relativa biodiversità;
- assicurare la salvaguardia del territorio e promuoverne forme di sviluppo sostenibile, al fine di conservarne e migliorarne le qualità. Il P.P.R. ha contenuto descrittivo, prescrittivo e propositivo e in particolare:
- ripartisce il territorio regionale in ambiti di paesaggio;
- detta indirizzi e prescrizioni per la conservazione e il mantenimento degli aspetti significativi o caratteristici del paesaggio e individua le azioni necessarie al fine di orientare e armonizzare le sue trasformazioni in una prospettiva di sviluppo sostenibile;
- indica il quadro delle azioni strategiche da attuare e dei relativi strumenti da utilizzare per il perseguimento dei fini di tutela paesaggistica;
- configura un sistema di partecipazione alla gestione del territorio, da parte degli enti locali e delle popolazioni nella definizione e nel coordinamento delle politiche di tutela e valorizzazione paesaggistica.

I principi contenuti nel P.P.R., assunti a base delle azioni da attuare per il perseguimento dei fini di tutela paesaggistica, costituiscono il quadro di riferimento e coordinamento per lo sviluppo sostenibile del territorio regionale, fondato su un rapporto equilibrato tra i bisogni sociali, l'attività economica e l'ambiente, in coerenza con la Convocazione Europea del Paesaggio e con lo Schema di Sviluppo dello Spazio Europeo (SSSE).

I principi concernono:

- il controllo dell'espansione degli aggregati urbani;
- la conservazione e sviluppo del patrimonio naturale e culturale;
- le strategie territoriali integrate per le zone ecologicamente sensibili;
- la conservazione e gestione di paesaggi di interesse culturale;
- storico, estetico ed ecologico;
- una più adeguata compatibilità delle misure di sviluppo che incidano sul paesaggio;
- il recupero di paesaggi degradati da attività umane.

Secondo il PPR sono soggetti a tutela le seguenti categorie di beni paesaggistici:

- gli immobili e le aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 134, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 157 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i.;
- gli immobili e le aree previste dall'art. 142 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i.;
- gli immobili e le aree ai sensi degli art. 134, comma 1 lett. c), 143 comma 1 lett. i) del D. Leg. 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i.

Rientrano, altresì, tra le aree soggette alla tutela del P.P.R.:

- quelle sottoposte a vincolo idrogeologico previste dal R.D.L. n. 3267 del 30 dicembre 1923 e relativo Regolamento R.D. 16 Maggio 1926, n. 1126;
- i territori ricompresi nei parchi nazionali o regionali e nelle altre aree naturali protette in base alla disciplina specifica del Piano del parco o dei decreti istitutivi;
- le riserve e i monumenti naturali e le altre aree di rilevanza naturalistica e ambientale ai sensi della L.R. n. 31/89.

#### Piano di Assetto Idrogeologico (PAI)

Il PAI regionale è stato redatto dall'attività di sette gruppi di lavoro ed una commissione di coordinamento con il supporto dei funzionari e tecnici dell'Assessorato ai Lavori Pubblici. Esso presenta le caratteristiche di approfondimento e di rappresentazione coerenti con l'ambito informativo territoriale e con gli indirizzi e prescrizioni della normativa a cui fa riferimento.

Lo studio di compatibilità geologica – geotecnica e idraulica ha riguardato l'intero territorio con l'individuazione di nuove aree, differenti e/o ulteriori rispetto a quelle indicate nel PAI.

Nell'ambito del territorio sono presenti sia aree a rischio frana che a rischio piena, sia in aree urbane che extraurbane.

Nel nuovo P.U.C. si è proceduto ad un completo studio di dettaglio di tutto il territorio comunale con l'individuazione di nuove perimetrazioni (art. 8, comma 2, N.T.A. del PAI), con particolare riferimento al reticolo idraulico minore in centro urbano.

#### VARIANTE AL PAI RELATIVA AL CENTRO URBANO – RISCHIO FRANA

Nel 2009 è stato approvato, a seguito di:

- adozione preliminare con delibera del Comitato Istituzionale n° 7 del 25.05.2009;
- adozione definitiva con delibera del Comitato Istituzionale n° 1 del 13.10.2009,

lo studio “Riperimetrazione delle aree a rischio di frana del centro urbano di Sedini “in variante al PAI, così come proposto dal Comune di Sedini nelle aree individuate nelle Tav. B3FR08/91 del P.A.I. a criticità franosa, costituita dai seguenti elaborati tecnici allegati:

1 Elaborato Relazione

### TAVOLE

|    |            |  |
|----|------------|--|
| 2  |            | Cartografia P.A.I. originaria  |
| 3  | Tavola 01  | Carta geolitologica – scala 1:2.000 e 1:4.000                                    |
| 4  | Tavola 02a | Carta delle pendenze – scala 1:4.000   |
| 5  | Tavola 02b | Carta delle pendenze in formato TIFF derivato dal DTM – scala 1:4.000            |
| 6  | Tavola 03  | Carta dell’Uso del suolo – scala 1:4.000   |
| 7  | Tavola 04a | Carta dell’instabilità potenziale dei versanti – scala 1:2.000                   |
| 8  | Tavola 04b | Carta dell’instabilità potenziale dei versanti – scala 1:2.000                   |
| 9  | Tavola 05  | Carta dei fenomeni franosi – scala 1:2.000                                       |
| 10 | Tavola 06  | Carta dell’esposizione dei versanti e dei fattori climatici – scala 1:4.000      |
| 11 | Tavola 07  | Carta degli elementi a rischio di frana del territorio comunale – scala 1:10.000 |
| 12 | Tavola 08  | Carta degli elementi a rischio di frana nell’area urbana – scala 1:4.000         |
| 13 | Tavola 09  | Carta della pericolosità da frana nel territorio comunale – scala 1:10.000       |
| 14 | Tavola 10  | Carta della pericolosità da frana nel territorio urbano – scala 1:2000           |
| 15 | Tavola 11  | Carta delle aree a rischio di frana nel territorio comunale – scala 1:10.000     |
| 16 | Tavola 12  | Carta delle aree a rischio di frana nel territorio urbano – scala 1:2.000        |
| 17 | Tavola 13  | Carta delle opere di messa in sicurezza eseguite – scala 1:2.000                 |
| 18 |            | Scheda informativa per gli interventi connessi ai movimenti franosi B3072bis     |

### CONTENUTI DEL PAI

Nella versione definitivamente approvata del PAI (D.P.R.G. n° 67 del 10 luglio 2006), compaiono 4 schede:

B 3050 : Sedini ovest  
 B 3072 : Sedini est  
 B 3073 : Sedini sud

per il rischio di frana (tutte con Rg4) e 3 schede:

B3chTC 094/095/096

per il rischio di inondazione, con riferimento in particolare alla scheda 094 relativa al canale tombato che attraversa tutto l’abitato (rio S. Lorenzo – Baldana), nonché al rio L’Arida e al rio Toltu (o Tortu).

Inoltre, è presente una ulteriore scheda per ciò che riguarda il costone a monte della S.S. 134 (in territorio extraurbano a confine con quello di Castelsardo), dal km 13 al km 14+250, caratterizzato dal rischio di rotolamento di massi dalla cornice rocciosa in località Pedra Mulschitta e Punta Spinosa.

### DESCRIZIONE SINTETICA PER IL RISCHIO DI FRANA

(Schede B FR 3050, FR 3072 e FR 3073)

Il nucleo di Sedini si sviluppa in un settore interessato dalla presenza delle sequenze sedimentarie mioceniche. L’abitato è posto a cavallo di una sella incisa nelle formazioni calcaree



lapidee e poggiate sulle formazioni terrigene marnoso-arenacee. I versanti esposti sono costituiti da sedimenti marini miocenici, mediamente alterati e localmente fratturati. La parte basale è caratterizzata da facies marnose e arenacee, la parte sommitale da calcari organogeni in bancate suborizzontali. Per effetto dell'erosione differenziale e dello scalzamento alla base, dalla parte superiore della parete rocciosa, sovente aggettante e cornice a bordo netto, si staccano, spesso in corrispondenza di abbondanti precipitazioni, blocchi di diverse dimensioni. Nel centro storico dell'abitato esistono numerose strutture a volta e ad arco nate apposta per poter sfruttare spazi tra speroni aggettanti, sui quali sono stati eretti edifici che talora sono tra i più sensibili. In ogni caso, la gran parte delle problematiche affligge parti dell'abitato di recente edificazione, sovente poggiate in aree fino ad oggi cautelativamente non utilizzate.

Uno degli elementi urbani maggiormente caratteristico è il cimitero, costruito a ridosso di una parete calcarea lapidea verticale od anche aggettante. Alcuni altri fenomeni sono legati alla presenza di cavità sotterranee ed al loro collasso gravitativo-strutturale.

#### DESCRIZIONE SINTETICA (schede B3chTC094, 095 e 096) PER IL RISCHIO INONDAZIONE

Il Comune di Sedini ha segnalato il rischio nelle aree esondabili lungo il rio l'Arida, lungo il rio Toltu ed lungo il tratto vallivo del corso d'acqua che scorre parallelo alla SS 134 tra il km 11 e il km 8 e che attraversa il centro abitato dove risulta tombato (rio S. Lorenzo).

Il gruppo di lavoro ha preso in esame le aree segnalate sia attraverso una ricognizione in situ sia operando verifiche idrologiche e morfometriche preliminari sui tratti segnalati.

Tronco critico (sezione di controllo: codice **B3chTC094**) del **Canale tombato interno all'abitato** (rio di S. Lorenzo e di Baldana).

L'abitato di Sedini si sviluppa in una stretta valle, il corso d'acqua nel suo percorso cittadino risulta tombato. Negli ultimi tempi, l'insufficienza dell'opera unitamente al contributo dei deflussi superficiali hanno causato reiterati episodi di allagamento di alcune zone dell'abitato.

#### **Causa dell'insufficienza idraulica:**

insufficienza dreni urbani

In fase di verifica idraulica si è ritenuto di integrare le informazioni fornite dal comune, con diverse modellazioni operate su un modello 3D del suolo. La restituzione grafica delle aree pericolose rispecchia questo approccio ed ha determinato la delimitazione della sola area per H50 intendendo che, data la peculiarità della causa di insufficienza idraulica e quindi dell'intervento risolutivo, le aree interessate da eventuali H100, 200 e 500 non siano sostanzialmente differenti.

Tronco critico (sezione di controllo: codice **B3chTC095**) **Corso del rio Toltu.**

Per quanto riguarda il rio Toltu i fenomeni puntuali segnalati e riscontrati sul terreno, quali l'allagamento dei terreni agricoli, possono essere evitati con blandi interventi sull'alveo.

#### **Causa dell'insufficienza idraulica:**

mancata manutenzione alveo

In fase di verifica idraulica si è ritenuto di integrare le informazioni fornite dal comune, con diverse modellazioni operate su un modello 3D del suolo. La restituzione grafica delle aree pericolose rispecchia questo approccio ed ha determinato la delimitazione della sola area per H50 intendendo

che, data la peculiarità della causa di insufficienza idraulica e quindi dell'intervento risolutivo, le aree interessate da eventuali H100, 200 e 500 non siano sostanzialmente differenti.

Tronco critico (sezione di controllo: codice **B3chTC096**) **Corso del rio L'Aridda.**

**B3chTC096 - I dati morfometrici ed idrologici fondamentali della sezione di controllo sono i seguenti:**

Sezione (coordinate Gauss-Boaga E,N): 1482879      4521064

Lunghezza dell'asta:                      13.35 (km)

Area del bacino:                            31.62 (km<sup>2</sup>)

Pendenza media dell'asta:            0.924 (%)

Quota della sezione:                  109.61 (m s.l.m.)

Quota media del bacino:                395.57 (m s.l.m.)

Tempo di corrivazione - **adottato**:    3.14 (h)

| Tempo di ritorno                              | 50     | 100    | 200    | 500    |
|---|--------|--------|--------|--------|
| <i>Q<sub>verifica</sub> (m<sup>3</sup>/s)</i> | 108.47 | 132.62 | 157.28 | 190.46 |

Per quanto riguarda il rio l'Aridda, il sovralluogo ha permesso di constatare che in loc. San Pancrazio, zona scarsamente antropizzata percorsa da una stradina bianca, esiste un ponticello fatiscente (2.7 m X 1.9 m) che necessita di urgente intervento.

**Causa dell'insufficienza idraulica:** ponticello fatiscente, mancata manutenzione alvei

#### DESCRIZIONE SINTETICA DEL DANNO RISCHIO INONDAZIONE

Allagamento del centro abitato e di aree agricole, interessamento della viabilità secondaria.

#### INTERVENTI

|                    |  |
|--------------------|--|
| Interventi R4      | <b>Canale tombato rio S. Lorenzo (B3CHTC094)</b>   |
| Interventi R1 e R2 | <b>Demolizione e ricostruzione ponticello (B3CHTC096)<br/>risagomatura alveo (B3CHTC096 - B3CHTC095)<br/>pulizia alveo (B3CHTC096)</b> |

Dall'esame del PAI, emerge l'esistenza di aree a rischio di frana (e, segnatamente, tutta l'area centrale: Conchilaini, la Vadde, il centro storico, il costone della Màglina, l'area del cimitero, la via Roma su cui si accede al cimitero, il tratto della S.S. 134 (ingresso sud), ecc.).

Inoltre, con le schede B3CHTC094/095/096, emerge l'esistenza di aree a rischio inondazione per il canale tombato che attraversa tutto l'abitato e sul quale confluiscono da monte le acque del rio di S. Lorenzo, poi tutte le acque dell'abitato (bianche e nere) mentre in uscita prende il nome di rio di Baldana.

Rischi minori sono presenti nel rio Toltu e nel rio L'Aridda, ove occorrerebbe rifare gli attraversamenti.

Ai sensi del D. Ass. LL.PP. 21/02/2005, n° 3, pubblicato nel B.U.R.A.S. dell'11.3.2005, n° 8, dalle N.T.A. del PAI all'art. 4, si riporta:

“ 4. Il PAI ha valore di piano territoriale di settore e, in quanto dispone con finalità di salvaguardia di persone, beni ed attività dai pericoli e dai rischi idrogeologici, prevale sui piani e programmi di settore di livello regionale.

5. I Comuni e le altre Amministrazioni interessate, nel termine di 90 giorni dalla data di pubblicazione sul BURAS del provvedimento di cui al comma 2, provvedono a riportare alla scala grafica della strumentazione urbanistica vigente i perimetri delle aree a rischio R4, R3, R2 e delle aree pericolose H4, H3 e H2 e ad adeguare contestualmente le norme dello strumento urbanistico.

Qualora in sede di traslazione delle indicazioni del PAI sugli strumenti urbanistici esistenti vengano evidenziati, attraverso analisi di maggiore dettaglio ovvero accertamenti tecnici condotti in sede locale, situazioni indefinite o per le quali si renda necessaria una definizione di scala non presente negli elaborati del PAI, i Comuni acquisiscono apposito parere da parte dell'Autorità idraulica competente per provincia che, nel rendere il parere valuterà se la richiesta si configuri una variante al PAI per la quale si procederà ai sensi dell'art. 37 delle presenti norme.

6. In sede di redazione e/o di adeguamento dei PUC e degli altri strumenti urbanistici, le Amministrazioni interessate introducono nelle norme dello strumento urbanistico le limitazioni d'uso prescritte dal PAI per gli ambiti e pericolosità idraulica o da frana ed effettuano la verifica della programmazione urbanistica con le condizioni di dissesto idrogeologico presenti o potenziali evidenziati dal PAI.

7. In relazione alle esigenze di adeguamento degli strumenti urbanistici territoriali al Piano stralcio di Bacino per l'assetto idrogeologico la Regione fornisce agli Enti locali il necessario supporto tecnico attraverso gli uffici centrali e periferici, operanti in materia, dell'Assessorato Regionale degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica, ovvero, in relazione alle specifiche disponibilità del bilancio regionale, attraverso l'istituzione di apposito ufficio di consulenza a servizio degli Enti locali”.

#### Piano Forestale Ambientale Regionale (PFAR)

Il Piano Forestale Ambientale Regionale (PFAR) è uno strumento quadro di indirizzo, finalizzato alla pianificazione, programmazione e gestione del territorio forestale e agroforestale regionale, per il perseguimento degli obiettivi di tutela dell'ambiente e di sviluppo sostenibile dell'economia rurale della Sardegna.

Il Piano ha colmato un'assenza decennale di indirizzi organici per la pianificazione forestale regionale e si è reso tanto più necessario in relazione alla valenza che esso riveste quale importante riferimento della programmazione economica del settore.

Il territorio di Sedini ha una elevata copertura forestale, come verrà esplicitato negli appositi paragrafi e nella relazione agronomica, ambientale e territoriale a cura del Dott. Agr. Candido Maoddi e presenta sia 3 grandi aree di nuova forestazione che boschi autoctoni con cenosi forestali rappresentate prevalentemente da formazioni a sclerofille sempreverdi a dominanza di sughera.

#### Piano di Tutela delle Acque (PTA)

La Regione Autonoma della Sardegna, in attuazione dell'art. 44 del D.Lgs. 11.05.1999 n. 152 e s.m.i. e dell'art. 2 della L.R. luglio 2000, n. 14, ha approvato, su proposta dell'Assessore della Difesa dell'Ambiente, il Piano di Tutela delle Acque (PTA) con D.G.R. n. 14/16 del 4.4.2006.

Finalità fondamentale del Piano di Tutela delle Acque è quella di costituire uno strumento conoscitivo, programmatico, dinamico attraverso azioni di monitoraggio, programmazione, individuazione di interventi, misure, vincoli, finalizzati alla tutela integrata degli aspetti quantitativi e qualitativi della risorsa idrica per il perseguimento dei seguenti obiettivi:

- raggiungimento o mantenimento degli obiettivi di qualità fissati dal D.Lgs. 152/99 e suoi collegati per i diversi corpi idrici ed il raggiungimento dei livelli di quantità e di qualità delle risorse idriche compatibili con le differenti destinazioni d'uso;
- recupero e salvaguardia delle risorse naturali e dell'ambiente per lo sviluppo delle attività produttive ed, in particolare, di quelle turistiche; tale obiettivo dovrà essere perseguito con strumenti adeguati particolarmente negli ambienti costieri in quanto rappresentativi di potenzialità economiche di fondamentale importanza per lo sviluppo regionale;
- raggiungimento dell'equilibrio tra fabbisogni idrici e disponibilità, per garantire un uso sostenibile della risorsa idrica, anche con accrescimento delle disponibilità idriche attraverso la promozione di misure tese alla conservazione, al risparmio, al riutilizzo ed al riciclo delle risorse idriche.

I corsi d'acqua principali del territorio di Sedini (che per il 74,74% del suo territorio è tributario del fiume Coghinas) sono i seguenti:

**ELENCO PRINCIPALE DELLE ACQUE PUBBLICHE DELLA PROV. DI SASSARI  
(R.D. 4.12.1921)**

| <b>N° d'ordine</b> | <b>Denominazione (da valle verso monte)</b>                    | <b>Foce o sbocco</b> | <b>Comuni toccati o attraversati</b> | <b>Limite entro il quale si ritiene pubblico il corso d'acqua</b>        |
|--------------------|--|----------------------|--------------------------------------|--|
| 201                | Rio di Perfugas, San Pietro, Rigagnolo di Bulzi<br>Inf. N. 196 | Rio Giobaduras       | Perfugas, Bulzi, Sedini              | Dallo sbocco a km 2 a monte del confine tra i comuni di Bulzi e Sedini   |
| 202                | Rio Cuggiani   | Mediterraneo         | Castelsardo                          | Dalla foce a km 5 a monte del confine dei comuni di Castelsardo e Sedini |
| 203                | Rio de Frigiano (rio Toltu escluso)                            | Mediterraneo         | Castelsardo, Nulvi                   | Dalla foce al punto in cui esce dal comune di Castelsardo                |

Primo elenco suppletivo della Provincia di Sassari (R.D. 2.9.1935)

|   |                              |  |        |  |
|---|------------------------------|--|--------|--|
| 9 | Rio Silanis e suoi affluenti | Rigagnolo di Bulzi (n. 201) dell'elenco principale | Sedini | Da km 2 a monte del confine fra i comuni di Bulzi e Sedini alle sue origini e dei suoi affluenti, essi inclusi |
|---|------------------------------|--|--------|--|

Le problematiche dei corsi d'acqua sono state oggetto di studio di dettaglio al fine di individuare le aree a rischio esondazione, mediante l'elaborazione dello studio di compatibilità idraulica.

### **3 - GEOGRAFIA INSEDIATIVA DEL PUP-PTC**

Riportiamo alcune notizie tratti dalle relazioni del Piano urbanistico provinciale (nella sua ultima versione dell'ott. 2008).

Tra i percorsi "originari", individuabili attraverso luoghi significativi generalmente dedicati al Rosario, è di interesse per il territorio di Sedini il seguente percorso:

- S. Pietro a mare (Valledoria) – S. Giacomo – chiesa del Rosario, per proseguire per Bulzi e S. Antonio di Laerru.

*Itinerario: S. Giovanni, Sedini, Bulzi, Laerru*

L'itinerario che struttura gli insediamenti è quello che, dal percorso di mezzacosta, dove è la Chiesa di S. Giovanni (Castelsardo), si distacca e attraversa la regione del Campo di Sedini dove incontra un secondo itinerario proveniente da S. Pietro a Mare e la cui conclusione è caratterizzata dai siti, in ordine di successione, delle Chiese di S. Giacomo, del Rosario e di S. Andrea a Sedini. L'itinerario prosegue per un tratto parallelo all'attuale viabilità per poi puntare a Sud fino ad incontrare la Chiesa di S. Antonio a Laerru.

L'itinerario, che governa la formazione di Bulzi, è indipendente da quello di Sedini – Laerru, ed a esso parallelo in modo da collegare la regione di Monte Ena con la valle del Riu Altana.

La viabilità moderna, dovendo dare continuità al collegamento fra gli insediamenti, promuove un percorso che da Castelsardo, passando per S. Giovanni, va a Sedini, Bulzi e Laerru (l'odierna S.S. 134).

*Sedini, Bulzi*

L'insediamento antico di Sedini è collocato lungo la linea di contatto fra un territorio di alta collina alle pendici del Monte Ena e le regioni agrarie del Campo di Sedini e del Prato (Lu Paddru).

Lungo questo margine corre un'antica strada che, dal Monte Pedra Majore, percorre la valle fra Monte Ena e la regione Sarraghino fino a S. Giacomo (l'odierna S.P. n° 133).

Di qui continua per divenire la generatrice del primo insediamento (asse via Coghinas – via Mazzini), all'interno del centro matrice.

Il potenziamento viario è caratterizzato dalla strada ottocentesca che, da Castelsardo passando per S. Giovanni, ruota intorno alle pendici collinari della regione di Lu Littigheddu per arrivare a Sedini.

Questo percorso si unisce all'itinerario principale che, da S. Pietro a Mare, giunge a Sedini e istituisce i luoghi sui quali sono situate le Chiese di S. Giacomo, del Rosario e di S. Andrea al centro dell'insediamento. L'impianto urbano originario sembra chiudersi lungo la linea a valle allorché una sequenza di case – mura non permettono l'accesso alla città se non attraverso delle aperture a volta. Sulla sommità di una roccia è visibile un manufatto, nell'800 trasformato in palazzo, che fa pensare ad una struttura fortificata.

Lungo un secondo itinerario proveniente da Tergu, si forma un borgo esterno di epoca seicentesca (n.r.: c'è qualche dubbio su questa datazione) con aggiunte moderne che si distribuisce nel margine della regione il Prato (Lu Paddru).

Originariamente il percorso di uscita dalla città nel settore meridionale andava alle Chiese di S. Barbara, dell'Annunziata e di S. Nicola (oggi ruderi) per arrestarsi nella valle del Riu Silani.

Diversamente la strada moderna percorre un itinerario per Monte Maltu, scende a Bulzi per proseguire a Laerru.

Il Riu Silanis costituisce uno sbarramento naturale che divide il territorio di Sedini e Bulzi da quello di Laerru, Martis e Chiaramonti.

La città nuova di Sedini tende a costruirsi sull'altopiano del Campo di Sedini fra la Chiesa di S. Giacomo e l'antico accesso da Nord alla città dove sono state realizzate attrezzature sportive e una efficiente viabilità per Castelsardo.

Fin qui la sintetica descrizione della geografia insediativa contenuta nel PUP/PTC.

Tra le ecologie riportate sempre nel PUP-PTC, citiamo:

#### 1.159 – Giacimenti sabbie silicee dell'Anglona (9.8)

Sabbie silicee della trasgressione miocenica provenienti dallo smaltimento del basamento ercinico della Gallura. La composizione media si differenzia dalle sabbie silicee definite "superiori" soprattutto per il maggiore contenuto in ossidi di ferro che, quindi, rispondono meno adeguatamente alle specifiche poste da alcune lavorazioni industriali. Per il resto le abbondanze relative tra quarzo, feldspato alcalino e caolinite sono in media 78, 14 e 8%. La copertura vegetale è costituita da specie arbustive della macchia e popolamenti arborei con latifoglie.

#### 1.588 – Fondovalle alluvionale del basso Fiume Coghinas (35.3)

1 – Comprende le valli dei corsi d'acqua che confluiscono nel basso Fiume Coghinas, in cui è presente una colmata alluvionale recente ed una vegetazione riparia.

2 – Il fondovalle presenta un naturale collegamento con il bacino imbrifero del fiume.

#### 1.589 – Area paleobotanica (35.4)

1 – Si tratta di un'area estesa circa 100 Km<sup>2</sup> che interessa i territori comunali di Perfugas, Bulzi, Laerru, Martis e in minor misura Chiaramonti e Santa Maria Coghinas e viene identificata come Foresta Pietrificata dell'Anglona. Il processo di fossilizzazione, legato a sedimentazioni mioceniche in bacini lacustri e salmastri impostatesi in seguito alla regressione delle acque del mare, ha portato alla formazione di numerosi fossili di alberi, tra cui il *Tetraclinoxylon anglonae*.

2 – L'area paleobotanica presenta strette relazioni tra i reperti fossili, la vegetazione a macchia con lembi residuali di boschi a quercia contorta e la rete idrografica.

Benchè non citato anche nella parte più bassa della valle del rio Silanis, a confine con Bulzi, è accertata la presenza di reperti fossili non dissimili a quelli dei comuni anglonesi sopra citati.

#### **4 – ALTRI PIANI SOVRAORDINATI**

Oltre ai piani citati nelle premesse, sono stati oggetto di consultazione, anche ulteriori piani, quali:

- Piano regionale di prevenzione, conservazione e risanamento della qualità dell'aria (D.G.R. 55/6 del 29.11.2005)
- Piano stralcio di bacino per l'utilizzo delle risorse idriche (D.G.R. n. 17/6 del 12.01.2005 e D.G.R. n° 17/15 del 26.04.2006)
- PRGA (Piano regolatore generale degli acquedotti) (D.G.R. n. 17/5 del 12.04.2005)
- Piano dei Trasporti (D.G.R. n. 66/23 del 27/11/2008)
- PSR (Piano di Sviluppo Rurale) 2007-2013
- Piano di Gestione dei Rifiuti (D.Lgs. 5 febbraio 1997 n. 22; D.G.R. n. 57/2 del 17/12/1998, D.G.R. n. 6/5 del 14/2/2006)
- Piano Strategico di Castelsardo
- PSFF: Piano Stralcio Fasce Fluviali, con particolare riferimento al rio Toltu o Tortu, per il quale il comune ha presentato apposita osservazione nell'ott. 2011.

## **5 - INQUADRAMENTO TERRITORIALE E COLLOCAZIONE INTERSISTEMICA**

Il ruolo, che il territorio di Sedini è chiamato a svolgere, va esaminato nei confronti dei due più ampi sistemi territoriali: il sistema urbano di Sassari e il sistema urbano della Gallura, con il polo di Olbia, nel vasto quadro di riferimento regionale, a motivo dei forti legami di interdipendenza che sussistono con queste entità (ad es. con la diocesi di Tempio – Ampurias – Civita), alla quale appartiene la parrocchia di Sedini.

Ad un primo livello, non v'è dubbio che il sistema "sassarese" appaia oggi più vicino, laddove i caratteri di vicinanza e unitarietà emergono da lontane origini storiche, linguistiche, culturali, etniche ed economiche; la stessa geografia lascia trasparire una più stretta integrazione con Sassari, anche alla luce del futuro completamento della strada dell'Anglona verso il capoluogo.

L'equilibrio tra zone interne e costa, tra i piccoli centri e la città, si è "rotto" da diversi decenni, con vistosi effetti negativi e ha portato a fare delle aree non costiere della provincia (Anglona interna, Meilogu, Logudoro e Goceano) dei territori con evidente declino economico e sociale.

Né il PPR (peraltro a tutt'oggi limitato ai soli ambiti costieri) né il PUP-PTC, né il piano strategico dell'area metropolitana di Sassari hanno concretamente preso in esame la non rinviabile necessità di una vera politica di riequilibrio territoriale.

Tale riequilibrio appare invece presente negli studi del nuovo Piano Strategico Provinciale (non ancora approvato), che prende in esame le macroaree:

- Anglona – Bassa Valle del Coghinas;
- Meilogu – Villanova;
- Monte Acuto – Goceano;
- Sassarese.

La macroarea dell'Anglona, con poco più di 25000 abitanti, rappresenta il 7,5% del totale provinciale, con incrementi di popolazione nelle aree costiere e sub costiere e decrementi, anche marcati, nei paesi più interni (Martis, Chiaramonti).

Nell'allegato "DATI STATISTICI" sono riportati tutti i possibili elementi numerici e principali indici socio – economici.

Alcune scelte infrastrutturali o le "reti" di comuni, create in occasione di alcuni bandi regionali (Civis, Domos, Biddas), non possono costituire modi e modelli duraturi per affrontare i problemi esposti e contrastare la "desertificazione" delle aree interne della provincia di Sassari.

La felice posizione geografica di Sedini, il cui territorio si spinge fino a 2,5 km dal mare, e il suo ruolo storico di capoluogo della bassa valle del Coghinas, ruolo perso dopo l'autonomia di Valledoria, possono – insieme alle caratteristiche assolutamente peculiari del centro urbano e del territorio aperto – costituire la base di un progetto strategico di rinascita del paese e del territorio, del quale, in questo momento, il P.U.C. rappresenta lo strumento principale.

Tra i possibili obiettivi del nuovo P.U.C., evidenziamo i seguenti:

- restauro e completamento della riqualificazione del centro storico, soprattutto nel patrimonio edilizio privato, con recupero degli immobili non utilizzati, sia per il "ritorno" dei residenti che per forme di albergo diffuso, incentivate dalle politiche regionali, che per il "housing sociale" (15 alloggi previsti con il recupero di vecchi edifici nel vecchio centro storico con un programma già finanziato);
- recupero dell'edilizia tradizionale negli stazzi di Lu Littigheddu, con utilizzi rivolti anche al turismo attivo e rurale e a logiche multisettoriali, necessarie per la sopravvivenza di un habitat disperso di notevole valore identitario;



- salvaguardia del paesaggio e dell'ambiente, con particolare attenzione all'impatto di possibili interventi fuori scala e con la regimazione, anche spaziale, degli interventi sugli impianti per la produzione di FER (fonti energia rinnovabile), con particolare riferimento al grande parco eolico presente (ENEL Green Power) e a possibili ampliamenti;
- "rifunzionalizzazione" del centro edificato con il completo recupero edilizio e urbanistico delle aree di espansione a partire dagli anni '50 (le attuali zone B: Campizzolu e Pedru Eldi), definite aree di trasformazione;
- riduzione dello "spreco edilizio" assegnando l'assoluta priorità al recupero dell'esistente, a vantaggio del minor consumo del territorio;
- orientamento della domanda sociale di abitazione (housing sociale), sia nel centro matrice che nel PEEP;
- previsione di spazi per l'assistenza alla fascia anziana e crescente della popolazione con adeguate infrastrutture sociali (R.S.A., casa protetta per anziani, ecc.);
- incentivi all'accesso alla casa per gli strati sociali meno abbienti;
- norme di bioedilizia e di risparmio energetico per garantire una più elevata qualità del prodotto edilizio in linea con i modi tradizionali del costruire e con le direttive della UE;
- valorizzazione della Rocca e di tutta l'area a valle (valletta del rio Baldana), con un progetto speciale che trae lo spunto dai risultati del concorso di idee del 2009;
- costruzione di un sistema di rilevazione e analisi dei dati che consenta di verificare se le tendenze spontanee del mercato edilizio si sviluppano in modo contraddittorio o concomitante con il disegno urbanistico proposto;
- integrazione del sistema insediativo degli stazzi di Lu Littigheddu (habitat disperso) mediante una programmazione (altro progetto speciale) che gli attribuisca la capacità di conservare la popolazione stabile autoctona e di sviluppare forme di turismo sostenibile, alternativo e destagionalizzato (turismo attivo, agriturismo, agricampeggio), preservando la percettività dell'elemento fisico (La Punta, Pedra Mulschitta) come punto geografico di riferimento per le aree "alte" sul golfo dell'Asinara, anche come sedi di attività per sport quali parapendio, ecc.;
- promozione del "restauro", attraverso un progetto speciale, della direttrice ambientale e storica da S. Pancrazio a S. Nicola attraverso l'alta valle del rio Silanis (parco dei monasteri medioevali), con l'obiettivo della fruizione e gestione integrata dei luoghi con una elevata matrice culturale e naturalistica, lungo un asse ricco di veri e propri geositi e di gioielli architettonici, attraverso una rete "verde" di sentieri per tutta l'area da Conca Niedda al confine con Bulzi, considerata il cuore verde dell'Anglona, anche con la proposta del monumento naturale di La Calpidda – La Marmuradda;
- riqualificazione e messa in rete del sistema delle aree archeologiche, dei tracciati storici e devozionali, delle grotte, delle emergenze storiche dei villaggi abbandonati in un'ottica di sistema delle fruizioni culturali del paesaggio locale;
- conservazione e collegamenti sotto un'ottica ambientale dei "sentieri del vento", dei

marginati, degli assi tra il paesaggio rurale, i sistemi agricoli, gli elementi d'acqua, le aree naturali e seminaturali, riconoscendone i fattori di biodiversità;

- mitigazione dei detrattori ambientali (potabilizzatore di Pedra Maiori, ex discariche).

Tutto ciò è stato finalizzato alla costruzione (con riferimento alle linee guida regionali sull'adeguamento dei P.U.C.) del quadro conoscitivo (o riordino delle conoscenze) attraverso la ricognizione sulle risorse:

- archeologiche;
- storiche;
- culturali;
- ambientali;
- sociali;
- economiche (agricoltura, turismo, servizi),

del territorio sedinese.

Il nuovo P.U.C., basato sui principi del PPR, si presenta come uno strumento aperto soggetto ad eventuali integrazioni e correzioni, basato su un'analisi del territorio secondo i 5 settori:

- ambientale;
- storico-culturale;
- insediativo,
- paesaggio,
- sistema idrogeologico,

che identificano lo spazio, il paesaggio, l'insieme dei beni da tutelare e le regole della tutela.

Il comune, saggiamente, si è interrogato sul modello di sviluppo per i prossimi anni e ritiene, confortato dall'esito di numerose riunioni, che è importante governare il territorio con una oculata gestione delle risorse ambientali, con la qualità degli interventi ammissibili e compatibili in relazione agli ambiti di paesaggio e al recupero dell'edificato esistente, anche alla luce degli esiti del processo di VAS.

L'attenzione verso le energie rinnovabili e la consapevolezza della necessità di contenere il consumo di territorio ha "disegnato" il nuovo P.U.C. in tutti i suoi aspetti.

## **6 - INQUADRAMENTO GENERALE – PAESAGGIO E TERRITORIO**

L'obiettivo di un nuovo assetto razionale del territorio supera certamente gli ambiti di una pura logica di sistemazione urbanistica delle aree urbane e rappresenta la risultante di una complessa articolazione delle variabili socio-economiche che, traducendosi in effetti spaziali, vengono a configurare l'insieme dei caratteri umani ed ambientali del territorio comunale.

In questa ottica pianificatoria, che passa necessariamente attraverso una programmazione articolata, si inserisce la lettura del territorio con la redazione di una serie di carte tematiche che hanno permesso di aprire un dibattito con tutte le componenti attive di Sedini e di individuare le scelte coerenti che sono state riversate nelle linee del nuovo P.U.C., in una logica ponderata che ha tenuto conto della:

- potenzialità del territorio sulla base, soprattutto, dei temi legati all'archeologia, ai beni culturali, alle valenze ambientali e agricole;
- verifica del dimensionamento delle aree residenziali e produttive, in relazione ai reali fabbisogni abitativi e del comparto artigianale;
- verifica delle numerose richieste avanzate su cambiamenti di destinazione di zona da agricola a “turistica”;
- rivisitazione degli ambiti di salvaguardia e dei gradi di trasformabilità del territorio aperto;
- studio geologico – geotecnico e idraulico finalizzato alla individuazione e alla ridelimitazione dei vincoli delle aree a rischio piena e a rischio frana in adeguamento al PAI.

Sfuggito all'enfasi della omologazione crescente, il territorio di Sedini (i “cento paesaggi”) appare caratterizzato da un numero elevato di paesaggi sempre diversi e che hanno conservato le originarie valenze, paesaggi che godono oggi del ruolo sovraordinato assegnato dal PPR e dal Codice Urbani (D. Lgs. n° 42/2004 e s.m.i.).

La conservazione di una fortissima “impronta genetica” originaria (ben leggibile a La Marmuradda, a Conca Niedda, a Lu Littigheddu, a S. Nicola di Silanis, ecc.) è un patrimonio che il P.U.C. intende salvaguardare:

- le testimonianze materiali delle culture (paesaggio, landmark, singole architetture, iconemi, geositi, ecc.) svelano il fascino del territorio;
- le relazioni umane, nel carattere delle persone, nei termini del dialetto “seddinese”, nelle opere di poesia, svelano l'anima vera di Sedini;
- il valore oggi assegnato alla “naturalità” è crescente e rappresenta la carta vincente per lo sviluppo ecosostenibile di questa comunità;
- il “paese nella roccia” ha instaurato secolari rapporti con la natura, ha annullato le differenze tra artificiale e intatto, ha costruito una immagine di “città” irripetibile.

Il valore documentale del paesaggio storico è stato tenuto nella massima considerazione e i segni del palinsesto territoriale sono rimasti leggibili nelle carte del P.U.C.

A ridosso dello spazio costiero, ormai sempre più vicino, Sedini si presenta con i suoi paesaggi, la sua gente, la sua immagine che vuole diventare sempre più accogliente.

La composizione di una dialettica tra costa e interno interessa fortemente il progetto del P.U.C. che vuole dare il “giusto peso” al fattore turismo culturale e “verde”.

Una definizione reciproca di “paesaggio” e “territorio” si trova nel saggio di Eugenio Turri “Il paesaggio come teatro”, Marsilio, Venezia 2003:

“Il territorio è essenzialmente una costruzione antropica...

Spazio di vita dell'uomo o di una società, spazio che ha dei limiti, che ha delle caratteristiche fisiche sulle quali si modella l'azione dell'uomo.

La proiezione soggettiva del territorio è, invece, il paesaggio. Ossia, il paesaggio è il territorio percepito e rappresentato sulla base del nostro sentire, emozionarci, patire, rammentare, progettare.... Il paesaggio è il prodotto del guardare, successivo al momento dell'agire.... In definitiva il territorio invoca l'agire, il paesaggio il guardare”.

Il P.U.C. si pone, quindi, l'obiettivo di costruire prospettive innovative per una vera sostenibilità di sviluppo anche rispetto alle generazioni future, ritenendo che la sola attività edilizia non sia il modello migliore per garantire ciò.

Al consumo di nuovo territorio si preferisce incentivare il recupero dei volumi esistenti per non rischiare di perdere i propri riferimenti, la propria dimensione e la propria identità.

Urbanizzazioni “esogene” nel territorio non potranno avere un radicamento locale e i cosiddetti “resort” portano forti impatti sulla flora, sulla fauna, sugli ambienti marini, sul sistema del verde naturale.

Il “villaggio” può portare a risultati (ambientali, paesaggistici, ecc.) negativi: la vacanza in una “location” artificiale piace sempre di meno, mentre cresce la voglia di vivere anche la vacanza in un ambiente vero.

Il P.U.C. cerca di coniugare le diverse esigenze e – come si vedrà a proposito della zona F – prevede spazi per i diversi modi di turismo, dove accanto ad una “modica” quantità di nuovo viene fortemente incentivato il recupero dell'esistente, soprattutto per l'area di Lu Littigheddu, che appare vocata a quei tipi di “turismi” che non consumano il territorio e appaiono i soli capaci di consentire anche la destagionalizzazione.

Il paese e anche la maggior parte del territorio “volge” le spalle al mare, nelle campagne è presente un mondo rurale di piccoli stazzi, di muri a secco, di luoghi di culto storici, di testimonianze della presenza millenaria dell'uomo, di storica rete viaria, di rilevante patrimonio forestale.

I tanti ecosistemi presenti garantiscono al territorio di Sedini una ricchezza ambientale, certamente superiore a quella di tanti altri comuni, ricchezza che, per la sua “valorizzazione”, necessita non tanto di nuove volumetrie ma di interventi di varia natura (ripristino sentieri, offerta ricettiva, offerta culturale, marketing, ecc.).

La notevole mole di siti archeologici, speleologici, storici, esercita una mutua e reciproca interazione con il paesaggio, interpretandone i punti di vista e consentendone la fruizione simpatetica quale documenti di civiltà che non hanno lasciato testimonianze scritte.

Il turismo rurale, quello culturale e quello diffuso sono le tipologie che aumentano e che aumenteranno sempre più in futuro.

Il “turismo di qualità” assume sempre di più una dimensione territoriale, sorretto da elementi di alta naturalità ove, più che la dotazione di servizi e di infrastrutture, conta avere un carattere il più possibile inclusivo e poter contare su risorse di beni architettonici e ambientali, verde pubblico, emergenze quali grotte, domus de janas, nuraghi, menhir, ecc.

Le “differenze” del territorio di Sedini sono l'elemento che può trainare verso uno sviluppo sostenibile.

## **7 - VALORI DEL PAESAGGIO RILEVATI NEL P.U.C.**

Nel P.U.C., l'indagine geoambientale è stata svolta in 6 fasi ben distinte, estese a tutto il territorio, con:

- il rilevamento geologico, geomorfologico, idrologico, ecc.;
- il rilevamento degli usi agricoli del suolo e delle preesistenze boschive e vegetazionali;
- l'elaborazione delle carte tematiche quali: acclività, vegetazione, permeabilità, ecc.;
- l'elaborazione delle carte del rischio geologico e idraulico;
- le carte geoambientali;
- l'individuazione delle risorse e delle limitazioni d'uso di ogni unità geoambientale individuata.

In particolare, per ciò che riguarda le tematiche agricole e del paesaggio extraurbano, si evidenziarono alcuni tipi di paesaggio, che riportiamo sinteticamente:

### **Paesaggio forestale**

Nelle aree boscate originarie prevale il paesaggio delle sughere oppure dei boschi misti, in parte degradati dagli incendi degli ultimi anni del XX secolo (soprattutto quello del 1994).

### **Paesaggio forestale dei rimboschimenti artificiali**

I rimboschimenti forestali del cantiere Sedini - Castelsardo sono stati evidenziati nelle varie carte tematiche e sono in atto già da alcuni decenni.

Delle 4 aree di intervento nell'ambito del territorio di Sedini, sono sviluppate soprattutto quella lungo la SS 134 nell'area di Pedra Mulschitta, (a monte della statale) e quella di monte Fulcaddu e Paulu Littu.

### **Paesaggio delle colture agrarie**

Specie nella valletta a sud di Sedini, a valle del cimitero, verso la chiesa dell'Annunziata e S. Nicola, si sviluppa il paesaggio dell'olivo e del mandorlo, con qualche raro vigneto.

Sono elementi di paesaggio agrario periurbano, mentre mancano quasi totalmente colture integrate di una certa estensione.

### **Paesaggio della macchia**

Si trova prevalentemente nelle aree collinari verso il mare con superfici spesso limitate ai pendii più ripidi (M. Istolargiu).

Altro tipo di macchia è, invece, quello risultante dal passaggio del fuoco nelle aree boscate.

### **Paesaggio della vegetazione degli alvei fluviali**

Assume notevole importanza paesaggistica soprattutto lungo le rive del rio Silanis – L'Aridda, nel tratto a valle della sorgente di L'Ena Manna.

### **Paesaggio dei popolamenti erbacei**

Si trova a seguito dell'incendio della macchia mediterranea.

### **Paesaggio della vegetazione rupestre**

Si trova specie nella zona di Lu Littigheddu, tutto il crinale nord da punta Spinosa a M. Fulcaddu e nella fascia verso la S.P. per Tergu, nella parte iniziale della valletta del rio Silanis, ed è legato alla vegetazione che ricopre in modo sporadico gli anfratti delle rupi e delle rocce.

### **Aree colturali periurbane**

Le colture agrarie presenti nelle aree a valle di Sedini (olivo e mandorlo in prevalenza) presentano un rilevante interesse colturale, anche per le condizioni orografiche che hanno spesso richiesto dei terrazzamenti artificiali per l'impianto originario (valletta del rio Baldana).

Nell'ambito del P.U.C., si prevede quanto segue:

### **Esplicitazione delle finalità di gestione ambientale**

Valorizzazione e recupero delle aree agricole oggi in via di abbandono in alcune aree periurbane (aree immediatamente a valle della Rocca), a presidio del territorio.

### **Esigenze di tutela**

Mantenimento delle colture agricole secondo le modalità e le strutture tradizionali, seppur con l'indirizzo di una multifunzionalità dell'azienda agricola, in linea con gli indirizzi della UE.

### **Interventi da attuare o comunque consentiti**

Attività agricola, attività scientifica, agriturismo, turismo rurale, turismo attivo.

## 8 – ASPETTI METODOLOGICI ED ORGANIZZATIVI DEL P.U.C.

### 8.1 – ASPETTI METODOLOGICI: LE REGOLE DEL PIANO

#### Dai vincoli ai progetti

Il P.U.C. è lo strumento che regola gli usi del territorio, ma questa valenza giuridica non si è tradotta solo in un sistema normativo fatto di vincoli ma in un sistema nel quale i “progetti” hanno un ruolo centrale. Una azione urbanistica di tutela e salvaguardia del territorio si attua con migliori risultati attraverso una politica attiva fatta anche di progetti guida o speciali, piuttosto che di un sistema normativo fatto solo di prescrizioni a vario titolo.

#### Dalla zonizzazione ai progetti speciali

Gli interventi di trasformazione si baseranno tuttavia – a causa della (relativa) modesta rilevanza – sulla tecnica dell’azzonamento classico, che, per aree omogenee, definisce normativamente destinazioni d’uso, altezze, distanze; sono – però – presenti progetti speciali e norme che prevedono un stretto rapporto tra piano e progetto, tra urbanistica e architettura; tale approccio assicura gli obiettivi di qualità paesaggistica che il PPR indica come prioritari nella definizione dell’assetto insediativo, mentre il territorio urbano sarà suddiviso in ambiti di salvaguardia, di trasformazione e riqualificazione e di espansione.

Per ognuno di questi ambiti è stato messo a punto un particolare livello di normativa; per le aree, dove prevale l’aspetto della salvaguardia (centro matrice, aree di tutela ambientale), gli strumenti attuativi sono stati sviluppati con particolare attenzione ed approfondimento delle condizioni locali; per le aree di riqualificazione e di nuovo impianto l’obiettivo qualitativo sarà affidato ai successivi studi di dettaglio di tali zone, ognuna contraddistinta da proprie peculiarità, aggiornando radicalmente vecchi piani attuativi a suo tempo redatti.

#### Relazioni tra P.U.C. e Piano Strategico provinciale (PS redatto ma non ancora adottato dalla A.P. SS)

L’A.C. si è ritrovata nella condizione di avviare il P.U.C. a poche settimane dalla presentazione dei lavori del Piano strategico provinciale. I due strumenti presenteranno dei punti di contatto, a cominciare dalla elaborazione di un quadro di conoscenze per alcuni aspetti comune. I contenuti dei due piani si differenziano su una serie di parole chiave:

- **Valenza giuridica:** alta per il P.U.C. riguardando, in modo diretto, gli usi del suolo comunale, bassa per il PS, interessandosi in primo luogo alle prospettive socio-economiche del territorio provinciale;
- **Regole:** formalizzate in rapporti con enti sovraordinati per il P.U.C., di natura negoziale e pattizia per il PS;
- **Soggetti coinvolti:** istituzionali per il P.U.C., attori economico-sociali per il PS;
- **Risorse coinvolte:** di natura territoriale per il P.U.C., a cominciare da quelle non riproducibili, di ogni tipo per il PS;

- **Sussidiarietà:** verticale per il P.U.C. attraverso la concertazione con gli enti sovraordinati, orizzontale per il PS tra pubblico, privato, terzo settore, oltre 60 ammi/comunali.

L'obiettivo del Piano Strategico Provinciale è disegnare un percorso di sviluppo a grande scala, in una prospettiva di medio-lungo periodo (10-15 anni).

Il punto da chiarire è che il P.U.C., per gli aspetti conformativi del territorio, ed il PS dovranno mettere a punto un modello di sviluppo sostenibile, capace di raccordare le diverse politiche urbane e territoriali a tutti i livelli, nel rispetto dei principi del PPR.

### Procedure di comunicazione e coinvolgimento della comunità locale

La pratica della partecipazione nella fase di elaborazione del P.U.C. è stata promossa perché solo attraverso un ascolto attento della comunità locale, attraverso l'interazione tra tutti i soggetti interessati, si costruisce il consenso sulle scelte di fondo del piano e si predispongono le condizioni per una gestione più efficace.

Le pratiche partecipative risultano sempre convenienti anche quando non esistono conflitti su questioni che interessano la comunità locale. Chi decide ha bisogno dell'aiuto di altri nel caso delle politiche pubbliche, urbanistiche e di sviluppo locale.

Nella fase di formazione del piano e successivamente nella fase di gestione sono stati attivati meccanismi che hanno favorito le diverse forme di partecipazione alle diverse scale:

1. Pianificazione dal basso nella fase di formazione dello strumento generale: Con gli opportuni metodi e procedure di comunicazione e coinvolgimento allargato, i cittadini contribuiscono alla costruzione degli obiettivi e della cornice di riferimento, che deve riconoscere tutti i soggetti in gioco e sintetizzare gli interessi riconosciuti.
2. Partecipazione individuale nell'attuazione e gestione ed uso del territorio: la comunità locale contribuisce al successo e all'insuccesso del P.U.C. e di conseguenza alla condizione di alta o bassa qualità del centro urbano e del territorio aperto, nella misura in cui trova risposte nelle azioni urbanistiche. Il P.U.C. ha successo quanto più diventa uno strumento che assicura opportunità di scelta ad una vasta pluralità di attori e fruitori.

Nella fase di formazione del nuovo P.U.C. si è utilizzata una modalità di "ascolto", necessaria per creare un raccordo con la realtà, al di fuori dell'amministrazione, che si è sviluppato nell'arco di alcuni mesi attraverso la raccolta di osservazioni e richieste che provengono dalla comunità locale. Si è ottenuto un rapporto sui materiali raccolti, che sarà ripresentato nella sintesi del P.U.C. agli stessi attori sociali come un momento fondativo del processo di piano.



## 9 – IL RAPPORTO TRA PPR e PUC

Per quanto riguarda il rapporto tra piano paesaggistico e strumenti urbanistici comunali è fortemente innovativa la norma (l'articolo 135, comma 2, lettera b) che prevede che il piano paesaggistico debba individuare le linee guida dello sviluppo urbanistico ed edilizio coerenti con i diversi livelli di valore riconosciuti, indirizzando i Comuni nell'elaborazione degli strumenti urbanistici.

In altri termini, il PPR orienta le Amministrazioni comunali affinché queste conferiscano “contenuti paesaggistici alla pianificazione urbanistica comunale”. Così prevede espressamente l'articolo 107 delle N.T.A. del PPR che, in particolare, dispone che i Comuni, nel compilare i piani urbanistici, debbano individuare, oltre ai beni paesaggistici, i cd “beni identitari”, definiti dall'articolo 6 delle stesse N.T.A. quali “immobili, aree e/o valori immateriali, che consentono il riconoscimento del senso di appartenenza delle comunità locali alla specificità della cultura sarda” (e individuati coerentemente con la rinnovata concezione del paesaggio).

I Comuni dovranno “regolare e ottimizzare la pressione del sistema insediativo sull'ambiente naturale, migliorando la vivibilità dell'ambiente urbano e i valori paesaggistici del territorio, attraverso:

1. “una disciplina degli usi e delle trasformazioni, orientata a limitare il consumo del territorio, delle risorse non rinnovabili e alla prevenzione integrata degli inquinamenti”.
2. “una disciplina edilizia orientata al mantenimento delle morfologie e degli elementi costitutivi tipici, correlata alle tipologie architettoniche, alle tecniche e materiali costruttivi tipici del luogo...”.

In sintesi, i Comuni dovranno sviluppare le direttive o gli indirizzi contenuti nel PPR, recependone i valori e i contenuti.

In conclusione, il piano tipizzato dal Codice Urbani supera la precedente concezione vincolistica e conformativa dei piani paesaggistici per divenire (anche) uno strumento di programmazione e di indirizzo che trova attuazione negli strumenti urbanistici comunali e provinciali e, in ultimo, negli interventi dei privati.

## **10 – ADEGUAMENTO DEL P.U.C. AL PPR: PRINCIPI E OBIETTIVI** **(artt. 3 e 107 delle N.T.A. del PPR)**

Giova richiamare i principi che il PPR ha posto come quadro di riferimento per lo sviluppo sostenibile della Sardegna e che sono stati configurati come obiettivi per l'adeguamento del P.U.C.:

- il controllo dell'espansione del centro abitato e la gestione dell'ecosistema urbano secondo il principio di precauzione;
- la conservazione e lo sviluppo del patrimonio naturale e culturale;
- l'alleggerimento della "pressione" locale che vuole promuovere iniziative di tipo "turistico" nella parte più settentrionale del territorio comunale, non supportate convenientemente da motivazioni valide e inerenti – spesso – aree non idonee a nuove edificazioni per la presenza di vincoli di varia natura (ad esempio zone boscate o a rischio idrogeologico);
- le politiche settoriali nel rispetto della conservazione della diversità biologica e le strategie territoriali integrate per le zone ecologicamente sensibili;
- la protezione del suolo con la mitigazione dei pericoli nelle aree a rischio di frana o di inondazioni, con la completa rielaborazione, a seguito di dettagliato studio di compatibilità idraulica e geologica – geotecnica dell'intero territorio comunale;
- la conservazione e la gestione di paesaggi d'interesse culturale, storico e identitari;
- l'adeguata compatibilità delle misure di sviluppo che incidono sul paesaggio;
- il recupero dei paesaggi degradati dalle attività umane con detrattori ambientali;

Nell'adeguamento del P.U.C. al PPR, il Comune ha provveduto, quindi (art. 107), a:

- individuare i caratteri connotativi della propria identità e delle peculiarità paesaggistiche;
- definire le condizioni di assetto per realizzare un sistema di sviluppo sostenibile;
- determinare le proposte di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni urbanistiche in considerazione dei valori paesaggistici riconosciuti nel territorio comunale;
- individuare, sulla base della tipizzazione del PPR, gli elementi areali e puntuali del territorio sottoposti a vincolo in quanto beni paesaggistici e beni identitari;
- stabilire le modalità per la valorizzazione ambientale e paesaggistica del proprio territorio;
- individuare i fattori di rischio e gli elementi di vulnerabilità del paesaggio;
- regolare e ottimizzare la pressione del sistema insediativo sull'ambiente naturale, migliorando la salubrità dell'ambiente urbano e i valori paesaggistici;
- identificare cartograficamente in maniera puntuale gli elementi dell'assetto insediativo, le componenti di paesaggio, i beni paesaggistici e i beni identitari, implementando il Mosaico dei Beni Storico – Culturali;

- segnalare le opere incongrue e i vuoti urbani esistenti nel proprio territorio, indicando i modi per la loro risoluzione.

Nell'adeguamento del P.U.C. al Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) il Comune ha provveduto, a seguito, come detto, di apposito nuovo studio di compatibilità geologica-geotecnica e idraulica, a:

- individuare una esaustiva perimetrazione delle aree a rischio frana e piena (nuove aree) con richiesta di apposito parere all'Autorità di Bacino Regionale della Sardegna, che valuterà le analisi di maggiore dettaglio presentate dal Comune e redatte in conformità alle Linee Guida del PAI.

Il comune ha esercitato la possibilità (e l'obbligo), in sede di adeguamento del P.U.C., di arricchire e di integrare l'insieme dei valori ambientali, paesaggistici e storico culturali, sulla base delle conoscenze territoriali di dettaglio e delle strategie di valorizzazione del proprio territorio, redigendo il mosaico dei beni storico culturali, quello ambientale e portando avanti il processo della V.A.S.

Molte delle direttive e degli indirizzi, espressi nei documenti del PPR, sono stati verificati, specificati, articolati, dettagliati nella pianificazione comunale, nel quadro di quella "assidua ricognizione" dei valori paesaggistici e ambientali, cui la Corte Costituzionale si è più volte riferita.

#### 10.1 – CONTENUTI DEL P.U.C. ADEGUATO AL PPR

Il P.U.C. di Sedini si è adeguato al PPR, in quanto:

- recepisce le prescrizioni del PPR e del PUP/PTP;
- completa, verifica e precisa, arricchendoli, i dati e le informazioni territoriali necessarie alla costituzione del quadro conoscitivo dettagliato desunte da quelle elaborate dal PPR e dal PUP, in coerenza con le specifiche del SITR, fornite allo scopo di condividere le conoscenze e unificare le legende di restituzione dei tematismi così come previsto dall'art. 108 delle N.T.A. del PPR;
- caratterizza e precisa le aree della naturalità e seminaturalità e di quelle utilizzate a scopo agroforestale;
- contiene l'individuazione cartografica delle aree, degli edifici e dei manufatti di interesse storico-monumentale e architettonico e paesaggistico di cui all'art. 135 del D. Lgs. 22.01.2004 n. 42 e s.m.i., svolta previa intesa con le competenti Soprintendenze, attraverso la redazione copianificata del mosaico dei beni culturali, su supporto informatico standardizzato fornito dalla R.A.S. (database);
- individua in modo dettagliato tessuti di antica e prima formazione in funzione dei ruoli delle reti insediative territoriali, riconoscendo: assi, poli urbani e margini, eventualmente fortificati; caratteri dell'edificato, tessuti e tipologie edilizie; presenza di complessi e manufatti di carattere emergente e monumentale, presenza di verde storico, giardini, slarghi e piazze, determinando le fasce di rispetto dei beni paesaggistici riconosciuti e di quelli identitari (1° e 2° perimetro di tutela);

- recepisce i siti interessati da habitat naturali di interesse comunitario, definendo le misure atte a evitare o ridurre gli effetti negativi sugli stessi e individua siti di elevate caratteristiche naturalistiche (valle del rio Silanis), proponendo norme particolari di protezione;
- delimita le porzioni di territorio da sottoporre a speciali norme di tutela e di salvaguardia;
- delimita le porzioni di territorio tutelate ai sensi dell'art. 142 e non oggetto di atti o provvedimenti emanati ai sensi degli art. 138, 140, 141 e 157 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i., nelle quali la realizzazione di opere ed interventi può avvenire senza autorizzazione paesaggistica, previo accertamento, nell'ambito del procedimento ordinato al rilascio del titolo edilizio, della loro conformità alle previsioni del PPR e del P.U.C.;
- configura le caratteristiche delle aree utilizzate per residenze e servizi, nonché quelle per attività produttive;
- contiene un'analisi della popolazione e dello sviluppo demografico e individua il fabbisogno abitativo riferito a un arco di tempo decennale;
- individua e descrive le risorse economiche, sociali e culturali del territorio;
- valuta l'idoneità del territorio alle trasformazioni in coerenza con il quadro conoscitivo elaborato;
- definisce le direttrici di sviluppo del territorio, proponendo planivolumetrici e tipologie edilizie tali da costituire "modelli insediativi di riferimento", secondo tecniche e materiali costruttivi in funzione degli obiettivi di qualità paesaggistica e delle tradizioni edilizie locali;
- individua e disciplina le zone territoriali omogenee in ambito urbano ed extraurbano;
- definisce e localizza le opere e i servizi pubblici e di interesse pubblico nonché le reti e i servizi di comunicazione da realizzare o riqualificare;
- prevede la dotazione minima complessiva dei servizi;
- detta i criteri per la localizzazione delle strutture di vendita e di altre strutture alle stesse assimilate (norme di urbanistica commerciale);
- individua i contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi speciali;
- individua le aree subordinate a piani attuativi;
- individua le aree di trasformazione o recupero urbanistico, i vuoti urbani, gli edifici incongrui, ecc.;
- regola l'uso del territorio agricolo, turistico e produttivo, in conformità alla pianificazione paesaggistica regionale e alla pianificazione urbanistica provinciale.

## **11 – OBIETTIVI PRIMARI DEL P.U.C.**

Lo scopo che il P.U.C. si prefigge è sintetizzabile così:

- evitare la “desertificazione” dell’insediamento centrale;
- sfuggire al concetto di sviluppare un punto di attrazione temporanea;
- rianimare la vita dentro il centro storico;
- aumentare la densità abitativa;
- potenziare l’offerta turistica;
- portare al successo un territorio che operi come un vero e proprio sistema e sappia coniugare le risorse ambientali con produzioni agricole e artigianali tipiche (da certificare e marchiare).

Sempre di più i turisti cercano territori da scoprire combinando in una sola vacanza, non solo il mare, ma anche il desiderio di tipicità, di cultura, di tradizioni locali, di enogastronomia.

In alcune zone della Sardegna vi è stata una ondata di investimenti immobiliari (acquisto vecchi stazzi, ecc.), che alimenta un desiderio di un’autenticità e un’arcaicità che ha resistito alla pressione della modernità.

Occorre un efficace sistema di controllo della qualità per incoraggiare lo sviluppo del settore in riferimento ad una cultura delle differenze, ruolo nel quale Sedini ha le risorse per giocare la sua partita.

Incoraggiare l’offerta di un “centro minore”, che offre una marcata diversità rispetto alla costa banalizzata sia nel paesaggio che negli eventi, è la linea di riferimento dalla quale discendono le scelte del P.U.C.

Sedini deve diventare un centro capace di offrire servizi e accoglienza di qualità con i propri territori di eccellenza:

- l’originale centro storico (il paese nella roccia);
- i cento paesaggi diversi;
- le aree di eccellenza del territorio aperto.

Si punterà perciò a:

- continuare la politica di non consumare il territorio;
- migliorare il patrimonio edilizio esistente con una maggiore qualità urbanistica e architettonica;
- salvaguardare i beni paesaggistici, identitari e architettonici;
- far maturare la sensibilità per la qualità della vita e dell’ambiente preservata dalla piccola dimensione;
- far nascere un sistema di offerta turistica attenta e rispettosa dell’ambiente;
- recuperare l’elemento uomo con la sua vitalità e originalità fondata – non ultimo – anche sul

dialetto.

Sedini ha svolto un ruolo storico nell'ambito territoriale della valle del Coghinas e dell'Anglona e ha conservato:

- una precisa identità nell'impianto urbano;
- il carattere della propria cultura;
- il paesaggio.

## **12 – GLI ELABORATI DEL P.U.C. ADEGUATO AL PPR E AL PAI**

### **La cartografia**

Gli elaborati illustrativi cartografici che accompagnano il P.U.C. rappresentano il quadro conoscitivo di riferimento e costituiscono il supporto alle scelte di governo e di utilizzo del territorio. Sono stati redatti in forma digitale, secondo le regole tecniche concordate con il SITR (Sistema Informativo Territoriale Regionale), come prescritto dall'art. 108 delle N.T.A. del PPR, mediante l'impiego di sistemi GIS, al fine dell'integrazione delle conoscenze tra gli Enti pubblici e la successiva gestione integrata degli aggiornamenti, nonché per facilitare l'accessibilità e l'utilizzo dei dati attraverso lo specifico sito regionale.

Le carte del P.U.C., sia quelle utili per la rappresentazione delle conoscenze che quelle di riferimento per il governo del territorio, sono state redatte con rapporti di scala variabili in funzione delle caratteristiche del territorio e della specificità delle regole della disciplina urbanistica.

Le legende delle diverse carte, sia quelle di base che quelle derivate e quelle strettamente connesse alla disciplina degli usi consentiti, sono state redatte secondo gli standards del SITR.

### **Carte di sintesi (o derivate)**

Di seguito si riporta una serie (non esaustiva) di tematismi o livelli informativi derivabili da un'adeguata acquisizione, definizione ed integrazione dei tematismi di base:

- Permeabilità dei suoli (adeguamento PAI);
- Pericolosità idraulica ed elementi a rischio (adeguamento PAI e nuove aree);
- Rischio idraulico (adeguamento PAI e nuove aree);
- Pericolosità da frana ed elementi a rischio (adeguamento PAI e nuove aree);
- Rischio da frana (adeguamento PAI e nuove aree);
- Capacità d'uso dei Suoli;
- Carta dei beni geologici e geomorfologici;
- Naturalità della vegetazione, biodiversità e habitat della Direttiva CEE 43/92;
- Mosaico repertorio dei beni ambientali;
- Aree degradate vuoti urbani, edifici incongrui;
- Beni paesaggistici ambientali e componenti del paesaggio;
- Beni paesaggistici con valenza storico culturale, rete infrastrutturale storica ed elementi connettivi;
- Centri matrice, insediamenti storici rurali e produttivi;
- Pianificazione vigente.

### **Carte di riferimento della disciplina urbanistica**

- Pianificazione urbanistica di progetto dell'ambito urbano;
- Pianificazione urbanistica di progetto dell'ambito extraurbano;
- Infrastrutture;
- Opere incongrue e opere di qualità, vuoti urbani.

### **Carte di riferimento della disciplina paesaggistica**

- Suscettività dei Suoli per differenti usi;

- Progetto dei paesaggi.

Nella tabella 1, di seguito riportata vengono evidenziate le principali correlazioni tra i tematismi di base, quelli derivati e quelli della pianificazione.

Il progetto urbanistico viene accompagnato anche da elaborati fotografici e multimediali capaci di illustrare le valenze paesaggistiche del territorio.



| <b>ADEGUAMENTO DEL PUC AL PPR E AL PAI</b><br><b>MATRICE DELLE RELAZIONI TRA TEMATISMI/CARTE DI BASE E DI ANALISI E</b><br><b>QUELLE DI PROGETTO</b> |        |        |                        |                   |                        |                           |                   |                   |        |                   |                   |        |
|--|--------|--------|------------------------|-------------------|------------------------|---------------------------|-------------------|-------------------|--------|-------------------|-------------------|--------|
| <b>Carte/tematismi di base</b>   |        |        |                        |                   |                        |                           |                   |                   |        |                   |                   |        |
| Piano Paesaggistico  | *      | *      |                        |                   |                        |                           |                   |                   | *      | *                 |                   |        |
| Piano Assetto Idrogeologico  | *      | *      | *                      | *                 | *                      | *                         | *                 | *                 | *      | *                 | *                 | *      |
| Pianificazione Urbanistica vigente   |        | *      | *                      |                   |                        |                           |                   |                   |        |                   |                   |        |
| <b>Carte/tematismi di analisi</b>  |        |        |                        |                   |                        |                           |                   |                   |        |                   |                   |        |
| Geo-litologia  |        |        |                        | *                 |                        | *                         | *                 | *                 | *      | *                 | *                 |        |
| Geologia-tecnica   |        |        |                        | *                 |                        | *                         | *                 | *                 | *      | *                 | *                 |        |
| Geomorfologia  |        |        |                        | *                 |                        | *                         | *                 | *                 | *      | *                 | *                 |        |
| Idrogeologia   |        |        |                        | *                 |                        | *                         | *                 | *                 | *      | *                 | *                 |        |
| Unità di Terre   |        |        |                        | *                 |                        | *                         | *                 | *                 | *      | *                 | *                 |        |
| Uso del Suolo  |        |        |                        | *                 |                        | *                         | *                 | *                 | *      | *                 | *                 |        |
| Copertura vegetale   |        |        |                        | *                 |                        | *                         | *                 | *                 | *      | *                 | *                 |        |
| Acclività  |        |        |                        | *                 |                        | *                         | *                 | *                 | *      | *                 | *                 | *      |
| Fasce altimetriche   |        |        |                        | *                 |                        | *                         | *                 | *                 | *      | *                 | *                 |        |
| DTM  |        |        |                        |                   |                        |                           |                   |                   |        |                   |                   | *      |
| <b>Carte di sintesi (o derivate)</b>   |        |        |                        |                   |                        |                           |                   |                   |        |                   |                   |        |
| Capacità d'uso dei suoli   |        |        |                        | *                 |                        |                           | *                 | *                 | *      | *                 | *                 |        |
| Suscettività dei suoli per differenti usi  |        |        |                        | *                 |                        |                           | *                 | *                 | *      | *                 | *                 |        |
| <b>Carte di adeguamento al PAI</b>   |        |        |                        |                   |                        |                           |                   |                   |        |                   |                   |        |
| Pericolosità e rischio idraulico   | *      | *      | *                      | *                 | *                      | *                         | *                 | *                 | *      | *                 | *                 | *      |
| Pericolosità e rischio di frana  | *      | *      | *                      | *                 | *                      | *                         | *                 | *                 | *      | *                 | *                 | *      |
| <b>Carte della disciplina paesaggistica</b>  |        |        |                        |                   |                        |                           |                   |                   |        |                   |                   |        |
| Progetti dei paesaggi  | *      | *      | *                      | *                 |                        | *                         | *                 | *                 | *      | *                 | *                 | *      |
| Naturalità vegetazione, biodiversità e habitat della Direttiva CEE 43/92   |        |        |                        | *                 |                        | *                         | *                 | *                 | *      | *                 | *                 | *      |
| Beni paesaggistici ambientali e componenti del paesaggio   |        |        |                        | *                 |                        | *                         | *                 | *                 |        | *                 | *                 | *      |
| Beni paesaggistici a valenza storico culturale   | *      |        |                        |                   |                        | *                         |                   |                   |        |                   |                   | *      |
| Centri matrice, insediamenti storici rurali e produttivi   | *      |        |                        |                   |                        | *                         | *                 |                   |        |                   |                   |        |
| Aree degradate   |        |        |                        |                   |                        |                           |                   | *                 | *      |                   |                   |        |
| Aree inedificabili a vario titolo  |        |        |                        | *                 |                        | *                         |                   | *                 | *      | *                 | *                 | *      |
| Opere incongrue e opere di qualità   | *      | *      | *                      |                   | *                      |                           |                   |                   | *      |                   |                   | *      |
|  | Zone A | Zone B | Zone C-D-F-G-S attuate | Zone C da attuare | Infrastrutture attuate | Infrastrutture da attuare | Zone S da attuare | Zone D da attuare | Zone E | Zone F da attuare | Zone G da attuare | Zone H |
| <b>Carte/tematismi della disciplina urbanistica</b>  |        |        |                        |                   |                        |                           |                   |                   |        |                   |                   |        |

Lo studio del nuovo P.U.C. ha rappresentato l'occasione per evidenziare tutte quelle potenzialità che fanno del territorio sedinese un tesoro incomparabile da salvaguardare, tutelare e valorizzare.

L'approccio allo studio delle valenze paesaggistiche – ambientali si è basato su un'attenta analisi e lettura critica del paesaggio, finalizzata alla messa in luce dei temi che lo marciano in modo sensibile, attraverso la definizione di obiettivi e strategie di carattere paesistico.

Si è cercato di fare una sintesi e una contestualizzazione delle emergenze:

- ambientali;
- culturali;
- storiche;
- identitarie,

per riproporre gli elementi unici costitutivi del territorio.

Si sono fatte rientrare le problematiche del territorio sostenibile nella più vasta tematica della qualità del paesaggio contemporaneo, confrontando il crescente consumo di territorio con la tutela paesaggistica.

E' – peraltro – evidente che non si può più declinare il paesaggio in termini di conservazione integrale come il sostanziale fallimento delle politiche di tutela di questi ultimi decenni dimostra, nonostante una legislazione “con apparati protezionistici e vincoli senza uguali al mondo”.

Contro la dispersione (sprawl) abitativa che tende ad essere sempre più diffusa e nei riguardi dei (piccoli) episodi di degrado urbanistico urbano, sono stati previsti idonei criteri per misurare la qualità e la sostenibilità dei nuovi interventi e del recupero del patrimonio edilizio esistente.

L'equilibrato rapporto tra abitato storico e paesaggio che, nel tempo, si è stabilito nel nostro territorio non viene alterato e si evita la crescita di una “periferia urbana dispersa”, sostenendo la riqualificazione del paese come luogo di eccellenza, espressione formale dei valori della comunità locale e catalizzatore di una identità da condividere e partecipare.

Il recupero dell'habitat disperso di Lu Littigheddu si inquadra nei suddetti criteri, così come il progetto speciale per la riqualificazione delle aree verdi a valle della Rocca.

### **13 – PROCESSO DI ADEGUAMENTO DEL P.U.C. AL PPR**

#### Fase della conoscenza: riordino delle conoscenze territoriali

La prima fase individuata nel percorso di adeguamento del P.U.C. al PPR è stata quella del riordino delle conoscenze territoriali, avente lo scopo di monitorare, inventariare e classificare le risorse e i fenomeni presenti sul territorio in modo da consentire una pianificazione locale basata sulla conoscenza e sulla valorizzazione delle preesistenze storico-culturali, naturalistiche, ambientali, materiali e immateriali che caratterizzano il territorio.

A tal fine, le linee guida per l'adeguamento dei P.U.C. al PPR, predisposte dalla R.A.S., specificano quali sono gli elaborati da produrre sia per ciò che concerne l'assetto storico-culturale, sia per quanto riguarda il patrimonio delle risorse ambientali, da predisporre sotto forma di cartografie, schede e abachi. Le stesse linee guida prevedono che tutti gli elaborati siano articolati in basi cartografiche, relazioni generali o di settore e in schede di dettaglio, nelle quali descrivere gli elementi e le aggregazioni che compongono le carte tematiche di sintesi.

In altre parole, l'articolazione per fasi è stata:

FASE 1 – IL RIORDINO DELLE CONOSCENZE: i contenuti e gli elaborati del P.U.C., la cartografia di base, le regole del Sistema Informativo Territoriale Regionale;

FASE 2 – IL RICONOSCIMENTO DEI PAESAGGI: la lettura del territorio nel contesto; la struttura, le percezioni e il riconoscimento delle sue vocazioni verso gli usi possibili;

FASE 3 – LA DOMANDA: le caratteristiche, le specificità, le potenzialità, i bisogni, la comunicazione, le scelte strategiche;

FASE 4 – LE REGOLE: norme tecniche di attuazione e il regolamento edilizio.

#### Fase dell'interpretazione (e analisi della domanda)

La seconda fase è stata quella dell'interpretazione in cui, sulla base delle conoscenze raggiunte dai singoli assetti, insediativo, ambientale e storico-culturale, si sono individuate le relazioni esistenti tra i tre assetti e valutati gli elementi caratterizzanti del territorio in termini di valori e criticità. Una volta individuate la struttura, le relazioni sistemiche e la qualità delle risorse paesistico-territoriali si sono considerati i principali processi di sviluppo e gli scenari di crisi, in riferimento agli usi attuali del territorio e alle previsioni di trasformazione (analisi della domanda).

Tutto ciò ha portato all'indicazione degli indirizzi, delle linee strategiche e degli strumenti che sono emersi dalle potenzialità progettuali dell'ambito di interesse. Si tratta, in sostanza, della fase di definizione del progetto urbanistico e paesaggistico comunale.

#### Fase della risposta

L'ultima fase è stata quella della risposta, ossia della costruzione delle regole, in cui si è proceduto alla definizione delle norme e dei regolamenti del progetto urbanistico e paesaggistico comunale, specificando la zonizzazione e le relative destinazioni d'uso del territorio comunale e definendo le regole per ciascuna zona individuata.

## **14 – L'ASSETTO AMBIENTALE**

### **14.1 – IL RICONOSCIMENTO DELLE VALENZE AMBIENTALI**

Nelle attività di studio e approfondimento delle tematiche, inquadrare dal PPR nell'assetto ambientale, sono stati approfonditi gli argomenti relativi alla struttura e tessitura del territorio, nonché quelli relativi alla rete idrogeologica ed alla copertura vegetale, fino alla verifica delle situazioni di rischio e di pericolosità idrogeologica. Tali approfondimenti risultano specificatamente orientati, tra l'altro, ad ottemperare al dispositivo dell'art. 107, comma 3, lett. A delle N.T.A. del PPR: "Individuare i caratteri connotativi della propria identità e delle peculiarità paesaggistiche, analizzando le interazioni tra gli aspetti storico-culturali, dell'ambiente naturale e antropizzato e promuovere il mantenimento e la valorizzazione".

Dal percorso di costruzione dei tematismi ambientali utilizzati nel PPR, si è individuato un percorso metodologico per l'approfondimento e la restituzione dettagliata degli stessi tematismi a scala comunale, con il riconoscimento degli elementi costituenti l'assetto ambientale con il passaggio della carta dell'uso del suolo a quella della naturalità e viceversa.

Per affrontare in maniera omogenea il tema del riconoscimento delle caratteristiche fisico-ambientali, si sono affrontate due categorie di problemi:

1. il riconoscimento dei beni paesaggistici di natura ambientale, per il quale si sono sviluppate:

- le schede descrittive delle categorie fisiche o vegetazionali, individuate nel PPR;
- le metodologie per il rilevamento e l'individuazione sul campo.

2. il riconoscimento delle vocazioni del territorio, le vulnerabilità e le esposizioni a fattori di rischio, le suscettività per i possibili utilizzi, per i quali occorre sono state implementate le caratteristiche strutturali di base.

Nelle schede per il riconoscimento dei beni paesaggistici e identitari, sono state identificate le categorie nel modo seguente:

- tipo di categoria;
- definizione da Norme tecniche di attuazione;
- definizione da glossario;
- definizione da relazione generale;
- eventuale altra definizione integrativa.

## 14.2 – TEMATISMI DI BASE

I tematismi di base per la lettura delle vocazioni del territorio, da riportare sulla base topografica numerica CTR in scala 1:10.000 per il territorio comunale, finalizzati al riconoscimento dei caratteri abiotici, sono stati i seguenti:

- Geologia e litologia: dati giacitureali, coperture detritiche, presenza di geositi secondo metodi e legende standardizzati;
- Idrogeologia: permeabilità, altezza falda, grado di fatturazione;
- Geomorfologia: rilevamento delle forme del territorio, processi di morfogenesi, acclività, esposizione, presenza di morfositi.

I tematismi di base, finalizzati invece al riconoscimento dei caratteri merobiotici e biotici, sono stati i seguenti:

- Pedologia: acquisizione di parametri relativi ai suoli (granulometria, porosità, contenuto di sostanza organica, fertilità, presenza di strati impermeabili), individuazione dei processi di pedogenesi, processi di degradazione, presenza di pedositi;
- Vegetazione: fisionomia della copertura vegetale, composizione flogistica prevalente, caratterizzazione fitosociologica della vegetazione, tipologie forestali, caratterizzazione bioclimatica e fitoclimatica, valenze botaniche;
- Uso del suolo: eventuale definizione di maggior dettaglio e verifica del contenuto informativo.

## 14.3 - TEMATISMI DERIVATI E CARTOGRAFIE DI PROGETTO/PIANIFICAZIONE

Complessivamente, una volta noti i caratteri del territorio, è stato possibile effettuare numerose analisi ulteriori e procedere a un intervento pianificatorio locale più puntuale e consono agli indirizzi di salvaguardia e sostenibilità ambientale, obiettivi del P.U.C.:

- Emergenze ambientali in senso lato;
- Emergenze ambientali in senso stretto;
- Valenze ambientali e definizione di dettaglio delle categorie;
- Capacità d'uso dei suoli;
- Attitudine dei suoli a usi diversi;
- Sostenibilità d'uso del paesaggio agrario;
- Valenze flogistico vegetazionali;
- Delimitazioni della copertura vegetale ai sensi della normativa vigente (es. D.Lgs. 227/01).

#### 14.4 – LA SCALA DI RESTITUZIONE CARTOGRAFICA E IL DETTAGLIO DELL'INFORMAZIONE

La georeferenziazione e il dettaglio delle informazioni geografiche riferite ai tematismi ambientali, siano essi di base o derivati, hanno avuto come base topografica la Carta Tecnica Regionale (CTR) numerica alla scala 1:10.000, disponibile anche, strutturata in strati informativi, come Database geografico della Sardegna (GDB 10k).

La scala di restituzione dei tematismi è fissata in 1:10.000.

L'unità minima cartografabile, da considerare come riferimento generale per le forme poligonali, è pari ad un'area di 25 mmq sulla carta (1/4 di ettaro alla scala di riferimento), ovvero 5x5 mm per le forme iso-diametriche, o almeno 2,5 mm di lato minimo per le forme allungate. Per le forme che hanno dimensioni inferiori all'unità minima cartografabile, o comunque per quelle forme che hanno una densità tale da essere difficilmente rappresentabili, sarà previsto l'uso di una simbologia puntuale.

L'A.C. ha provveduto a far eseguire (2010), da ditta specializzata, il nuovo rilievo dell'abitato riproducibile in scala 1:500, 1:1.000 e 1:2.000, nonché le aree del territorio esterno relative a Lu Littigheddu e alla Valle del Silanis, per una scala base di 1:4.000.

Su tali carte sono stati implementati tutti i dati disponibili e raccolti durante i numerosi sovra luoghi.

In particolare, la CTR è stata oggetto di numerosi aggiornamenti, tra i quali:

- indicazione di tutte le piazzole del parco eolico esistente;
- indicazione del potabilizzatore di Pedra Maiori;
- rettifica di confini comunali ("sbagliati" in alcune carte ufficiali);
- indicazione della circonvallazione di Sedini;
- correzione della posizione dell'acquedotto che porta l'acqua dalla sorgente di Lu Coloru a Bulzi;
- nuova strada provinciale verso il mare (4° lotto della S.P. dell'Anglona) ultimata nel 2011;
- correzione di una numerosa serie di toponimi.

## **15 – ASSETTO INSEDIATIVO**

L'assetto insediativo rappresenta l'insieme degli elementi risultanti dai processi di organizzazione del territorio funzionali all'insediamento degli uomini e delle attività.

Rientrano in tale assetto le seguenti categorie di aree e immobili:

- edificato urbano;
- edificato in zona agricola;
- insediamenti turistici;
- insediamenti produttivi;
- aree speciali (servizi);
- sistema delle infrastrutture.

### **15.1 – EDIFICATO URBANO**

Si suddivide nei seguenti tematismi specifici:

- centri di antica e prima formazione o centro matrice (la zona A);
- espansioni fino agli anni '50 (le ex zone B1);
- espansioni recenti (le ex zone B2 e B3);
- edificato urbano diffuso.

### **15.2 – EDIFICATO IN ZONA AGRICOLA**

Si suddivide nei seguenti tematismi specifici:

- insediamenti storici: centri rurali ad elementi sparsi (stazzi di Lu Littigheddu);
- nuclei e case sparse in agro;
- insediamenti specializzati.

### **15.3 – INSEDIAMENTI TURISTICI**

Gli insediamenti turistici sono costituiti dagli insediamenti per utilizzazioni quasi esclusivamente turistiche.

Esiste, al momento, solo il piano attuativo in fase di convenzionamento, relativo al villaggio IKNUSA, in località Fundoni, nei pressi di M. Fulcaddu, nonché le attività di agriturismo a Muru Maiore, di B&B a Lu Littigheddu, di case vacanze a Montigiu biancu, a confine con Nulvi e di un edificio (spaghetteria) a Pedra Mulschitta, ancora in costruzione.

### **15.4 – INSEDIAMENTI PRODUTTIVI**

Si suddivide nei seguenti tematismi specifici:

- insediamenti produttivi a carattere industriale;
- grande distribuzione commerciale;
- aree estrattive: cave e miniere.

Nessuno dei suddetti tematismi è presente nel territorio di Sedini, il P.I.P. con insediamenti a carattere artigianale, è nella fase di assegnazione delle aree (dic. 2011).

## **16 - DIRETTIVE PER L'ADEGUAMENTO DEL P.U.C. ALLE NORME E PREVISIONI DEL P.P.R.**

### Modalità e criteri di adeguamento

Per l'adeguamento del P.U.C. alle norme e previsioni del P.P.R. si è proceduto col corredo di rigorose verifiche di compatibilità paesistico-ambientale ed esatta delimitazione dei vari ambiti di tutela paesistica, come solo in parte già individuati negli elaborati grafici di P.P.R.

### Direttive per l'adeguamento dei P.U.C. al P.P.R.

Il P.U.C. di adeguamento tiene conto delle analisi, degli indirizzi di salvaguardia e degli accertamenti posti alla base del P.P.R. che costituiscono elementi di riferimento per definire le peculiarità proprie dei territori e dei paesaggi che sono presenti a Sedini.

Per quanto riguarda il rapporto tra piano paesaggistico e strumenti urbanistici comunali, è fortemente innovativa la norma (l'articolo 135, comma 2, lettera b) che prevede che il piano paesaggistico debba individuare le linee guida dello sviluppo urbanistico ed edilizio coerenti con i diversi livelli di valore riconosciuti, indirizzando il Comune nell'elaborazione degli strumenti urbanistici.

In altri termini, il PPR orienta le A.C. affinché queste conferiscano “contenuti paesaggistici alla pianificazione urbanistica comunale”. Così prevede espressamente l'articolo 107 delle N.T.A. del PPR che, in particolare, dispone che i Comuni, nel compilare i piani urbanistici, debbano individuare, oltre ai beni paesaggistici, i cd “beni identitari”, definiti dall'articolo 6 delle stesse N.T.A. quali “immobili, aree e/o valori immateriali, che consentono il riconoscimento del senso di appartenenza delle comunità locali alla specificità della cultura sarda” (e individuati coerentemente con la rinnovata concezione del paesaggio).

I Comuni dovranno “regolare e ottimizzare la pressione del sistema insediativo sull'ambiente naturale, migliorando la vivibilità dell'ambiente urbano e i valori paesaggistici del territorio, attraverso:

3. “una disciplina degli usi e delle trasformazioni, orientata a limitare il consumo del territorio, delle risorse non rinnovabili e alla prevenzione integrata degli inquinamenti”.
4. “una disciplina edilizia orientata al mantenimento delle morfologie e degli elementi costitutivi tipici, correlata alle tipologie architettoniche, alle tecniche e materiali costruttivi tipici del luogo...”.

In sintesi, i Comuni dovranno sviluppare le direttive o gli indirizzi contenuti nel PPR, recependone i valori e i contenuti.

In conclusione, il piano tipizzato dal Codice Urbani supera la precedente concezione vincolistica e conformativa dei piani paesaggistici per divenire (anche) uno strumento di programmazione e di indirizzo che trova attuazione negli strumenti urbanistici comunali e provinciali e, in ultimo, negli interventi dei privati.



## **17 - IL TEMA DELLA PIANIFICAZIONE**

### **17.1 - Generalità**

Il tema della pianificazione paesaggistica e del recupero ambientale sta diventando sempre più attuale in questi anni, per il proporsi di una maggiore sensibilità culturale rispetto ai problemi della pianificazione.

Si vuole sottolineare la necessità di una forte integrazione tra le esigenze di sviluppo espresse attraverso gli strumenti urbanistici locali e quelli di tutela dell'ambiente e del paesaggio, in sintonia con l'accresciuta consapevolezza di recupero e di tutela complessiva della "qualità" della vita, anche nella convinzione che debba essere superato un modello di espansione basato sull'eccesso di consumo delle risorse ambientali e territoriali. Con accentuazione dell'interesse verso il territorio è considerato momento di sintesi e di equilibrio di caratteri strutturali e fisiografici dell'attività dell'uomo.

Il nuovo P.U.C. di Sedini propone, nel dettaglio, un quadro di contesto pianificatorio ambientale di livello comunale, quale recepimento di una serie di piani i cui livelli superiori sono il PPR ed il PUP/PTC.

Una specifica normativa "ambientale" viene prevista in un apposito capitolo delle Norme di attuazione.

Oggi si ammette che il territorio non sia un bene privato ed infinito e, sulla spinta dell'onda ambientalista, è nata una generale sensibilizzazione e maturata la coscienza di intervento sull'intero sistema ambientale.

Le necessità di sviluppo economico e produttivo degli abitanti potranno essere, comunque, perseguite mediante verifiche sulla COMPATIBILITA' AMBIENTALE delle diverse azioni e bisogni, valorizzando il paesaggio anche con azioni di recupero, ove necessario.

La zonizzazione e la normativa del nuovo P.U.C. prefigurano quindi un quadro paesistico-ambientale generale di riferimento al quale attenersi per intervenire intervento per intervento.

### **17.2 - Il paese e la campagna**

Gli anni dei grandi insediamenti industriali a Portotorres, delle infrastrutture, peraltro mai completate a distanza di decenni (la strada a scorrimento veloce Sassari-Tempio, quella Castelsardo-S. Teresa, ecc.), della espansione edilizia su aree oltre il vecchio centro storico, le trasformazioni nella struttura occupazionale (drastica riduzione della forza lavoro in agricoltura, grande sviluppo del settore terziario) hanno moltiplicato i problemi legati alla necessità di soddisfare in termini reali i nuovi fabbisogni legati al più alto livello di benessere della popolazione.

Da qui la necessità di dotare il centro abitato di servizi primari e secondari, anche per ridurre l'effetto di un paese-dormitorio e dello spopolamento che vi è verificato.

Nel contempo, per il futuro, occorre con chiarezza operare delle scelte sul territorio, anticipando quelle dei singoli operatori per salvaguardare gli interessi generali e quindi anche quelli agricoli, calibrando l'estendersi progressivo del controllo pubblico imposto, con particolare riguardo, alle varie zone dell'agro, ricche di beni archeologici e storico - culturali.

Le aree agricole non sono state "pensate", quindi, come superfici residuali, ma la perimetrazione stessa delle zone E corrisponde ad "ambiti di preminente interesse agricolo", nei quali gli usi agricoli del territorio saranno salvaguardati e potenziati rispetto ad ogni altra utilizzazione del suolo, pur prevedendo la ormai necessaria multifunzionalità delle aziende.

Nelle aree agricole, la normativa del P.U.C. esclude la possibilità di interventi relativi ad attività e funzioni non necessarie e non compatibili con la funzione principale (agricola).

La presenza dei 4 progetti speciali e di alcune zone F, oltre che delle zone D (soprattutto per la produzione di energia da fonte rinnovabile) comporta una risposta per la domanda crescente di

insediabilità di attività diverse da quelle agricole.

In realtà, l'utilizzo di suoli agricoli per esigenze abitative, industriali, commerciali, ecc., provoca dei danni e dei costi sociali abbastanza evidenti anche se, fino ad oggi, poco o niente di tutto questo è accaduto a Sedini, grazie anche ai vincoli del vigente P.U.C. 1998.

Alla luce degli indirizzi del PPR, è stato necessario e utile analizzare i suoli per la loro potenzialità agricola, cercando, per quanto possibile, di tutelare gli ambiti territoriali secondo gli interessi generali della collettività.

## **18 – DALL’AMBITO 15 DEL PPR AGLI AMBITI DI RILIEVO LOCALI**

Dal necessario approfondimento effettuato sulla base dei documenti del PPR sull’ambito costiero n° 15 (e da quello interno (proposto) n° 50 Anglona – presente solo nell’Atlante regionale degli ambiti di paesaggio), si delineano, per il territorio di Sedini, i seguenti ambiti di rilievo locale:

- l’area più settentrionale (con le colline di Pedra Maiori – M. Figu) che si affacciano sul Golfo dell’Asinara;
- l’altopiano a ridosso della dorsale che lo divide dalla linea di displuvio verso il mare e che comprende l’area di L’Eni, la Punta, Monti Fulcaddu, M. Longu, Fundoni, campo di Sedini, con l’habitat disperso di Lu Littigheddu;
- il sistema meridionale di alto valore storico, culturale e ambientale costituito dall’alta valle del Silanis e dai suoi affluenti;
- il sistema insediativo storico del nucleo urbano di Sedini.

Tra gli ambiti di rilievo locale e gli ambiti di paesaggio esistono numerose correlazioni, ma si tratta – invece – di due diverse “catalogazioni”.

## **19 – RICONOSCIMENTO DEGLI AMBITI DI PAESAGGIO**

Nell'ambito del riordino delle conoscenze, emerge la fase del riconoscimento dei diversi paesaggi, quali:

1. l'altopiano di Lu Paddru, con formazioni carsiche ed estesa presenza di muri a secco (ha 185);
2. l'alta valle del Silanis – Conca Niedda con il passaggio dalle falesie calcaree (La Marmuradda) a quelle effusive di Mandra Ruina (ha 240);
3. il sistema enucleato degli stazzi di Lu Littigheddu (ha 265);
4. l'altopiano del campo di Sedini (ha 310);
5. la cornice rocciosa di Pedra Mulchitta, Punta Spinosa, Monti Fulcaddu, Monti Longu (ha 446);
6. le piccole alture di Pedra Majore e M. Figu (ha 391);
7. gli altopiani orientali, a confine con Nulvi (ha 462);
8. la piana di L'Eni con il parco eolico (ha 957);
9. l'alta valle del rio L'Aridda (ha 416);
10. il sistema collinare di M. Monti e Vel di Paddru (ha 286);
11. il sistema dell'abitato di Sedini con la falesia di M. Rudu, Mágina e S. Elia (ha 88).

Si vedano i 7 elaborati del settore del P.U.C. denominato "ANALISI E AMBITI DEL PAESAGGIO", siglati "P".

### **19.1 - AREE DI BONIFICA**

La parte bassa della collina di Pedra Maiori la piccola parte di piana alluvionale bonificata, solcata dal rio Cuggiani, fanno parte del comprensorio di bonifica della bassa valle del Coghinis (ora comprensorio Anglona del Consorzio di Bonifica del Nord Sardegna per circa 524 ha).

Un'altra piccola bonifica venne eseguita nella piana di L'Eni per regimare le acque del rio Toltu, mentre, nei pressi della chiesa di S. Pancrazio, l'ETFAS (1958) aveva realizzato una azienda modello.

### **19.2 - UNITA' DI PAESAGGIO DEL PFAR**

Secondo il PFAR il territorio di Sedini è interessato dalle seguenti unità di paesaggio:

- (4) paesaggi su rocce effusive acide (il margine settentrionale con Punta Spinosa e Punta de l'Aquila, l'altopiano nell'alta valle del rio L'Aridda)

(6) paesaggi su calcari organogeni e calcareniti (Campo di Sedini, M. Monti, ecc.)

(7) paesaggi su marne e calcari marnosi (M. Pedra Maggiore, ecc.)

(9) pianure aperte di fondovalle (rio Cuggiani), di piccola estensione.

Si veda ancora l'allegato specifico che riguarda lo studio degli ambiti di paesaggio, con relazione generale, documentazione fotografica e 5 tavole.

## **20 – LE RISORSE ED I PROGETTI SPECIALI (GUIDA O BANDIERA)**

Il primo momento decisionale è avvenuto con il passaggio tra la valutazione delle valenze e risorse del territorio e i conseguenti progetti guida o bandiera, questo ha costituito, di fatto, una parte delle linee guida del P.U.C.

Le ipotesi di studio relative ai progetti speciali hanno riguardato, in una prima fase:

1 – progetti guida in campo ambientale, con misure di salvaguardia mirata (vincoli di vario genere) ma anche con politiche attive di valorizzazione e fruizione;

2 – progetti guida in campo agricolo, tenendo conto che – ai sensi del Programma di Sviluppo Rurale 2007 – 2013 (Reg. (CE) n° 1698/2005 – il comune di Sedini è incluso tra quelli totalmente svantaggiati ai sensi dell'art. 3, par. 4, Direttive CEE 75/268 del 28.04.1975, nonché tra quelli con stato di malessere demografico >40 (SMD).

A tal uopo si ritiene che l'attività agricola deve restare valida con la duplice valenza di salvaguardia e di produzione.

3 – progetti guida in campo storico culturale.

4 – progetti guida in campo infrastrutturale, con Sedini che deve recuperare il deficit in termini di mobilità con il completamento della strada provinciale dell'Anglona, con la viabilità alternativa nord – sud in variante all'abitato, con la rete per la mobilità dolce (green – ways, ippovie, ciclovie, ecc.).

5 – progetti guida in campo insediativo con il restauro e la rigenerazione del nucleo di antica e prima formazione ma anche con la riqualificazione delle vecchie zone B (aree di trasformazione);

6 – progetti guida nel campo delle energie rinnovabili e nella sostenibilità dei cicli ecologici.

Passando alle conclusioni finali del P.U.C., si è ritenuto che, in termini operativi, fosse possibile la redazione di 4 progetti speciali relative alle aree di:

- Lu Littigheddu;
- Valle del rio Silanis, Conca Niedda, S. Pancrazio;
- La Rocca (e valletta del rio Baldana);
- Pedra Maiori,

aree che presentano, per diversi motivi, peculiarità di rilievo e alla consultazione dei quali si rimanda per gli approfondimenti.

I progetti speciali hanno la precipua funzione di esemplificare, esplicitare e orientare i successivi atti progettuali, sia si natura urbanistica attuativa che di progettualità esecutiva, sia pubblica che privata.

## **21 – I SISTEMI**

I “sistemi” che connottano maggiormente il territorio sono:

- il sistema agricolo;
- il sistema dei beni storico – culturali;
- il sistema degli impianti per la produzione di energia da fonte eolica.

### 21.1 - Il sistema agricolo

Il territorio agricolo sedinese ha notevole importanza sia per l'estensione che per le aziende presenti.

Lo stesso patrimonio ambientale è strettamente connesso con il paesaggio agricolo.

Il sistema delle numerose attività agricolo – zootecniche prevede di affiancare, alla risorsa produttiva vera e propria, funzioni legate a:

- multifunzionalità dell'azienda;
- tempo libero, agriturismo, turismo attivo, turismo ippico, turismo rurale, sport “alternativi”;
- conoscenza del patrimonio ambientale;
- vendita diretta dei prodotti, ecc.;
- recupero patrimonio edilizio storico;
- salvaguardia patrimonio carsico e forestale;
- autoproduzione delle risorse energetiche necessarie.

Si consulti, a tal uopo, l'allegata relazione sullo studio agronomico, ambientale e territoriale di supporto elaborato dal Dott. C. Maoddi.

### 21.2 – Il sistema degli impianti per la produzione da FER.

La presenza, della piana di L'Eni, del grande parco eolico di Enel Green Power costituisce un sistema di particolare importanza sotto i diversi aspetti economici e ambientali, con oltre 20 ha occupati dalle piazzole delle 47 torri.

### 21.3 - Il sistema dei beni storico - culturali

Il sistema dei beni storico - culturali è di grande importanza, è stata fatta una verifica sistematica, con dati tratti dal repertorio mosaico della R.A.S., dalla carta archeologica di Paolo Melis, dalle notizie tratte dalle pubblicazioni di Mauro Maxia, nonché da una serie di sovra luoghi puntuali, per ciascun sito, effettuati nell'arco di oltre un anno dalla collaborazione con l'Ufficio staccato di Perfugas della Soprintendenza ai Beni Archeologici delle provincie di Sassari e Nuoro.

Riportiamo in tabella 1 un primo quadro comparativo che rimarca alcune differenze tra i beni censiti da vari studiosi.

**Tabella n° 1 : Quadro comparativo preliminare dei beni archeologici (riordino delle conoscenze)**

| N° | NOME BENE   | ATTUALE<br>MOSAICO<br>R.A.S.<br>CODICE BENE | Coordinate             | Nome bene                     | CITAZIONI<br>ANGIUS-<br>CASALIS |
|----|---|---|------------------------|-------------------------------|---------------------------------|
|    |   |   | Secondo<br>PAOLO MELIS | Secondo<br>MAURO MAXIA        |                                 |
| 1  | PREADU<br>(crollato, h = 3,1 mt)                    | 90065013                                    | 3°38'46"<br>40°53'31"  | Preadu                        |                                 |
| 2  | PAULU LITTU<br>(interamente crollato)               | 90065012                                    | 3°38'26"<br>40°53'28"  | Paulu di Littu                |                                 |
| 3  | MONTI LONGU<br>(interamente crollato)               | 90065008                                    | 3°37'55"<br>40°52'34"  | Lonti Longu 2                 |                                 |
| 4  | LONGU   | 90065009                                    | 3°37'42"<br>40°53'38"  | Monti Longu                   | Longu<br>(quasi intero)         |
| 5  | MONTI FIGU<br>(altare)                              | 90065006                                    | 3°37'06"<br>40°54'00"  | Monte Figu                    |                                 |
| 6  | PEDRA MULCHITTA<br>(insediamento)                   | 4333<br>(ex 90065017)                       | 3°39'16"<br>40°52'42"  | Pedra Mulchitta               | Pedra Mulchitta                 |
| 7  | TINTIZI   | 90065015                                    | 3°38'55"<br>40°52'44"  | Tintizi                       | Tintizi                         |
| 8  | PUNTA<br>DELL'AQUILA<br>(fortif. Preistorica)       | --  | 3°38'26"<br>40°52'59"  | --                            | --                              |
| 9  | PIANU ILADU<br>(crollato, h=1 mt)                   | --  | 3°37'54"<br>40°53'05"  | --                            | --                              |
| 10 | M. FULCADDU<br>(insed. Nurag. Romano)               | 90065007                                    | 3°37'44"<br>40°53'09"  | Monte Fulcadu                 | --                              |
| 11 | SANTU SALVATORI<br>(o PUTTU DI CARRU)<br>(crollato) | 90065010                                    | 3°37'07"<br>40°53'16"  | Puttu di lu Carru             | Puttu di Carru                  |
| 12 | CALCINAGGIU<br>(scomparso)                          | 90065016                                    | 3°38'28"<br>40°52'13"  | Calzinaggiu                   | Calcinaju                       |
| 13 | TANCA NOVA<br>(h = 3,70 mt)                         | 90065014                                    | 3°39'18"<br>40°51'44"  | Tanca Noa                     | --                              |
| 14 | BAGNU<br>(h = 3 mt)                                 | 90065001                                    | 3°39'07"<br>40°51'30"  | Bagnu                         | Bagnu                           |
| 15 | SALTU<br>(h = 1,80 mt)                              | 90065002                                    | 3°39'08"<br>40°51'16"  | Denominato<br>Conca 'e Sorigu | --                              |
| 16 | CONCHI<br>(o LA FURRAZZEDDA)<br>(h = 3,70 mt)       | 90065004                                    | 3°38'10"<br>40°50'51"  | Conchi                        | Lu Furrazeddu                   |
| 17 | CONCA NIEDDA<br>(h = 3 mt)                          | 90065003                                    | 3°38'56"<br>40°50'32"  | Conca Niedda                  | Concaniedda<br>(quasi intero)   |
| 18 | LU PADRU<br>(h = 6 mt)                              | 900650011                                   | 3°38'15"<br>40°50'15"  | Lu Padru                      | Nuraghe nel<br>prato comunale   |
| 19 | LA MARMORATA<br>(h = 2 filari)                      | 90065005                                    | 3°38'22"<br>40°49'58"  | La Marmuradda                 | --                              |
| 20 | GIANNAS (distretto)<br>A confine con Laerru         | 3858  | 3°38'50"<br>40°49'11"  | Giannas                       | Due nuraghi<br>Giannas          |
| 21 | CANNALZU<br>(a confine con Tergu)                   | 4399  | --                     | --                            |                                 |



|    |   |      |    |                        |  |
|----|---|------|----|------------------------|--|
|    |   |      |    |                        |  |
| 22 | S'ADDE E SA<br>CHESSA (a confine con<br>Nulvi)        |      | -- | S'Adde de Sa<br>Chessa |  |
| 23 | MONTI VIGNOLI<br>(a confine con S. Maria<br>Coghinas) | 4235 | -- | Vignoli                |  |

**Tabella n° 2 : ELENCO INSEDIAMENTI, MENHIR, GROTTA CON RINVENIMENTI  
E DOMUS DE JANAS (riordino delle conoscenze)**

| N° | NOME BENE   | ATTUALE MOSAICO R.A.S.<br>CODICE BENE | Coordinate<br>Secondo<br>PAOLO MELIS |
|----|---|---------------------------------------|--------------------------------------|
| 1  | Insedimento Montilongu  |                                       | 3°37'32"<br>40°53'36"                |
| 2  | Menhir Lu Saraghinu   |                                       | 3°38'13"<br>40°52'50"                |
| 3  | Insedimento nuragico – romano<br>M. Fulcaddu                          |                                       | 3°37'44"<br>40°53'09"                |
| 4  | Tomba dei giganti Lu Ruaggiu  |                                       | 3°39'13"<br>40°52'13"                |
| 5  | Insedimento Rusazzu   |                                       | 3°38'45"<br>40°52'18"                |
| 6  | Cave Lu Saraghinu   |                                       | 3°38'27"<br>40°52'20"                |
| 7  | Tomba Giagoni   |                                       | 3°39'17"<br>40°51'21"                |
| 8  | Grotta I^ Conchi  |                                       | 3°38'17"<br>40°50'54"                |
| 9  | Grotta di Lu Padru (grotta II o Lu<br>Fossu di la loriga o del gatto) |                                       | 3°38'13"<br>40°50'45"                |
| 10 | Menhir M. Monti (n° 2)  |                                       | 3°39'23"<br>40°50'57"                |
| 11 | Menhir S. Pantaleo  |                                       | 3°39'28"<br>40°50'28"                |
| 12 | Grotta Conca Niedda   |                                       | 3°38'52"<br>40°50'30"                |
| 13 | Grotta Mulargia   |                                       | 3°38'44"<br>40°50'22"                |
| 14 | Grotta La Furraghina (o del Fico)                                     |                                       | 3°38'43"<br>40°50'12"                |
| 15 | Insedimento La Calpida  |                                       | 3°38'32"<br>40°50'06"                |
| 16 | Insedimento Spilunca  |                                       | 3°38'13"<br>40°50'05"                |
| 17 | La Rocca (domus de janas)   | 90065023                              | 3°38'02"<br>40°50'52"                |
| 18 | Sepulture Baldana   | --                                    | 3°38'02"<br>40°50'44"                |
| 19 | Domus Conca Mariana   | --                                    | 3°37'40"<br>40°50'44"                |
| 20 | Domus Tanca Fraddi Doro   | --                                    | 3°37'50"<br>40°53'00"                |
| 21 | Domus S'Enaculadora   | --                                    | 3°37'50"<br>40°52'50"                |
| 22 | Domus Li Algasa (n° 2)  | --                                    | 3°37'49"<br>40°52'50"                |
| 23 | Domus Zalaini   | --                                    | 3°37'04"<br>40°52'42"                |

**Tabella n° 3 - ELENCO COMPARATIVO CHIESE**

| N° | NOME BENE            |                                       | ATTUALE<br>MOSAICO R.A.S.<br>CODICE BENE | MOSAICO<br>P.U.C.<br>CODICE BENE |
|----|----------------------|---------------------------------------|--|----------------------------------|
| 1  | S. Andrea            | Aperta al culto – chiesa parrocchiale | 4288                                     | 4288                             |
| 2  | Rosario              | Aperta al culto                       | --                                       | 95059017                         |
| 3  | S. Croce             | Demolita                              | --                                       | --                               |
| 4  | S. Giacomo           | Aperta al culto                       | 90065022                                 | 90065022                         |
| 5  | S. Vittoria          | Trasformata (oratorio S. Pancrazio)   | --                                       | 95059009                         |
| 6  | S. Lorenzo           | Distrutta                             | --                                       | --                               |
| 7  | S. Giovanni          | Distrutta (ruderi visibili)           | --                                       | 95059022                         |
| 8  | S. Nicola di Silanis | Rudere, parzialmente restaurato (*)   | 4398                                     | 4398                             |
| 9  | L'Annunziata         | Restaurata parzialmente (**)          | 90065021                                 | 90065021                         |
| 10 | S. Barbara           | Restaurata                            | 90065019 o 6872                          | 6872                             |
| 11 | S. Pancrazio         | Restaurata                            | 4399                                     | 4399                             |
| 12 | S. Pantaleo          | Distrutta                             | --                                       | --                               |
| 13 | S. Salvatore         | Distrutta (ruderi visibili)           | --                                       | 90065010                         |
| 14 | S. Elia              | Distrutta (ruderi visibili)           | 90065020                                 | 90065020                         |

(\*) Bene di assoluta rilevanza, munito di vincolo diretto con D.M. 04.03.1927.

(\*\*) S. Maria in Solio.

**Tabella n° 4 -ALTRI BENI**

| N° | NOME BENE |  | ATTUALE<br>MOSAICO R.A.S.<br>CODICE BENE | MOSAICO P.U.C.<br>CODICE BENE |
|----|-----------|--|--|-------------------------------|
| 1  | Cimitero  |  | 7408                                     | 7408                          |

Riportiamo, in sintesi, l'elenco dei beni storico – culturali, così come implementati nel mosaico del P.U.C..

Tab. 5 – Il Mosaico dei beni storico – culturali del P.U.C.

|    | <b>ID_Univoco<br/>PPR</b> | <b>Tipologia</b>                       | <b>DENOMINAZIONE</b>                    | <b>BENI<br/>PAESAGGISTICI</b> | <b>BENI<br/>IDENTITARI</b> |
|----|---------------------------|--|---|-------------------------------|----------------------------|
| 1  | 4288                      | Chiesa                                 | S. Andrea                               | X                             |                            |
| 2  | 4398                      | Chiesa                                 | S. Nicola di Silanis                    | X                             |                            |
| 3  | 4399                      | Chiesa                                 | S. Pancrazio                            | X                             |                            |
| 4  | 6872                      | Chiesa                                 | S. Barbara e S. Anna                    | X                             |                            |
| 5  | 7408                      | Cimitero                               | Cimitero                                | X                             |                            |
| 6  | 90065001                  | Nuraghe                                | Bagnu                                   | X                             |                            |
| 7  | 90065002                  | Nuraghe                                | Conca di Sorigu o Saltu                 | X                             |                            |
| 8  | 90065003                  | Nuraghe                                | Conca Niedda                            | X                             |                            |
| 9  | 90065004                  | Nuraghe                                | Conchi                                  | X                             |                            |
| 10 | 90065005                  | Domus de janas,<br>nuraghe             | La Marmuradda                           | X                             |                            |
| 11 | 90065006                  | Altare                                 | Monte Figu                              | X                             |                            |
| 12 | 90065007                  | Insediamiento                          | Monte Fulcaddu                          | X                             |                            |
| 13 | 90065008                  | Nuraghe                                | Monte Longu                             | X                             |                            |
| 14 | 90065009                  | Nuraghe                                | Monte Longu 2                           | X                             |                            |
| 15 | 90065010                  | Chiesa                                 | S. Salvatore                            | X                             |                            |
| 16 | 90065011                  | Nuraghe, capanne                       | Lu Padru                                | X                             |                            |
| 17 | 90065012                  | Nuraghe                                | Paùlu Littu                             | X                             |                            |
| 18 | 90065013                  | Nuraghe                                | Preadu                                  | X                             |                            |
| 19 | 90065014                  | Nuraghe                                | Tanca Noa                               | X                             |                            |
| 20 | 90065015                  | Nuraghe, struttura<br>muraria, capanne | Tintizi                                 | X                             |                            |
| 21 | 90065016                  | Nuraghe                                | Calzinaggiu                             | X                             |                            |
| 22 | 90065017                  | Nuraghe                                | Pedra Mulchitta                         | X                             |                            |
| 23 | 90065020                  | Chiesa                                 | S. Elia di Sitin                        | X                             |                            |
| 24 | 90065021                  | Chiesa                                 | L'Annunziata                            | X                             |                            |
| 25 | 90065022                  | Chiesa                                 | S. Giacomo                              | X                             |                            |
| 26 | 90065023                  | Domus de Janas                         | La Rocca                                | X                             |                            |
| 27 | 95059009                  | Oratorio                               | S. Pancrazio (ex chiesa<br>S. Vittoria) |                               | X                          |
| 28 | 95059010                  | Mulino                                 | Doro                                    |                               | X                          |
| 29 | 95059011                  | Grotte                                 | Li Conchi                               | X                             |                            |
| 30 | 95059012                  | Casa                                   | Aragonese (Tola)                        |                               | X                          |
| 31 | 95059013                  | Casa                                   | Seazzu                                  |                               | X                          |
| 32 | 95059014                  | Domus de Janas                         | S'Enaculadora                           | X                             |                            |

|    | <b>ID_Univoco<br/>PPR</b> | <b>Tipologia</b>                 | <b>DENOMINAZIONE</b>     | <b>BENI<br/>PAESAGGISTICI</b> | <b>BENI<br/>IDENTITARI</b> |
|----|---------------------------|----------------------------------|--------------------------|-------------------------------|----------------------------|
| 33 | 95059015                  | Domus de Janas                   | Li Algasa                | X                             |                            |
| 34 | 95059016                  | Monte Granatico                  | Vecchio municipio        |                               | X                          |
| 35 | 95059017                  | Chiesa                           | Rosario (del)            | X                             |                            |
| 36 | 95059018                  | Tomba ipogeica                   | Giagoni                  | X                             |                            |
| 37 | 95059019                  | Casa                             | Lavosi                   |                               | X                          |
| 38 | 95059020                  | Domus de Janas                   | Zalaini                  | X                             |                            |
| 39 | 95059021                  | Strada romana                    | Monti Longu              | X                             |                            |
| 40 | 95059022                  | Chiesa                           | S. Giovanni              | X                             |                            |
| 41 | 95059023                  | Mulino                           | Lu Jaldinu               |                               | X                          |
| 42 | 95059024                  | Nuraghe                          | Cannalzu                 | X                             |                            |
| 43 | 95059025                  | Nuraghe                          | Giannas                  | X                             |                            |
| 44 | 95059026                  | Nuraghe                          | S.Salvatore              | X                             |                            |
| 45 | 95059027                  | Nuraghe                          | Badde Tuvudda            | X                             |                            |
| 46 | 95059028                  | Cave preistoriche                | Lu Saraghinu             | X                             |                            |
| 47 | 95059029                  | Muraglia                         | Punta Spinosa            | X                             |                            |
| 48 | 95059030                  | S'Abbadolzu                      | Lavatoio                 |                               | X                          |
| 49 | 95059031                  | Vasca                            | Via Giardino P.<br>Sanna |                               | X                          |
| 50 | 95059032                  | Menhir                           | Menhir di Monte Monti    | X                             |                            |
| 51 | 95059033                  | Domus de Janas                   | Tanca Fraddi Doro        | X                             |                            |
| 52 | 95059034                  | Nuraghe                          | Pianu Iladu              | X                             |                            |
| 53 | 95059035                  | Menhir                           | Lu Saraghinu             | X                             |                            |
| 54 | 95059036                  | Mulini                           | Secchi                   |                               | X                          |
| 55 | 95059037                  | Ipogeo                           | Conca Mariana            | X                             |                            |
| 56 | 95059038                  | Casa                             | Piana                    |                               | X                          |
| 57 | 95059039                  | Vasche                           | Monti Maltu              | X                             |                            |
| 58 | 95059040                  | Nuraghe                          | Monte Vignoli            | X                             |                            |
| 59 | 95059041                  | Ripari sotto roccia<br>sepulture | Barigadu                 | X                             |                            |
| 60 | 95059042                  | Ripari sotto roccia<br>sepulture | Culumbaglia              | X                             |                            |
| 61 | 95059043                  | Mulino                           | Paolini                  |                               | X                          |

Sono presenti:

- n° 49 beni paesaggistici;
- n° 12 beni identitari;
- n° 10 beni paesaggistici ricadenti entro il centro matrice.

## 21.4 – PATRIMONIO CULTURALE

Dal "Dizionario Geografico Storico Statistico Commerciale degli Stati di S.M. il Re di Sardegna di G. Casalis, riportiamo la voce "Sedini" (per le parti che possono interessare):

SEDINI o SETINI, villaggio della Sardegna, nella provincia di Sassari, compresa nel mandamento di Castelsardo, e parte dell'antica curatoria di Anglona nel regno di Logudoro.

La sua situazione è in un piano dolcemente inclinato sotto le estreme roccie verticali d'un promontorio di Monte Rudu sorgenti al suo ponente-maestro, incontro al quale, all'altra estremità dell'abitato, sorge una piccola collina, su cui sta l'antica chiesa di S. Elia.

Difeso dai venti di ponente e suoi collaterali per l'eminenza del suindicato Monte Rudu e protetto alquanto da quella collinetta; nelle altre parti è più o meno esposto, ma dominato dalla tramontana.

Il villaggio è diviso in tre capi, e sono detti Capo Corso, Capo Sardo, Capo Corte di s. Vittoria.

Le strade del primo rione sono sopra le roccie, le altre sopra il molle, e devono essere selciate.

La maggior parte delle case ha un piano superiore; alcune sono scavate nelle roccie.

Il territorio di Sedini è parte in valle, parte sul detto Monte Rudu. La sua superficie basterebbe al quadruplo della popolazione se fosse ben coltivata, e si può computare di circa 16 miglia quadrate, compresa però la regione di Coguinas. L'abitato è eccentrico, e resta presso a' termini meridionali.

Oltre il detto Monte Rudu si possono notare le colline che cingono la suddetta regione dalla parte australe.

Si possono indicare nel sedinese, compresi i territori annessi di antichi paesi distrutti, circa trenta fonti notevoli per perennità e copia, dalle quali si formano alcuni ruscelli; uno che scorre a ponente con diramazione al settentrione e confluisce nel rivo di Badargiu (Cuggiani), che ha la sua foce non lungi dalla chiesa di S. Pietro di mare; un altro a levante che porta le sue acque nel Termo, e un terzo che comincia dalla fonte della Vena Grande nel territorio del distrutto villaggio di Ispelunca e scorre verso Perfugas, per unirsi al rio di Anglona.

Questo rivo dicesi di Silanos (ora Silanis); dà movimento a diversi molini e serve un poco alla cultura delle specie ortensi in qualche piccol tratto di terreno presso il suo corso.

Il selvaggiume in questo territorio consiste in daini e cinghiali.

Abbondano le pernici, i tordi; ma sono rari quelli che prendansi il piacere della caccia.

Nelle terre incolte vegetano gli alberi ghiandiferi delle quercie-rovere, elce e sovero, tra altre specie, che in diverse parti formano selva.

Popolazione. Secondo il censimento del 1845 era in Sedini una popolazione di 1325 anime, distribuite in famiglie 359, e in case 309.

Il linguaggio de' sedinesi è lo stesso di Castelsardo, che non è diverso dal gallurese; onde appare che in origine questa popolazione fu corsa, come si accenna dal rione detto Capo Corso.

S. Brancazio (Santu Brancazzu), chiesetta, dove è nulla che meriti esser notato. Vi si festeggia ogni anno.

La chiesa dell'Annunziata e quella di s. Barbara trovandosi a circa un miglio da Sedini, dov'era l'antico villaggio di Speluncas, esistente ancora nella fine del secolo XVI.

S. Nicolò di Silanos trovavasi alla distanza di mezz'ora verso mezzogiorno. Era una fabbrica grandiosa comparativamente alle altre chiese, ed ufficiata da' monaci benedettini. Fu distrutta non si sa in qual tempo, e il titolo di abate restò al vescovo di Ampurias.

## 21.5 - SEDINI NEI RACCONTI DEI GRANDI VIAGGIATORI

Dal testo di John William Warre Tendale: *The Island of Sardinia* (tradotto in “La Gallura dell’800” a cura di Alessandra Flore, Taphiros edizioni), riportiamo la descrizione di Sedini:

“

Venendo giù dal Nuraghe Alvu su una pianura ondulata ricca di sughere e di olivastri, una stretta valle porta attraverso una gola ed un passo al villaggio di Sedini. Costruito a lato di uno scosceso burrone molto bel coltivato, in fondo al quale scorre un ruscello, molte delle abitazioni sono scavate nella roccia granitica sovrastante e, con le viti che si arrampicano sopra la sua superficie, presentano un aspetto curioso e romantico.

Attraverso l’intero villaggio, che ha un aspetto estremamente miserabile, costruito soprattutto di pietre e fango, c’erano soltanto due casette con pannelli di vetro alle finestre. La popolazione nel 1839 era di 1.549 abitanti, la metà di quelli che vi vivevano una volta. Sedini ha maturato le caratteristiche di un bambino ribelle e fazioso verso l’autorità dei genitori, indipendentemente dall’essere vittima delle sue perverse passioni. I conflitti dei sedinesi con le truppe piemontesi, gente d’armi, ed altre autorità sono ancora per loro soggetto di grande vanto.

Alcuni anni or sono vennero trasportati sulle alture di fronte al villaggio due pezzi di artiglieria, ma il loro fuoco non ebbe l’effetto di sottometerli e in seguito vennero adottate misure pacifiche. Il continuo conflitto con l’uccisione dei soldati, specialmente nella gola in cui eravamo appena passati, il sistema della vendetta altrettanto produttiva di spargimenti di sangue, le licenze premio ai banditi condannati a vita, hanno creato una mentalità di assenza di legge, del tutto in consonanza con l’aspetto selvaggio, rustico ed isolato del loro villaggio. La loro opposizione al governo si è placata molto, ma ancora è praticata la vendetta e dovranno passare lunghi tempi prima che il loro sangue ribelle sia cambiato. Nell’aspetto esteriore, i capelli lunghi e le barbe, col colorito scuro dei loro abiti, a prima vista sembrano confermare il loro carattere di selvatichezza e ferocia, ma con amici e stranieri sono dolci, ospitali e onorabili.

A circa quattro ore e mezzo da Sedini, oltre una zona di colline selvagge, giace su un promontorio roccioso la città di Castel Sardo, sovrastata dal castello da cui prende il nome.

## 21.6 – PATRIMONIO SPELEOLOGICO

Si riporta l'elenco delle cavità censite con il numero attribuito dal Catasto Regionale Speleologico:

a) nel solco vallivo del rio Silanis:

- 1 - grotta di Conca Niedda (n° 32),
- 2 - grotta Mulargia o L'Ena Manna (n° 64),
- 3 - grotta La Furraghina (n° 253),
- 4 - voragine La Carpida (o Calpidda) (n° 22);

b) nell'altopiano di Lu Padru:

- 5 - grotta dello Scorpione (lungo la strada di accesso al serbatoio idrico di Lu Padru) (n° 279),
- 6 - grotta del Melograno (n° 275),
- 7 - grotta Conca I di Conchi (in area acquisita dal comune) (n° 167),
- 8 - grotta Conca II di Conchi (in area acquisita dal comune) (n° 168),
- 9 - grotta di Lu Padru (conca di Lu Padru) (in area acquisita dal comune) (n° 166),
- 10 - grotta di Campizzolu (n° 263),
- 11 - grotta del Gatto o grotta II di Lu Padru o Lu Fossu di La Loriga (n° 272) (in area acquisita dal comune).

c) sotto il costone orientale, al bordo del centro storico (via Coghinas):

- 12 - grotta di Conca Bulia o Conca Mariana (n° 31).

Si tratta di cavità censite dal Gruppo Speleologico Sassarese e riportate nel Catasto Regionale, interessanti sotto l'aspetto scientifico ma fruibili solo parzialmente sotto l'aspetto turistico per le caratteristiche morfologiche che ne rendono possibile l'accesso agli speleologi e, limitatamente, agli ingressi, anche a tutti i fruitori del territorio.

Particolarmente suggestive appaiono le caratteristiche della Calpidda, lunga fessura (oltre 220 ml) sul bordo dell'altopiano, il P.U.C. propone, unitamente alla gola e alla falesia della Marmuradda, l'istituzione di un monumento naturale ai sensi della L.R. n° 32/89 (sui parchi e le aree protette) nelle aree suddette.



## 21.7 – PATRIMONIO ARCHITETTONICO E IDENTITARIO: I MULINI

Da una scheda tratta dal volume: "I nomi del luogo dell'Anglona e della bassa valle del Coghinas" di M. Maxia - 1994), riportiamo i 2 mulini citati, entrambi alimentati dalle acque del rio Silanis:

**Mulinu Ispilùnca (d')** (Sedini, Cat. F. 85, mapp. 32) = "mulino di Speluncas".

Anche i piccoli affluenti, talvolta dei rigagnoli soltanto stagionali, venivano utilizzati per il funzionamento dei numerosi mulini della valle del Silanis. Tale è il caso del ruscello proveniente dall'altopiano di lu Pàddru che prende il nome di Speluncas perchè passa poco discosto dal sito in cui sorgeva quell'antico villaggio.

**Mulinu jaldìnu (di)** (Sedini, IGM, Cat. F. 85, mapp. 55: M. Giardino) = "mulino del giardino". Il giardino che diede nome all'edificio ormai è stato dimenticato anche dagli anziani. Ciò costituisce un'elemento per determinare la vetustà di questo mulino oggi riutilizzato come deposito campestre.

Le risorse dei mulini (da restaurare) hanno fatto parte del quadro complessivo di sviluppo del progetto delle "Colline dell'Anglona".

Erano, altresì, presenti altri 6 mulini, tra cui:

- Mulinu Doro (oggi restaurato) o Mulinu S. Nicola;
- Mulinu (FGL. 85, mapp. 9) ;
- Mulinu Mossa ;
- Mulinu Paolini ;
- Mulinu Lombardi;
- Mulinu Secchi.

Nella carta catastale del 1930, sono individuabili ben 8 mulini:

- 2 a valle della chiesa di S. Nicola;
- 6 a monte della chiesa di S. Nicola.

Di essi risultano indicati anche i percorsi delle gore che portavano l'acqua alla ruota (in dialetto la murrella).

## 21.8 – PATRIMONIO ARCHEOLOGICO SECONDO NOTIZIE BIBLIOGRAFICHE

### 21.8.1 - IPOGEI

- 1 - Necropoli: "La Rocca" nel centro storico.
- 2 - Ipogeo di S'Enaculadosa (o S'Enaculadora).
- 3 - Domus di Li Algasa.
- 4 - Domus di Salaini (o Zalaini).
- 5 - Domus di S. Elia alla periferia E del paese, vicino alle rovine del nuraghe, delle chiesa e del monastero omonimi.
- 6 - Ipogeo di Tanca Fraddi Doro, in reg. Pianu Iladu.
- 7 - Ipogeo di Conca Mariana (sul versante meridionale della rupe ad ovest dell'abitato).
- 8 - Domus in loc. San Pantaleo.
- 9 - Un'altra presso il nur. La Marmuradda.
- 10 - Tomba a camera di Giagoni.

### 21.8.2 - NURAGHI (RUNAGHI = variante metatetica locale)

(a cura di M. Maxia nel volume "Un tesoro riscoperto" (1991).

#### - CONCA NIEDDA

Piccola torre appollaiata sopra un picco trachitico che si eleva al centro della profonda forra scavata dal rio Silanis. Rappresenta una delle numerose e pratiche dimostrazioni dell'inattuabilità e inutilità dei piani inclinati sostenuti da molti studiosi.

#### - CONCHI

Monotorre circolare a cella in grande rovina. Domina l'abitato di Sedinì dal pianoro di Lu Padru. Situato a q. 347 a fianco della st.vic. Campizolu-Lu Padru.

#### - LU FURRAZZEDDU

Denominazione oggi sconosciuta. Lu Furrazzu designa attualmente il sito occupato da casa Piana. Dovrebbe trattarsi del nuraghe ridotto a livello di cumulo non lontano dalle rovine dell'abbazia di S. Elia (Angius: "... dista sei minuti").

#### - LA MARMURADDA

Prende nome dalla sottostante parete calcarea dagli effetti marmorei. Semidistrutto. Nei pressi una domus de janas.

#### - MONTE FIGU (O TRIGU)

Tracce di due muri megalitici rettilinei convergenti sull'altura fanno supporre un basamento

di altare.

- MONTE FULCADU

Ridotto al primo ordine murario, si trova al limite inferiore di un villaggio nuragico e romano ubicato sul declivio meridionale dell'altura omonima.

- MONTE LONGU

Monotorre a cella senza scala a spirale, con corridoio ben rifinito. Ubicato a 40 m. dalla casa colonica Piana sopra una collina, è inserito al centro di una grande cinta ellittica che cinge e sostiene l'altura come un terrapieno. La loc. è detta anche S. Giacomo.

- MONTE LONGU 2

Forse il toponimo si riferisce a quest'ultimo monumento, che sormonta una collinetta a forma di cono. Situato a 300 m. O dal precedente, è un monotorre circolare (costituito da un solo giro fuori terra) inscritto in un basamento quadrangolare di m. 14 di lato. L'insieme si presenta come un'altare.

- MONTE S. SALVATORE

Detto anche Puzzu di lu Carru. Monotorre circolare ubicato su q. 317 dell'altura omonima. Prende nome dalla chiesetta ora distrutta posta un pò a valle, già parrocchia dell'abitato medioevale di Monte Fulcaddu.

- LU PADRU (O LU PADDRU O NURAGHE BIANCU)

Nuraghe complesso costituito da un torrione centrale a cella quasi intatta e da tre torrette angolari collegate da un rifascio triangolare. Si tratta di uno degli edifici più interessanti dell'intera Anglona. Presso la torretta occidentale restano due grandi capanne tutt'intorno, sono tracce di un consistente villaggio con capanne circolari, coeve alla fortezza, ed edifici a pianta rettangolare, di epoca punico-romana. Il nuraghe presenta ancora (unico nel sedinese) la camera a tholos tuttora sostanzialmente intatta; notevolmente interrato, il nuraghe presenta tracce di un bastione frontale, forse bilobato.

- PAULU DI LITTU

Esteso cumulo di massi a q. 292 di tale località.

- PREADU O PREADDU

Edificio complesso ubicato sopra un modesto rialzo ai piedi dei colli di Pedra Majori e di L'Asturagliu (IGM: Istolargiu).

- TANCA NOA

Monotorre circolare in stato di rovina ubicata sopra un rilievo trachitico in loc. Vel di Padru.

- TINTIZI

Piccolissima torre a cella esposta a SE, il cui diametro interno non arriva a 2 m. mentre quello esterno è di m. 4,90. L'edificio è realizzato sfruttando in parte un roccione che lo integra a NO. Costruito sopra uno spuntone precipite a ca. 240 m. E/NE dalla S.S. dell'Anglona (curva di Lu Bittichesu) è preceduto da un imponente muro megalitico trasversale (lungh. m. 16, alt. residua m. 2,20, largh. m. 2,9-3,10) e da avanzi di capanne sparse.

- CALZINAGGIU

Vasto agglomerato in loc. omonima nel quale non si riconosce esattamente l'impianto della

torre. Si notano alcune mole ancora nell'esatto sito di cavazione.

- PEDRA MULCHITTA O PEDDRA MULCHITTA

Ubicato a q. 379 in loc. omonima. Monotorre esposto a SE con cella di ridotte dimensioni (m. 2,85-3,10) alla quale manca la pseudocupola forse perchè del tipo a capanna. L'interno è realizzato con pietre di piccola taglia. La muratura esterna non esiste e l'insieme si presenta come un tumulo. A pochi metri a S si nota un cumulo forse appartenente ad un'altra torretta.

**21.8.3 - I VILLAGGI NURAGICI**

- presso il nuraghe Lu Padru.
- presso la voragine della Calpida (o Carpida).

## 21.9 – SCHEDE BENI PAESAGGISTICI

Dallo studio del Dott. Fabio Fiori, riportiamo le seguenti descrizioni:

**1) CHIESA DI SANTU BRANCAZZU (S. PANCRAZIO)**

Località: Lu Sassu (?)

Posizione I.G.M. F n° 180. I, SO

Castelsardo

Monumento: Edificio romanico

Coordinate e Quota: 40°50'25,6"-  
3°39'08,1" e m 366 s.l.m.

Denominazione: Chiesa di S. Pancrazio (2^ Metà XII sec.)

Si tratta di un unico grande ambiente monastico superstite alla rovina e scomparsa di una chiesa di cui faceva parte. La dedica a S. Pancrazio si sarebbe sostituita all'antica funzione di uso, forse militare, come suggeriscono le alte e strettissime feritoie, o di erboristeria.

Sorge su di un leggero rialzo collinare e originariamente si strutturava attorno a un cortile interno quadrangolare, chiuso ad E dall'edificio oggi simile (larg. m 5.70). Nel muro occidentale residuano le ammorsature delle volte a botte.

Nei tre prospetti che si affacciano all'esterno il paramento murario è in cantoni calcarei di medie dimensioni, listato dai nudi filari di trachite e, dunque bicromo, secondo tecnica propria della seconda metà del XII secolo.

Su diversi conci sono incise le sagome di calzari da pellegrino (orme).

L'interno è a volta a botte ogivale, segnato lungo le pareti da teorie di mensole destinate a sorreggere un soppalco.

**2) GROTTA DI CONCA NIEDDA**

Località: Conca Niedda

Posizione I.G.M. F n° 180.  
I SO Castelsardo

Monumento: Grotta

Coordinate e Quota: 40°50'32"-  
3°35'53,5" e m 280 s.l.m.

Denominazione: Conca Niedda

Si trova nella valle di Conca Niedda. Essa ha uno sviluppo di m 700, il maggiore esistente in Anglona.

L'ingresso è molto piccolo (m 1.00 x 0.50) ed introduce ad una tortuosa galleria in leggera discesa (lunghezza m 56.00), percorribile per buona parte in piedi. Al termine, si trovano due distinti restringimenti che si superano strisciando e giungono ad una piccola e bassa saletta.

Il percorso è segnato, d'ora in poi, da strettoie e piccoli ambienti o sale, in cui si procede ora carponi, ora in piedi.

La cavità di Conca Niedda è interamente fossile e le attività idriche sono ridotte a isolati stillicidi che creano fango nel pavimento. Le concrezioni sono del tutto assenti.

### 3) NURAGHE LU PADRU

Località: Lu Padru

Posizione I.G.M. F n° 180.  
I SO Castelsardo

Monumento: Nuraghe

Coordinate e Quota: 40°50'33,8"-  
3°38'15,5" e m 330 s.l.m.

Denominazione: N.ghe Lu Padru

Situato sull'altipiano calcareo di Lu Padru, in posizione dominante sulle valli di Spilunca e Conca Niedda, il monumento è un monotorre con tracce evidenti del villaggio.

Il nuraghe, a pianta circolare, si conserva a N per un'altezza massima residua di m. 4.30 c. con sedici filari.

L'opera muraria è costituita da blocchi di calcare di medie dimensioni, discretamente lavorati e disposti in assise regolari.

Attualmente, non è possibile individuare la posizione dell'ingresso verosimilmente alta a S-SE e nemmeno l'articolazione degli spazi interni dell'edificio a causa della vegetazione.

Un'apertura impropria praticata nello spessore murario sul lato SSE ha messo in evidenza l'esistenza del vano scala.

### 4) CHIESA DELL'ANNUNZIATA (O SANTA MARIA DE SOLIU) (L'ANNUNZIADDA)

Località: Spilunca

Posizione I.G.M. F n° 180.  
I SO Castelsardo

Monumento: Chiesa

Coordinate e Quota: 40°50'31,1"-  
3°37'72,7" e m 261 s.l.m.

Denominazione: L'Annunziata

La chiesa sorge a mezza costa, lungo il pendio di Spilunca o Ispilunca.

Il territorio documenta la continuità d'insediamento a partire dall'epoca nuragica.

Mancano, attualmente, notizie sulla fabbrica gotica della chiesa, ascrivibile al primo quarto del XIV secolo. L'impianto, mononavato con abside semicircolare a SSO, è frutto di una parziale

ricostruzione cinque-seicentesca. I paramenti sono costituiti da pietre calcaree locali di piccola pezzatura, di forma molto irregolare.

Il solo fianco di SE, munita di robusti contrafforti per neutralizzarne le spinte, presenta una piccola cappella gotica appartenente al primo impianto, con volta a crociera e gemma anulare, ora a terra, poggiante su costoloni.

## 21.10 – PATRIMONIO DELL'ARCHITETTURA RELIGIOSA

Oltre l'ampia bibliografia e a quanto riportato nel mosaico dei beni culturali, si cita la consultazione (sola lettura) della tesi di laurea di Patrizia Serra: "Architettura religiosa e arredi sacri a Sedini e nel suo territorio" – Anno accademico 2006/2007.

**S. NICOLA DI SILANIS O SILANOS****Notizie storiche**S. Nicola in Solio o di Silanis

Immersi nel verde della suggestiva valle del rio Silanis, a brevissima distanza dal corso d'acqua, restano ancora cospicui ruderi di questa chiesa, che costituisce una delle più raffinate espressioni artistiche del romanico isolano. Sono raggiungibili percorrendo per alcuni chilometri una carrareccia che parte dal centro abitato.

Venne eretta nel secondo decennio del XII secolo in forme lombardo-toscane e appartenne a una abbazia di Benedettini. Costituisce il più antico esempio nell'isola di chiesa a tre navate interamente voltate. Inspiegabilmente in rovina già dal XV secolo, rimangono attualmente in piedi la navata destra, la cella inferiore della torre campanaria, parte della facciata e l'elegante abside.

Da "Architettura romanica dalla metà del mille al primo '300":

San Nicola di Silanos (ante 1122)

La chiesa di S. Nicola trae la denominazione dal rio Silanis (V. Angius 1849, Sedini), nella cui valle si conserva allo stato di rudere invaso dalla vegetazione. Il S. Nicola in solio fu edificato prima del 1122 per volontà di Furatu de Gitil e della moglie Susanna de Lacon-Zori, esponenti della cerchia giudicale turritana, che in quell'anno la donarono a Montecassino. A membri della famiglia Zori si riferisce l'iscrizione funeraria scolpita nella facciata (A. Boscolo 1959). Sussistono scarse tracce del monastero, sede di priorato cassinese dipendente dall'abbazia di S. Maria di Tergu, già in rovina alla fine del XV secolo. Della chiesa restano il muro absidale, il campanile mozzo, il fianco destro con la relativa navatella e parte della facciata, nonché i corsi basali delle altre strutture. I paramenti sono in cantoni calcarei di media pezzatura, tagliati e messi in opera con speciale accuratezza. La fabbrica, di notevole livello sotto il profilo sia tecnico, sia qualitativo, fu condotta secondo modi lombardi da un maestro lucchese (R. Delogu 1953), probabilmente nel primo ventennio del XII secolo. L'impianto è trinavato con abside insolitamente a nordovest. Le arcate dei muri divisorii nascono da pilastri quadrangolari con stretta cornice d'imposta in luogo del capitello. La penultima coppia di sostegni verso il presbiterio è data da pilastri cruciformi, l'ultima invece da colonne, una delle quali ancora sormontata da capitello classicista e abaco toscano a tavoletta. Tutt'e tre le navate erano voltate a crociera con sottarco di separazione. Il telaio strutturale esterno è dato da zoccolo a scarpa piana, paraste d'angolo e larghi archetti nei fianchi, con ritmo di due per ogni specchio, impostati su robusti peducci a sguscio e su lesene di forte aggetto. Nell'abside si disegnano tra alti specchi, ognuno concluso da arcatella sgusciata nascente da lesene; lo specchio mediano è pieno, mentre negli altri si aprono sfilate monofore centinate a doppio strombo. Identiche luci sono nel fianco tuttora in piedi e nel corrispondente muro della navata mediana, dove una monofora ha centina ogivale ospitante una foglia d'acqua dalla cima riversa. Nel fianco settentrionale una porta architravata con arco di scarico semicircolare consente l'accesso al campanile a canna quadrata, di cui rimane solo l'ordine inferiore. Negli stipiti dell'ingresso sono scolpite a sinistra una croce greca, a destra un chiasmo. Nelle tre facce si apre una monofora a feritoia, strombata solo verso l'interno. E' andato disperso il concio con tralcio fitomorfo a girali, un tempo poggiato sull'architrave, mentre ancora si leggono le figure di un felino e di un toro, sagomate a



rilievo bassissimo nei cantoni del paramento murario esterno. Lo schema restitutivo della facciata (S. Rattu 1957) presenta in corrispondenza della navata mediana un timpano con cornice decorata a motivi classicheggianti e una coppia di paraste che si raccordano con archetti poggianti su peduccio in asse con l'oculo circolare e con il portale architravato, provvisto di stretti capitelli e arco di scarico a tutto sesto.

## S. PANCRAZIO (SANTU BRANCAZZU)

Da "Architettura romanica dalla metà del mille al primo '300":

### S. Pancrazio di Nursi (seconda metà XII sec.)

La chiesa di S. Pancrazio sorge su un modesto rilievo collinare, in agro di Sedini ed è in realtà l'unico ambiente superstite di un monastero, forse il priorato cassinese di S. Pietro di Nurchi. La trasformazione in aula di culto dedicata a S. Pancrazio sopravvenne all'antica funzione d'uso, probabilmente di erboristeria e farmacia. Il titolo cassinese è documentato per la prima volta nel 1117, quando la chiesa di S. Pietro risulta già edificata per volontà del donnicello turritano Gonnario de Lacon, il quale nel 1120 la dona a Montecassino con l'assenso della moglie Elena de Gunale-Zori e delle figlie Vera e Susanna de Lacon-Zori. Il monastero si strutturava attorno a un cortile interno, probabilmente quadrangolare e chiuso a est dall'edificio superstite (largo m. 5,69), nel cui muro occidentale restano le sagome di ammorsatura delle volte a botte, che coprivano i bracci nord e sud, interamente distrutti al pari di quello ovest. L'ambiente superstite comunicava a ovest con il cortile, a sud con l'esterno, mediante portali architravati e tagliati a filo; sopra quello meridionale si erge un campanile a vela. Nei tre prospetti originariamente esterni, il paramento murario è in cantoni di media pezzatura di calcare candido, listato da radi filari in trachite scura e dunque definito in bicromia secondo tecnica propria della seconda metà del XII secolo.

In diversi conci bassi della cortina esterna è incisa la sagoma di una scarpa da pellegrino, lunga cm. 24 circa. All'interno si aprono nei fianchi una fila di armadi quadrangolari e (in quello ovest) la cappa di un camino. Lungo l'imposta della volta a botte ogivale aggettano mensole destinate a sorreggere un ammezzato ligneo, forse funzionale all'essiccazione delle erbe, poichè aerato da una serie di fori passanti, ottenuti con il risparmio di un concio.

## L'ANNUNZIATA E S. BARBARA

### S. Barbara (S. Barbara)

E' intitolata a S. Barbara e a S. Anna e sorge nella valle del rio Silanis a breve distanza dai ruderi di S. Nicola in Solio.

E' ad unica navata con volta a botte. Sulla bella facciata impreziosita da un elegante portale poggia un campanile a vela di grandi dimensioni. Sconsacrata da alcuni decenni, la chiesa è ormai diroccata, ma potrebbe ancora essere facilmente salvata da un tempestivo intervento di restauro (poi successivamente effettuato sebbene parzialmente).

### L'Annunziata (L'Annunziadda – S. Maria in Solio)

Già parrocchiale del villaggio medievale di Speluncas spopolatosi nel XVII secolo, rimase ancora consacrata per lungo tempo.

Lasciata da parecchi decenni nel più totale abbandono, è stata restaurata nel 2006.

(scheda tratta dal volume: "I nomi del luogo dell'Anglona e della bassa valle del Coghinas" di M. Maxia - 1994)

**Annunziata (I')** = "la "chiesa) della Vergine dell'Annunciazione" (sedin. l'Annunziàdda). Titolo relativo alla parrocchiale diroccata del distrutto villaggio medievale di Speluncas. Di essa, ma con l'originario agionimo di S. Maria de Soliu, si trovano riferimenti in vari documenti (diplomi) di età giudiciale in cui è quasi sempre associata al priorato di S. Nicola de Soliu. Dopo l'abbandono di Speluncas, avvenuto fra il 1662 e il 1681 (il riferimento al 1652-56, dato da alcuni studiosi, è errato in quanto il villaggio era ancora pienamente vitale nel 1661), la chiesa continuò ad essere officiata nella ricorrenza annuale dell'Annunciazione del 25 marzo fino a tutto l'Ottocento. Dopo il crollo del tetto causato da un fulmine alcuni decenni fa, è stata consolidata nel 2006.

## **22 – IL CENSIMENTO DEI BENI STORICO – CULTURALI (RIORDINO DELLE CONOSCENZE)**

Le prescrizioni, strettamente seguite, della R.A.S. relative al censimento e schedatura dei dati storico archeologici del territorio comunale nei P.U.C. , individuano due distinte fasi d'attuazione: una, preliminare, d'indagine indiretta, basata sulla documentazione edita (monografie ed articoli di tipo scientifico e divulgativo) e sulla documentazione fornita dalla Soprintendenza per i Beni Archeologici (archivio cartaceo, archivio dei rilievi, archivio fotografico, schede di catalogo e di censimento) ed una, successiva, d'indagine diretta sul territorio. L'acquisizione dei dati, riguardanti le caratteristiche tipologiche e generali, la cronologia, la bibliografia di riferimento, l'iconografia nota, la condizione giuridica e i vincoli a cui il bene è eventualmente sottoposto, è stata fatta convergere all'interno del data base fornito dalla R.A.S. e sarà correlata all'analisi della cartografia storica, delle mappe catastali, della CTR, ecc.

Allo stato attuale sul territorio comunale sono stati rilevati beni storico archeologici riferibili a diverse cronologie (età preistorica, nuragica, romana, medievale e postmedievale) e tipologie (domus de janas, nuraghi, insediamenti e strutture produttive d'età medievale e postmedievale), di cui solo la Rocca, con la sua domus de janas, è sottoposta a vincolo, di natura diretta e indiretta, i beni archeologici sono, comunque, per legge (L. 1089/1939, art. 3, 5, 21 e D.Lgs. 42/2004, art. 13, 14, 15, 45, 46, 47).

Sulla base della distinzione concettuale, proposta dalla R.A.S., tra sito (porzione di territorio connotata da criteri geografici, geomorfologici e culturali, interessata dalla presenza di uno o più monumenti e/o differenti frequentazioni culturali) e monumento (il bene in sé), e dell'introduzione dei concetti di Bene Complesso, e conseguentemente di Bene Radice e Bene/i Componente, alcuni beni sono stati raggruppati sotto la dicitura unica di sito archeologico (M. Fulcaddu, La Marmuradda).

Per ogni bene (sono 61) è stata redatta una scheda con tutti i riferimenti richiesti nel database regionale e – soprattutto – con la individuazione di un'area di tutela integrale e di un'area di tutela condizionata (1° e 2° perimetro).

La fase successiva del lavoro, quella dell'indagine diretta, è stata costituita dalla ricognizione archeologica e topografica di superficie sul territorio, a verifica e integrazione dei dati precedentemente acquisiti.

Le informazioni raccolte sono state implementate nel sistema cartaceo e informatico del P.U.C. e inserite nel Mosaico dei beni paesaggistici e identitari, oggetto di ripetute consultazioni con il Servizio Politiche per le Aree Urbane della Direzione Generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia della R.A.S. ed infine di copianificazione con le 2 Soprintendenze.

## **23 - DISEGNO URBANO E TERRITORIALE**

Alla luce del riordino delle conoscenze e delle discussioni nelle assemblee aperte, sono emerse alcune problematiche che si possono così sintetizzare:

- urgenza del recupero abitativo del patrimonio residenziale del centro matrice con precedenza alle costruzioni non utilizzate, alcune delle quali presentano rischi di rovina imminente, interventi nei vuoti urbani, riqualificazione degli edifici incongrui;
- ristrutturazione del patrimonio abitativo realizzato tra il 1945 ed il 1980, caratterizzato da edifici di scarsa qualità ambientale, architettonica (Campizzolu, l'Addhi, Pedru Eldi basso), con consumi energetici non più accettabili;
- integrazione tra il centro ed i nuovi rioni di Pedru Eldi alto e Tre Muntiggi con miglioramento degli accessi, atto anche a favorire la mobilità pedonale;
- necessità di nuovi luoghi di aggregazione (una nuova piazza?, un anfiteatro?, una serie di belvederi) che consentano la fruizione paesaggistica del paese e dei suoi numerosi poli attrattori, con particolare attenzione alle aree a valle della Rocca, al costone della Maglina e a S. Elia; le scelte successive hanno privilegiato i siti ad est del campo sportivo, la stradella di Campizzolu, l'area di M. Rudu (a monte del cimitero);
- valorizzazione delle peculiarità esistenti che potrebbero fare di Sedini una meta turistica e un territorio da visitare creando così occupazione e sviluppo. A tal fine si citano:
  - “il paese nella roccia”, il territorio dei 100 paesaggi,
  - La Rocca e le aree verdi immediatamente a valle (rio Baldana),
  - le grotte ed il patrimonio speleologico e carsico,
  - i geositi di valore assoluto (la Calpida, la Marmuradda, ecc.),
  - il patrimonio archeologico (fino ad oggi quasi totalmente sconosciuto) che presenta emergenze singolari non omologate ad altri territori e che è sicuramente costituito da beni “diversi” e di notevole interesse non solo scientifico ma anche turistico, dal momento che molti sono situati in posizioni di eccezionale valore paesaggistico (Tintizi, M. Fulcaddu, Lu Paddru, ecc.),
  - la rete di sentieri (sentiero delle creste, sentiero di Silanis – L'Annunziata, sentiero di Zalaini, ecc.), delle ciclovie, delle piste ciclopedonali e delle ippovie,
  - la rete di cammini da trekking “duro” (accesso alla Marmuradda e alla Calpida),
  - il parco eolico,
  - l'area di Lu Littigheddu (habitat sparso),
  - il verde naturale e “artificiale” dal nuraghe Cannalzu a La Punta a Pedra Mulschitta a M. Fulcaddu e a M. S. Salvatore,
  - la via d'acqua, completamente naturale, costituita dal rio Silanis (corridoio naturalistico),
  - i 61 beni culturali censiti.

## **24 - PREVISIONI DEL P.U.C.**

La lettura della geografia del territorio ha portato alla messa a fuoco delle risorse presenti e di conseguenza all'ipotesi di elaborazione di alcune strategie:

- salvaguardia di tutte le (numerose) parti del territorio che presentano valenze paesaggistiche e ambientali rilevanti, estese a vaste superfici;
- minimizzazione del consumo del territorio, con l'alternativa principale del recupero del patrimonio esistente, sia nel centro urbano che in campagna;
- sviluppo compatibile con il sostegno alle attività agro-silvo-pastorali presenti, collegate a forme di turismo rurale con aziende agricole multifunzione e fattorie didattiche;
- sviluppo di forme ecosostenibili di fruizione delle risorse turistiche con offerta ricettiva basata, soprattutto, sull'utilizzo di edifici esistenti, in particolare:
  - nel centro urbano (con l'albergo diffuso),
  - a Littigheddu (con il turismo attivo e l'albergo orizzontale),
  - nei nuclei agricoli sparsi (con agriturismo ed il turismo rurale);
  - a Pedra Maiori e a Fundoni (con strutture turistiche tipo resort);
- sviluppo di attività artigianali – commerciali legate ai prodotti locali, aree per la logistica, incentivazioni per il centro commerciale naturale ed il sistema delle cantine;
- sviluppo degli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, con scelte ubicazionali;
- valutazione senza pregiudizi delle proposte dei cittadini e dei gruppi sociali;
- acquisizione dei contributi provenienti dal processo della VAS.

Particolarmente interessante è il concetto del turismo quale “ipertesto del territorio” che si estrinseca nello stretto coordinamento delle attività dirette alla valorizzazione del territorio inteso come sistema integrato e conseguentemente delle risorse a ciò indirizzate.

Secondo tale concetto, l'interazione strategica e coordinata delle attività e delle risorse diventa un vettore significativo per lo sviluppo del territorio, garantendo così una “iperintegrazione” per la quale il turismo è elemento necessario grazie alle sue capacità di relazione multidimensionale con tutte le attività produttive e di facilitatore della “messa a reddito” degli interventi infrastrutturali e delle diverse politiche d'area.

## **25 - ACCESSIBILITA'**

L'abitato "soffre" della mancanza di una serie di collegamenti pedonali, anche trasversali, che renderebbero più accessibili i poli attrattori cittadini e diminuirebbero le distanze, favorendo la mobilità pedonale con riduzione di quella veicolare, anche per i percorsi casa – scuola.

Ad esempio, si fanno presenti – sinteticamente – le seguenti problematiche (vedere anche planimetria abitato allegata):

- accesso alla scuola materna da sud con l'ipotesi di scalinata dalla via Lamarmora;
- accesso al rione Pedru Eldi vecchio (via Trento) direttamente dalla via S. Giacomo;
- accesso al pianoro di S. Elia direttamente dal largo Andrea Doria o dalla via Mazzini;
- sistemazione prolungamento via Diaz;
- eliminazione strettoia strada di Campizzolu e/o miglioramento dell'accesso all'altopiano di Lu Paddru;
- prolungamento di via Oriani e di via Leonardo da Vinci per l'accesso alle nuove zone di trasformazione urbana;
- incrocio via Roma (cimitero) – S.S. 134;
- incrocio strada di Conca di Sorigu – S.S. 134;
- sistemazione (con allargamento) della strada del campo di Sedini (S.V. Funtana di Boi) per l' "avvicinamento" verso il mare, attraverso la nuova strada;
- "sfondamento" di alcune strade chiuse (S. Elia, strada di Donna Rosa, ecc.);
- miglior utilizzo della grande area comunale di l'Aglioledda connesso anche al tracciato del 3° lotto della strada provinciale dell'Anglona (tronco Nulvi – Sedini), in corso di progettazione (luglio 2012) da parte dell'A.P.

## **26 - VIABILITA' ESTERNA – MOBILITA' DOLCE**

Sedini, con la S.S. 134 per Castelsardo chiusa da oltre 10 anni, è stata ora collegata alla costa dalla nuova strada (4° lotto della strada provinciale dell'Anglona), aperta ufficialmente solo l'8/4/2011.

Appare evidente che permangono ancora grosse criticità nell'accesso all'abitato e al suo territorio.

Manca totalmente il 3° lotto verso Nulvi, lotto che permetterebbe un collegamento verso Sassari molto più agevole di quello odierno, che utilizza una serie di vari tronchi di S.P. (verso Tergu, poi verso Nulvi, poi lungo la valle fino al ponte sul rio Silis e poi, circonvallando Sennori, attraverso la S.S. 200 fino a SS in via Pascoli).

Inoltre, è particolarmente sentita la mancanza di una strada alternativa alla via Nazionale, traversa interna della S.S. 134.

Non esiste, infatti, una circonvallazione e – nel caso di lavori, non esistono percorsi possibili all'interno del centro urbano per i mezzi pesanti.

Si ipotizza:

a – il percorso per il 3° lotto della S.P. dell'Anglona a ovest dell'abitato, dal confine con Nulvi (o con Laerru, in regione Giannas), attraverso Scala Pitrosu, Lu Saltu e Bagnu, fino all'attuale incrocio tra la S.S. 134, la S.P. 141 e la strada per Lu Littigheddu (ove è prevista una rotatoria);

b – un percorso che, dall'incrocio tra la S.P. 141 e la S.P. 133 (in loc. La Punta di Lu Muru), porti direttamente a Bulzi, by-passando Sedini e costituendone di fatto la circonvallazione, oppure, in alternativa, una strada attraverso le regioni Su Mrazzu e Buloriga;

c – il potenziamento dell'asse stradale storico che percorre il campo di Sedini (strada comunale di Funtana di Boi) con ingresso all'abitato dal rione Pedru Eldi, attraverso la via della Madonnina., con tale strada si accorcerebbe il percorso verso il mare di alcune centinaia di metri.

Il nuovo P.U.C., alla luce dei percorsi storici e devozionali, prevede una rete di mobilità dolce, con sentieri, piste ciclo – pedonali e ippovie nelle diverse parti del territorio, come evidenziato nella cartografia allegata.

## **27 - SERVIZI PUBBLICI – PARCHEGGI - VERDE**

Tra i servizi pubblici occorre porre l'attenzione su:

- casa per anziani (prevista con il riutilizzo dell'edificio della ex scuola elementare, ma potrebbero esserci altre soluzioni);
- ampliamento dei servizi culturali (biblioteca, mediateca, sala per musica, ecc.) che potrebbero trovare ospitalità nei contenitori più grandi nel centro storico, si pensi a:
  - monte granatico (ora biblioteca), in via Municipio,
  - casa Fresi, in via Vitt. Emanuele,
  - casa Lavosi, in via Mazzini,
  - casa Tola (aragonese), in largo Garibaldi,
  - ex caserma dei carabinieri, in via Nazionale bassa,
  - lu fraile (edificio da restaurare), in via Farradda,

in connessione con la struttura museale della Rocca.

### **- parcheggi**

La manifesta carenza dei parcheggi si esplica soprattutto nelle seguenti zone:

- in via Nazionale, nei pressi del municipio, in diverse ore della giornata;
- in via Nazionale, nei pressi della Rocca, nelle giornate con più alta frequentazione turistica;
- nei pressi del centro di aggregazione in via Ambulatorio;
- in tutto il centro storico ove le aree di sosta sono limitate dalla ristrettezza delle sedi stradali.

Le ipotesi prevedibili sono:

- un'area ZTL per una parte del centro matrice,
- una serie di parcheggi all'esterno ma vicinissimi al centro storico (parcheggi di prossimità):

- P1 : alla fine di via Roma verso il cimitero (per le provenienze da sud);
- P2 : in via Vitt. Emanuele, sull'area di bordo dell'Ortu Mannu, anche pluriplano, da valutare complessivamente con l'utilizzo dell'intera area (per le provenienze da nord);
- P3 : in via La Rampa sul retro dell'ufficio postale e del municipio;
- P4 : in via Giardino di Paolino Sanna a servizio della Rocca, della visita al centro matrice, (anche per gli autobus turistici), con ipotesi anche di possibile parcheggio interrato;
- P5 : nell'area della "Cruzi" all'inizio di via Municipio (vicino al vecchio serbatoio idrico);
- P6 : nell'area a valle della centrale telefonica di Tre Muntiggi.



Inoltre, si prevede che, in aree più esterne (ad esempio nelle aree a nord del nuovo P.I.P.), si possano realizzare dei parcheggi per i mezzi pesanti e per la logistica delle merci.

- Verde pubblico

Il verde – oggi praticamente limitato al giardino del Monumento (via La Rampa e via Nazionale) e al pocket – garden di via Gallura – verrà incrementato con alcuni interventi:

- con la sistemazione di aree pubbliche nel P. di Z. e nel Piano di Recupero di Tre Muntiggi;
- con il già previsto ampliamento dei giardini del Monumento con l'area sopra la fonte (di proprietà Piana);
- con l'ipotizzata (almeno in alcune proposte del concorso di idee) acquisizione di parte del versante più alto della valletta del rio Baldana, in collegamento con la piazzola – anfiteatro sotto La Rocca e con il giardino incantato di Paolino Sanna (sculture in pietra locale);
- con l'ampliamento del parco di Pilaghi – Tre Aglioli, sia verso l'abitato, utilizzando la cessione di aree standard della ipotizzata nuova area di trasformazione urbanistica (accesso dalla circonvallazione, da via della Madonnina e da via Leonardo da Vinci) sia con l'ampliamento verso nord e verso il campo di Sedini.

Si rimarca, inoltre, l'importanza della salvaguardia e protezione del verde autoctono in aree con forte dislivello e di vere e proprie falesie calcaree, quali in ambito urbano o perturbano:

- il costone della Maglina – M. Rudu fino ai ruderi della chiesa di S. Elia;
- il costone a monte della via Giardino di P. Sanna fino al bosco di Lu Suili,

nonché, per il territorio aperto:

- la cornice rocciosa nord da Punta Spinosa a Pedra Mulschitta;
- la falesia di Punta de l'Agula e di M. Fulcaddu;
- M. Vignoli.

Tutto il panoramico costone che forma il confine comunale verso est, all'altezza del paese, con Bulzi (Buloriga) potrebbe essere riqualificato con un'infrastruttura della rete della mobilità dolce a partire dalla chiesa di S. Giacomo, con il collegamento ciclo - pedonale di:

- area del polo degli impianti sportivi;
- nuova “piazza civica” aperta verso nord-est e utilizzabile per le grandi manifestazioni culturali e musicali, nelle adiacenze del campo sportivo;
- accesso ai vecchi sentieri gradonati (da recuperare) che portavano a piccoli appezzamenti agricoli siti in territorio di Bulzi (regione Buloriga);
- accesso ad aree di futuro sviluppo ad est del rione di Tre Muntiggi;

- accesso ai ruderi (da recuperare ed acquisire) di S. Elia con grandi aree di verde pubblico;
- discesa verso Conca Mariana - Vignazza e M. Maltu, sulla falesia rocciosa sopra il cimitero.

## **28 - SETTORE ECONOMICO – IL VALORE DEL PAESAGGIO**

La volontà di creare posti di lavoro in imprese artigiane con localizzazioni interne permette di creare occupazioni principali o accessorie non legate all'agricoltura.

Da qui l'ipotesi sia del mantenimento della scelta dell'area di insediamenti produttivi attuali sia quella di un possibile incremento futuro in aderenza alla stessa, su terreni pianeggianti e facilmente infrastrutturabili.

L'opzione turismo va sviluppata nell'ottica dell'utilizzo del patrimonio edilizio esistente (urbano e extraurbano) evitando nuove urbanizzazioni e la frammentazione del paesaggio per non perdere i fattori di attrazione.

Il turista cerca sempre più un'offerta autentica e – pertanto – va dato peso più che mai alla ricerca di questa autenticità.

Sedini proporrà un'immagine molto positiva puntando sui seguenti elementi:

- integrità e bellezze del paesaggio naturale con l'area protetta di Silanis (oggetto di un progetto speciale);
- elementi di specificità e diversità (stazzi di Lu Littigheddu, le case nella roccia, le case delle fate);
- rete per trekking e ippovie di grande sviluppo con collegamento sia verso il mare che verso l'interno;
- persone ospitali legate alle tradizioni e alla propria terra.

Occorre investire non solo economicamente ma anche con le idee sul campo della tutela ambientale, della conservazione, dello sviluppo compatibile, nella gestione del paesaggio.

Si tratta di crescere con un "modello" che, alla luce dei cambiamenti sociali e geografici, porti a utilizzare al meglio il grande potenziale che è insito in questo territorio e – soprattutto – nella sua gente.

Se il paesaggio è "il carattere complessivo di un luogo" (Alexander Von Humbolt geografo tedesco) da questo si trae l'identità propria che esprime in modo inconfondibile il rapporto tra gli abitanti e il loro habitat.

Gli studi del P.U.C. e della VAS, connessa al P.U.C., hanno fatto diventare tutti più consapevoli del valore del paesaggio di Sedini e, quindi, dell'habitat stesso.

## **29 - PAESAGGIO E TURISMO**

Il territorio di Sedini presenta una grande variabilità di paesaggi con altopiani e canyon, aree boscate e coltivazioni a pieno campo, falesie calcaree e effusive, bilanci idrici sensibili, vulnerabilità ai pericoli naturali (frane e piene), molteplicità di ecosistemi oligotrofici.

I cambiamenti di destinazioni d'uso dei terreni, spesso, mostrano i propri effetti dopo molto tempo, pertanto, è necessario analizzare lo stato del paesaggio attuale allungando l'orizzonte temporaneo di confronto.

Nel passato ha prevalso – in tutto il mondo – la regola dello sfruttamento economico (pascolo anziché bosco, cave, ecc.) e i principi del mantenimento del paesaggio e la conservazione delle biodiversità non sono mai stati prioritari.

Riducendosi nei lustri, anche e soprattutto in Sardegna, l'offerta di paesaggi naturali (e culturali) incontaminati, il valore di questi è cresciuto tanto per la popolazione locale quanto per le attività turistiche e del tempo libero.

La tutela della natura è un prodotto del nostro tempo e una reazione al progressivo esaurirsi di un bene.

Un tempo i confini tra aree urbane e rurali erano ben definiti, oggi i confini diventano più labili, le linee di demarcazione fluide e nasce un nuovo tipo di spazio “rururbano” (Conca ‘e Sorigu).

Occorre evitare che una percentuale crescente di popolazione vada ad abitare in aree suburbane perché gli effetti di questi processi sul territorio non possono essere amministrati bene, soprattutto in termini di costi dei servizi pubblici.

Il verde agricolo dovrebbe essere riservato per l'uso agricolo e la edificazione nelle zone E deve essere effettivamente riservata e disciplinata in modo conseguente, fatti salvi i tradizionali insediamenti storici già presenti nel territorio (Lu Littigheddu).

Il paesaggio, con i suoi elementi naturali e culturali, costituisce la base per il turismo a Sedini.

Quando si discutono piani e concetti per un turismo sostenibile ci si interroga, sempre più di frequente, su quali siano le modalità per misurare e valutare realmente la qualità e l'idoneità di un paesaggio.

Nel valutare le doti turistiche di un paesaggio sono certamente due gli aspetti determinanti, entrambi legati al luogo: da un lato i fattori tangibili (ovvero le infrastrutture, le possibilità di pernottamento, la gastronomia); dall'altro i fattori intangibili, come l'effetto estetico dell'immagine paesaggistica sull'osservatore. Lo sguardo che il turista rivolge al paesaggio è speciale: un turista percepisce il paesaggio nel contesto del tempo libero e dello svago; si aspetta a priori che il paesaggio sia fruibile e che, possibilmente, lo soddisfi sotto il profilo estetico.

Per la pianificazione turistica si devono, quindi, considerare, tanto le condizioni generali e i punti concreti, quanto le percezioni e le sensazioni che il paesaggio evoca. Il primo aspetto è relativamente facile da individuare, classificare e misurare, anche in modo quantitativo. Tutt'altra cosa, e ben più complessa, è determinare il fascino e la qualità del paesaggio e il suo effetto sull'osservatore, in modo tale che il risultato vada oltre un giudizio preconstituito da esperti.

Le attività di pianificazione avvengono dunque in un campo estremamente sensibile. Per tutti i soggetti coinvolti è sostanzialmente chiaro che il paesaggio può essere valorizzato come risorsa turistica solo procedendo con la massima cautela: il paesaggio deve essere trattato con prudenza, evitando di sfruttarlo in modo eccessivo per non rischiare di danneggiare – o addirittura rovinare – la sua stessa base, intesa tanto in senso ecologico, quanto economico. Il paesaggio culturale è di straordinaria importanza e non a caso funge da “argomentazione esclusiva di vendita” (unique selling proposition) nella competizione con altre destinazioni della Sardegna.

Numerosi sondaggi evidenziano che vivere l'esperienza del “bel paesaggio”, in vacanza o durante il tempo libero, è di fondamentale importanza. A scatenare il desiderio di maggiore

“naturalzza” sono condizioni di vita percepite come distanti dalla natura e la crescente frammentazione sociale.

Da questo, per la pianificazione territoriale, derivano vari compiti. Da un lato quello di mettere a disposizione, sia nelle aree rurali che in quelle urbane, un numero sufficiente di “spazi in cui entrare in contatto con il paesaggio” di qualità adeguata, in modo che sia realmente possibile “vivere le differenze”. Dall’altro va determinata la “capacità di carico” dei paesaggi per le attività di svago al fine di creare, se del caso, opportuni sistemi di gestione del flusso dei visitatori e concetti di zonizzazione più pressanti poiché, nell’era dell’economia delle esperienze, la messa in scena di offerte legate al paesaggio diviene sempre più importante.

Nel segmento del turismo legato al paesaggio, si è vista una “rimonta”: molte offerte turistiche e per il tempo libero “tradizionali” come musei, bagni termali, ristoranti o alberghi hanno già fatto propri i principi dei parchi tematici e del tempo libero. Destinazioni create “a tavolino”, alberghi e percorsi tematici, gastronomia esperienziale, ecc. sono fenomeni che rendono evidente questo processo. Data la sua multifunzionalità il paesaggio ha tutte le carte in regola per soddisfare anche l’homo turisticus post-moderno e dunque un “consumatore ibrido multiopzione”.

## 29.1 - LA FRUIZIONE TURISTICA DEL PAESAGGIO

Sebbene sia chiaro che la percezione del paesaggio non dipende né esclusivamente dai sensi (estetica) né esclusivamente dalla mente (razionale) (Burger-Amdt & Reeh 2006), è, comunque, possibile individuare diversi significati attribuiti al paesaggio in campo turistico in funzione delle attività svolte.

Distinguiamo così un tipo di fruizione passivo-estetica e una attivo-funzionale, talvolta con possibili sovrapposizioni tra i due tipi.

Per fruizione passivo-estetica del paesaggio si intende la percezione generale del paesaggio e del relativo “senso del bello”, in altri termini si tratta di un’esperienza estetica del paesaggio. In questo caso ci si limita per lo più a un’immagine del paesaggio intesa come manifestazione che lo sguardo può cogliere. Tuttavia anche impressioni non visive possono influire in modo rilevante sulla percezione del paesaggio (p. e. inquinamento acustico): anche il punto panoramico più bello può perdere di valore. Va rilevato che l’immagine del paesaggio non è costante, ma muta in seguito ai continui cambiamenti dell’uso del suolo, con elementi paesaggistici modificati o “nuovi”, per il succedersi delle stagioni (variazioni di aspetto), e in virtù dei diversi punti di osservazione (variazione di prospettiva). Quali sono i fattori che determinano la fruizione estetica del paesaggio? Esistono diverse teorie in merito che prendono in considerazione dimensioni del processo di percezione del paesaggio molto diverse tra loro, che si collocano tra i due estremi dell’estetica di paesaggio “oggettiva” e “soggettiva”. L’aspetto che le accomuna tuttavia è che fanno riferimento al bisogno di emozioni umane fondamentali. La ricerca sui bisogni che attinge all’etologia umana e alla psicologia giunge a risultati sorprendentemente simili in merito alla struttura dei bisogni psicologici che riguardano l’habitat dell’essere umano.

Tra questi il bisogno di essere stimolati, di provare sorpresa e vedere cose nuove e varie, di trovare riferimenti per riuscire a orientarsi, di acquisire informazioni e conoscenze, il bisogno di protezione, di sicurezza, di entrare in confidenza e identificarsi, di rilassarsi, di stare tranquilli e meditare, e ancora il bisogno di realizzare se stessi, il bisogno di libertà e di assenza di vincoli.

Di conseguenza, taluni singoli aspetti del paesaggio che rispondono a questi bisogni umani fondamentali, possono essere riconosciuti come caratteristiche di qualità dei bei paesaggi: una serie di aree con vegetazione che offrono protezione dagli sguardi indiscreti, falesie e grotte, rilievo con punti panoramici senza ostacoli, boschi prati aperti, biotopi delle aree marginali (limitare del bosco e rive di fiumi) e corsi d’acqua. “Questo diventa chiaro anche considerando le norme estetiche di percezione del paesaggio, improntate a una media e studiate in modo empirico. L’aspetto del

paesaggio è determinato da un “paesaggio tipo”, che corrisponde all’estetica pittorica ottocentesca” (Bohme 1998, p. 90 ss.).

Al pari di quanto accade nell’ecologia del paesaggio e nella tutela della natura, risulta funzionale considerare la naturalezza e l’intensità dell’influsso culturale come un continuum, al cui interno le diverse esigenze estetiche dell’uomo vengono soddisfatte in modo molto diverso. Altrettanto variabili sono anche i criteri decisivi sul valore estetico: il sublime nel paesaggio naturale, l’armonia (di uomo e natura) nel paesaggio culturale (romanticismo agrario) e la funzionalità nella società dell’industria e dei servizi. Tutti circoscrivono la bellezza paesaggistica, la caratterizzano in modo più preciso e naturalmente non si applicano solo a interi paesaggi, ma anche a porzioni di paesaggio e a singoli elementi.

Va osservato che, nel campo della percezione passivo-estetica del paesaggio, esistono “interrelazioni tra il soddisfacimento dei bisogni, la scelta paesaggio e le caratteristiche del paesaggio quali la varietà, la particolarità, la naturalezza, la struttura ecc.”.

Il territorio di Sedini possiede moltissime potenzialità per soddisfare chi guarda all’estetica del paesaggio: la varietà paesaggistica non ha eguali e offre paesaggi naturali e culturali diversificati.

Tutto un settore del P.U.C. (gli ambiti di paesaggio) si è occupato, specificatamente del “paesaggio” e del riconoscimento dei “paesaggi”.

L’estensione delle zone H nelle tavole della zonizzazione dimostra la acquisita consapevolezza del valore dei beni ambientali e culturali del territorio e la forte volontà del P.U.C. di proteggerli.

La dettagliata normativa differenziata stabilisce con precisione le “regole” per la salvaguardia delle aree di pregio archeologico, paesaggistico e ambientale.

### **30 – I POLI DI ECCELLENZA**

Nel P.U.C. vengono materializzate iniziative di ampio respiro strategico che si estrinsecano in “poli di eccellenza”:

- luoghi significativi che ridisegnano il paese da rievocare nell’immagine simbolica e nelle funzioni, anche attraverso la trasformazione dell’esistente ritenuto non congruo;
- luoghi dove far convergere le “migliori occasioni” per il futuro,

1 – le porte di accesso al territorio e all’abitato,

2 – il centro matrice ed il polo della cultura (La Rocca),

3 – l’area esterna di eccellenza (valle del Silanis, Conca Niedda, S. Pancrazio) come area protetta o area parco, con il monumento naturale di La Calpidda – Marmuradda,

4 – il sistema degli impianti sportivi e delle aree per il divertimento e lo spettacolo,

5 – il sistema delle piazze, gli assi urbani,

6 – la rete ecologica di Lu Littigheddu,

7 – il polo degli insediamenti produttivi e della logistica,

8 – il parco eolico,

9 – il sistema di Pedra Maiori,

10 – il sistema di “cornice” lungo tutta la falesia settentrionale da La Punta fino a M. Vignoli,

costituiranno per Sedini nuovi significati di sviluppo.

Il P.U.C. non si è limitato alla “manutenzione qualitativa dell’esistente”, ma ha ridisegnato in modo esteso il territorio:

- le funzioni,
- i contenuti,
- i contenitori,
- il tessuto connettivo che forma la “città pubblica”.

### **31 - QUALITA' DELL'AGGREGATO URBANO**

La qualità dell'abitato e del suo centro storico è data (condizione necessaria ma non sufficiente) dalle sue dotazioni, che devono essere o preesistenti o concomitanti con lo sviluppo territoriale.

Nel centro storico gli interventi realizzati negli ultimi anni quali:

- l'utilizzo dell'ex monte granatico quale biblioteca;
- il restauro dell'ex chiesa di S. Vittoria (?) ora oratorio di S. Pancrazio in piazzetta Anchita e Brundanu;
- il restauro dei palazzi Lavosi e Seazzu;
- il murales vicino al Municipio; i murales di Paolino Sanna;
- gli interventi sulle aree esterne e interne della Rocca;
- la riscoperta della "vasca" circolare scavata nella roccia, nei pressi di lu fraile;
- il sistema di illuminazione delle rocce e dei monumenti,

hanno dimostrato che la concentrazione di valori culturali, architettonici e paesaggistici rende possibili azioni di restauro e di riqualificazione diffuse e incisive.

Si sono riportati alla luce valori di qualità, bellezza e vigore identitario.

Restano da fare altre cose, tra le quali citiamo brevemente:

- recupero casa aragonese (casa Tola), tra largo Garibaldi e la piazza della chiesa;
- riqualificazione della piazza davanti alla chiesa di S. Andrea;
- l'intervento nel sito della – demolita – chiesa di S. Croce, in aderenza a S. Andrea;
- gli interventi nei numerosi vuoti urbani presenti nel centro storico (piazza Marconi, via Lamarmora, largo Andrea Doria, ecc.), oggetto di apposite regole nelle N.T.A.;
- la riqualificazione di via Vitt. Emanuele (Cuddina) e di via Lamarmora;
- il recupero dei ruderi del complesso di S. Elia a Monte Rudu.

### **32 - TURISMO SOSTENIBILE, PAESAGGIO, AGRICOLTURA E CONNESSI PROGETTI SPECIALI**

In Italia il settore agricolo e quello turistico procedono, sempre più spesso, verso forme complesse di integrazione.

Si tratta di una tendenza abbastanza innovativa laddove, fino a pochi decenni fa, turismo e agricoltura seguivano strategie diverse, seppure rivolte entrambe a incrementare il Pil: l'uno con la produzione quasi esclusiva di beni alimentari, l'altro attraverso un'offerta turistica concentrata soprattutto sui beni culturali.

Di fatto oggi vince un concetto di multifunzionalità agricola, che è diventato una delle chiavi strategiche di sviluppo e valorizzazione del settore.

Secondo l'Unione europea, è questo il “nesso fondamentale” tra agricoltura sostenibile, sicurezza alimentare, equilibrio territoriale, conservazione del paesaggio e dell'ambiente, nonché garanzia dell'approvvigionamento alimentare”.

Il settore primario, dunque, non è più considerato per la sola funzione di produzione di derrate alimentari, ma assume un ruolo significativo nella tutela e conservazione dell'ambiente e del paesaggio. Queste stesse due opzioni ispirano una nuova forma di turismo, definito “sostenibile”.

I principi della sostenibilità si applicano agli aspetti ambientali, economici e sociali dello sviluppo turistico che, per essere durevole, deve trovare il giusto equilibrio fra queste tre dimensioni.

Diverse sono le condizioni richieste per raggiungere l'obiettivo di un turismo sostenibile: un uso attento delle risorse ambientali, al fine di conservare i processi ecologici essenziali, il patrimonio naturale e la biodiversità; il rispetto dell'autenticità socio culturale della comunità, preservandone strutture edilizie tipiche, patrimonio culturale e valori della tradizione e cooperando per una migliore comprensione interculturale; il supporto a operazioni economiche fattibili e di lunga durata, che portino benefici economici a tutti gli stakeholders e siano equamente distribuite, promuovendo lavoro stabile e servizi sociali alle comunità.

Sempre più spesso l'integrazione di multifunzionalità agricola e fruizione sostenibile del territorio trova applicazioni corrette nelle nuove e diversificate forme di “turismo rurale”, che comprende tutte le attività ricreative, non configurate come fenomeni di massa, legate alla fruizione degli spazi rurali.

Nelle motivazioni di questo tipo di turismo prevalgono aspetti legati alla ricerca di contatti con la popolazione locale, al consumo delle produzioni tipiche, alla conoscenza di usi e costumi, alla partecipazione alle attività culturali.

Il turista “consumatore” di aree rurali è un viaggiatore maturo, che rifiuta i luoghi sovraffollati e assume comportamenti responsabili nei confronti dell'ambiente che lo ospita, ma che al tempo stesso esige atteggiamenti altrettanto rigorosi da parte dell'offerta.

Tali peculiarità portano dunque ad associare il turismo rurale ad attività umane sostenibili, che promuovano il rispetto per la natura e il paesaggio, invogliando i cittadini del territorio ospite a fare altrettanto, se non altro per guadagnare visibilità e competitività sul mercato delle destinazioni turistiche.

In questo quadro è importantissima la percezione di un'elevata qualità paesaggistica del territorio rurale, che conferisce allo stesso specificità uniche e non riproducibili, che incidono profondamente sul valore aggiunto delle produzioni tipiche e sull'attrattiva turistica.

Da ciò l'opportunità di implementare modelli di sviluppo rurale capaci di far leva sulla qualità del paesaggio, espressione della cultura locale e promotore di produzioni agricole di qualità, per costruire un prodotto turistico di nicchia, governato localmente e capace di generare profitti per gli attori locali e benessere per il turista.

Il turismo rurale, dunque, assume un'accezione molto generale, ma entro questa è possibile declinare diversi tipi di turismo integrato con l'agricoltura, più specifico e volti a utenze particolari,



per esempio: agriturismo, turismo enogastronomico, turismo sociale, turismo culturale, turismo formativo, turismo attivo.

Per l'Unione europea, il turismo rurale è nozione molto ampia, che comprende qualsiasi attività turistica svolta in ambiente rurale, comprese le aziende agricole o di agriturismo.

Secondo una definizione dell'Inea, viene classificato come turismo rurale l'insieme delle attività turistiche praticate su temi specifici (trekking, bird watching, ippoturismo, pernottamento in edifici rurali, ecc.).

Ogni forma turistica esercitata in campagna, anche entro un'azienda agricola, ma con criteri difforni dalla legge che regolamenta l'agriturismo, è considerata dalla stessa "turismo rurale".

Il documento base per il turismo sostenibile può essere considerata la "Carta di Rimini", risultato della Conferenza Internazionale per il turismo sostenibile (30.06.2001).

Nel nostro territorio è necessario salvaguardare e valorizzare le grandi aree rurali che contengono una serie di beni paesaggistici e identitari di grande importanza.

La tutela del paesaggio andrà accompagnata da una "specializzazione" turistica in chiave sostenibile.

Nell'ambito del riordino della conoscenze, si è perciò sistematizzata l'analisi della edilizia presente nel territorio extraurbano, nelle sue caratteristiche storiche e tipologiche con l'individuazione degli ambiti di paesaggio nonché delle principali categorie ambientali:

- paesaggi delle falesie calcaree e di quelle effusive;
- paesaggi boschivi;
- paesaggi delle acque.

Nei progetti speciali "Lu Littigheddu" e "Silanis – Conca Niedda – S. Pancrazio" si propongono le possibili integrazioni tra ruralità e fruizione turistica sostenibile, secondo la diversa geografia di questi siti.

### Lu Littigheddu

Già nei "laboratori" nati per la revisione del PPR è stato posto l'accento sulle problematiche dell'habitat disperso.

L'agro è caratterizzato dagli stazzi e necessita, per il loro recupero e il riuso, di norme compatibili con le necessità reali: l'applicazione delle norme sanitarie può determinare attualmente lo stravolgimento delle tipologie; viceversa, il mancato rispetto delle norme sanitarie limita gli usi possibili. E', infatti, indispensabile incentivare il recupero del patrimonio insediativo degli stazzi anche ai fini turistici per mettere a sistema l'habitat rurale diffuso, i centri dell'interno e la costa.

Il progetto del recupero dell'edificato e della valorizzazione complessiva è rivolto ad una domanda dichiaratamente di turismo attivo e di agriturismo.

I restauri delle vecchie costruzioni faranno riferimento a sistemi bioecologici e alla tradizione edilizia locale.

Si rimanda ai vari elaborati del progetto speciale per tutti i necessari approfondimenti.

### Silanis – Conca Niedda – S. Pancrazio

La estrema fragilità del paesaggio impone alcune scelte, nel rispetto dei vincoli idrogeologici, quali:

- coltivazioni biologiche: specie i frutteti (con il recupero di vecchie specie in via di estinzione),
- mantenimento della copertura vegetale autoctona,
- percorsi naturalistici – didattici : cartelli “natura” , sentieristica, punti di osservazione avio faunistici (bird –watching),
- aree protette per la sopravvivenza e la riproduzione della flora e della fauna selvatica,
- eventuali fattorie didattiche con laboratorio per l’agricoltura biologica;
- rispetto assoluto dei corpi idrici ed, in particolare, delle sorgenti;
- restauro dei mulini.

### Pedra Maiori

Il progetto speciale nasce dall’esigenza di mitigare l’impatto ambientale del grande impianto di potabilizzazione di Abbanoa (circa 10 ha) e, contemporaneamente, consentire di far sviluppare una iniziativa turistica nuova che completi l’offerta variegata che il P.U.C. intende offrire sul piano dei diversi “turismi”.

Per necessità di sintesi, si rimanda anche qui alla consultazione dei vari elaborati del progetto speciale.

### La Rocca

Questo progetto speciale per attuare i contributi che il concorso di idee, conclusosi nel 2009, ha portato all’attenzione dell’Amm/nc.

Si tratta della riqualificazione – soprattutto – delle aree a valle della Rocca con giardini, boschi, acque e dell’accesso dal lato di Sedini con un nuovo assetto della via Giardino di Paolino Sanna.

In tutti e 4 i progetti speciali emergono dei legami con i diversi “turismi” possibili nel territorio.

La successiva tabella elabora alcune funzioni “agricole” stimolate.

### PROGETTI SPECIALI

| <b>Funzioni Agricole stimulate:</b>      | <b>Tipologie di turismo interessate:</b>                                 |   |  |  |
|--|--|---|--|--|
|  | <b>Agriturismo</b>   | <b>Turismo enogastronomico</b>                                      | <b>Turismo escursionistico</b>                                 | <b>Turismo culturale</b>   |
| <i>Produzione di alimenti tipici</i>     | Uso prodotti tipici per la ricettività                                   | Uso prodotti tipici per degustazioni e vendita                      |  |  |
| <i>Produzione di servizi sociali</i>     | Impiego di personale locale per manutenzione e gestione delle strutture  | Impiego di personale locale per la realizzazione di prodotti tipici | Utilizzo percorsi allargato ai residenti                       |  |
| <i>Conservazione del paesaggio</i>       | Conservazione paesaggio per ambientazione strutture ricettive            | Legame dei prodotti tipici con i paesaggi storici                   | Conferma e riutilizzo di sentieri e percorsi preesistenti      | Restauro emergenze storiche e progetto di fruizione BB.CC.         |
| <i>Presidio delle risorse ambientali</i> | Mantenimento di standard ecologici per ambientazione strutture ricettive |   | Riqualificazione di aree boscate e beni geologici / paesistici | Progetto di fruizione di aree boscate, beni geologici / paesistici |

### **33 – I LANDMARK DI SEDINI**

Nel territorio si possono evidenziare:

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

#### *Landmark negativi*

Tra gli elementi “incongrui” del paesaggio si evidenzia:

- parco eolico di Lu Littigheddu – Vilgheddu;
- impianto di potabilizzazione di Pedra Majori;
- area ex discarica L’Aglioletta;
- area ex discarica Lu Saraghinu;
- vuoti urbani nel centro storico;
- edifici incongrui.

#### *Landmark positivi non antropici*

Tra gli elementi di eccellenza del paesaggio, si evidenziano:

- Rio Silanis e sua fascia fluviale naturale;
- Punta di l’Agula (Punta de l’Aquila in alcune carte);
- Punta Spinosa – Pedra Mulchitta;
- Punta di L’Avru;
- M. Fulcaddu;
- M. Vignoli;
- La Marmuradda;
- La Calpidda;
- Gola di Conca Niedda;
- Gola del rio Burrosu – Tintizi;
- Gola di Badde Tuvudda (a confine con il territorio di Nulvi);
- Grotte (12 beni presenti nel Catasto Regionale Speleologico).

*Landmark positivi antropici*

Nel territorio aperto:

- La Rocca (in parte non antropica);
- S. Nicola di Silanis;
- S. Barbara;
- S. Pancrazio;
- L'Annunziata;
- Ruderì di S. Elia;
- Nuraghe Lu Paddru;
- Nuraghe Tintizi;
- Nuraghe Longu;
- Nuraghe S. Salvatore;
- Menhir Lu Saraghinu;
- Menhir M. Monti;
- Domus de janas Li Algasa, S'Enaculadora , Zalaini ;
- Tomba Giagoni;
- I mulini (ruderì) della valle del rio Silanis.

Nel territorio urbano:

- Le chiese;
- Il monte granatico (ora biblioteca);
- I palazzi;
- I locali cantinati scavati nella roccia, alcuni di grande suggestione;
- Il tessuto connettivo del centro matrice con rocce erratiche, scalinate, archivolti, ecc.;
- Il centro culturale di via Deffenu;
- Il municipio.

### **34 – LE RISORSE E I PROGETTI STRATEGICI IN CAMPO INFRASTRUTTURALE E INSEDIATIVO**

Il sistema insediativo del territorio di Sedini è caratterizzato dalla presenza di due soli elementi protagonisti:

1. il paese con il nucleo storico di epoca medievale;
2. il piccolo sistema enucleato di Lu Littigheddu.

#### Riqualificazione del centro storico

Per la riqualificazione del C.S., il nuovo P.U.C. pianifica e promuove azioni che mirano:

- al recupero degli elementi caratteristici e peculiari dell'ambiente urbano;
- al miglioramento della accessibilità;
- all'incremento e qualificazione dei servizi per il raggiungimento di una nuova attrattività;
- a superare le carenze riscontrate dalla R.A.S. nella fase di verifica di coerenza del P.P. della zona A (2008);
- a risolvere il problema dei vuoti urbani.

Il C.S., anche attraverso il completamento della riqualificazione degli spazi pubblici ed il recupero degli immobili privati, continuerà ad essere il ruolo di "centro" del territorio comunale; esso ha mantenuto caratteristiche uniche che ne fanno punto di riferimento e di attrazione: un ambiente urbano dalla forte identità dato dal permanere della tipologia insediativa originaria, del tessuto edilizio, dalle peculiari caratteristiche degli spazi aperti, dalla riqualificazione dell'ambiente urbano si è concretizzata con:

- completa simbiosi tra le rocce e le case;
- il recupero, la salvaguardia e la valorizzazione del patrimonio edilizio da attuarsi attraverso l'aggiornamento delle nuove norme di attuazione coerenti con le norme del PPR;
- una attenzione progettuale nella sistemazione degli spazi aperti pubblici che vengono considerati come "sistema", un insieme di luoghi da riqualificare ciascuno per le proprie caratteristiche peculiari ed in stretta relazione con gli altri. Gli spazi aperti riqualificati a valle della domus La Rocca consentiranno una maggiore frequentazione e l'integrazione tra ambiente urbano e ambiente periurbano. Principi guida fondamentali da seguire nel progetto di riqualificazione sono la distinzione precisa delle aree accessibili ai veicoli da quelle dedicate ai pedoni e la valorizzazione delle relazioni tra il costruito ed il paesaggio aperto, con particolare riferimento alle aree verdi della valletta del rio Baldana;
- la creazione di aree pedonali e di ZTL all'interno del C.S., provvedimento necessario per il raggiungimento degli obiettivi di qualificazione e di valorizzazione dell'ambiente urbano, strettamente legato alla realizzazione di un sistema di parcheggi di prossimità.

## Pianificazione e gestione dei cicli ecologici

### *Sistema idrico potabile*

Le reti idriche interne sono state, in buona parte, rinnovate mentre risulta tutt'ora assente un approvvigionamento alternativo alla risorsa di La Vena Manna, peraltro programmato da Abbanoa.

E' stata già appaltata, infatti, la realizzazione di una condotta premente dal potabilizzatore di Pedra Maggiore a Lu Littigheddu e poi a Sedini.

Tale realizzazione consentirà la "restituzione" dell'acqua al rio Silanis, con miglioramento del deflusso minimo vitale di tale corso d'acqua.

### *Raccolta e trattamento dei reflui*

Al depuratore, sito a valle di Sedini, in reg. Pala Rusada, è collegato tutto l'abitato.

E' necessario prevedere la separazione tra rete acque e rete acque nere, dal momento che oggi tale separazione avviene in modo non esaustivo nel manufatto posto al termine del canale tombato principale.

Nelle previsioni della R.A.S. (non si sa quanto operative in futuro) era stato ipotizzato un vettoriamento verso valle con nuovo unico impianto per gli abitati di Sedini e Bulzi e con conseguente eliminazione di quello oggi esistente, il tutto ubicato in territorio di Bulzi.

### *Raccolta e smaltimento dei rifiuti solidi urbani*

E' attiva la raccolta differenziata. La ridotta estensione territoriale ha consentito di ottenere risultati soddisfacenti in termini di rifiuti da avviare al riciclo.

In definitiva, l'A.C. si pone l'obiettivo di dotare il territorio di tutte le infrastrutture e gli strumenti di tutela del territorio, al fine di conseguire la certificazione ambientale.

La costruzione dell'ecocentro, sito all'interno del P.I.P., è quasi terminata (luglio 2012).

## Il settore delle energie rinnovabili

Il P.U.C. ha individuato, sulla base delle sovraordinate Linee Guida Regionali, le aree che possiedono i requisiti per impianti di energie rinnovabili a basso impatto, soprattutto per ciò che riguarda l'eolico.

L'esigenza di coniugare l'incentivazione all'utilizzo di tale sistema con la tutela del paesaggio impone la necessità di una codifica degli interventi realizzabili e le modalità di attuazione in funzione del sito di intervento.

### **35 – IL RUOLO DELLE POLITICHE SUL TURISMO**

Con Delibera n. 30/3 del 30.06.2009 è stato approvato il (PAIn) Programma Attuativo Interregionale 2007/2013 “Attrattori culturali, naturali e turismo” delle Regioni del Mezzogiorno – PAIn-FAS: Candidatura Reti interregionali e Poli, che presenta i seguenti POLI e RETI, inseriti nel Formulario di candidatura che si allega alla presente per farne parte integrante:

a) “Rete interregionale di offerta delle identità locali, dei paesaggi storici e naturalistici”:

- 1) “Polo Lawrence”: ricomprende i territori dei Comuni attraversati dalla linea del “Trenino Verde” Mandas-Sorgono/Arbatax che idealmente abbraccia il massiccio del Gennargentu attraversando i territori marini e montani Centro Orientali della Sardegna.
- 2) “Polo Memoria delle identità”: ricomprende parte dei territori Centro Occidentali della Sardegna, attraversati dalla linea ferroviaria Nuoro-Macomer-Bosa;
- 3) “Polo Maddalena-Limbara-Corallo”: ricomprende i territori che vanno dall’arcipelago della Maddalena e dalla Costa Smeralda ad Alghero ed al Golfo dell’Asinara passando attraverso le aree montuose del Limbara. Si caratterizza per la particolarità del territorio: mare cristallino color turchese, spiagge bianchissime, calette dalla rarissima sabbia rosa, natura ricca di affascinanti scenari con flora e fauna in perfetto equilibrio naturale, colli e montagne interrotte da creste di granito impreziosito dal verde delle sughere, della macchia e dei vigneti, nonché musica, sonorità e cinema.

Nel Polo Maddalena – Limbara – Corallo sono compresi tutti i comuni dell’Anglona e quindi anche Sedini, nonché quelli del Coros, Sassari e Alghero.

B) “Rete di offerta storico-culturale”:

- 1) “Polo delle rotte Fenicio-Puniche”: ricomprende i territori della Costa Sud Occidentale e Occidentale caratterizzati da rilevanti testimonianze dal punto di vista storico-archeologico



### **36 - PROGETTO “SEDINI DENTRO”**

Il P.U.C. configura una nuova esperienza di pianificazione, cercando di:

- far coesistere il patrimonio di beni culturali e architettonici dell’abitato con le istanze socioculturali della civiltà contemporanea e le nuove tecnologie in materia di risparmio energetico, sperimentando l’housing sociale, anche all’interno del centro matrice;
- far rigenerare le parti dell’aggregato urbano di scarsa qualità edilizia con azioni, opere di restauro e di riuso in maniera da ricrearvi un tessuto sociale che trovi occasione per intraprendere nuove attività (aree urbane di Campizzolu e l’Addhi);
- creare un modello di alta qualità ambientale e culturale per la vita dei residenti;
- creare un modello di turismo attivo tale da vivere il territorio.

Tra i “temi” del P.U.C. vi sono:

- creazione di “nuovi spazi pubblici di città” con il ridisegno della nuova accoglienza turistica e dell’accesso al C.S., con il progetto speciale “La Rocca” e la riqualificazione della via Giardino di Paolino Sanna e delle aree verdi nella parte alta della valletta del rio Baldana;
- nuove strutture pubbliche e/o private, quali:
  - a) terminal bus turistici (nell’area a valle della Rocca) e navetta per il mare,
  - b) centro di accoglienza (vetrina del territorio),
  - c) spazi attrezzati ad uso mercatale e di piccolo commercio (centro commerciale naturale), anche con l’intervento al piano terra del municipio, di imminente esecuzione;
  - d) contenitori per la fruizione di un turismo sostenibile (l’albergo diffuso nel C.S., l’albergo orizzontale a Lu Littigheddu),
  - e) centro residenziale per anziani o R.S.A.,
  - f) polo logistico presso il P.I.P.,
  - g) trasporto pubblico locale (navetta estiva per la costa),
  - h) riqualificazione “commerciale”,
  - i) parcheggi di prossimità per l’accesso al centro storico,
  - j) “grande spazio” per le manifestazioni più importanti da realizzare nei pressi del campo sportivo, aperto verso la valle di Buloriga, con panorama fino al M. Limbara,
  - k) serie di belvedere (Campizzolu, S. Elia, ecc.) per la vista sul paese;
  - l) serie di nuovi percorsi pedonali trasversali per l’ “avvicinamento” della parte vecchia con la parte nuova e per l’accesso a S. Elia.

Il P.U.C. di Sedini non è e non vuol essere un piano costruito sull’assetto normativo – vincolistico ma fondato su degli obiettivi precisi e su una visione rivolta verso un futuro di eco sostenibilità.

### **37 - QUALITA' URBANA: OBIETTIVO DEL P.U.C.**

L'abitato si trasforma per grandi e piccoli interventi.

La qualità urbana deriva sia dai “grandi progetti” sia dai luoghi che viviamo quotidianamente a Sedini:

- le vie;
- le piazze, i bar con gli spazi esterni, gli impianti sportivi;
- le aree verdi;
- le scuole, ecc.

I luoghi di eccellenza e gli spazi diffusi sono, soprattutto, i luoghi del quotidiano, che emergono anche dagli interventi di riqualificazione urbana.

In definitiva, la qualità urbana è il risultato:

- a) della qualità morfologica degli interventi;
- b) della qualità degli spazi esistenti o che si progettano;
- c) della forma e della bellezza dello spazio urbano che si costruisce;
- d) degli “ingredienti” della progettazione urbanistica.

L'urbanistica (o meglio la progettazione urbanistica) ha o dovrebbe avere il compito di produrre spazi funzionali e belli e rivendica il primato del “piano” quale caposaldo per la crescita della propria comunità.

Spesso il piano urbanistico ha i presupposti per una corretta progettazione ma non è sempre sufficiente (da solo) a indicare percorsi progettuali che portino ad una qualità morfologica dello spazio urbano.

Anche il tema dello sviluppo sostenibile deve stare al centro della progettualità urbanistica, così come le problematiche della “rigenerazione” o della “riqualificazione” devono essere affrontate come mezzo rispetto ad un fine.

Il territorio è il protagonista dello sviluppo, il P.U.C. viene pensato per avere la capacità di integrarsi in una dimensione di più ampio respiro e connettersi con le specifiche politiche di settore.

Il centro urbano è quella porzione di territorio in cui le trasformazioni sociali ed economiche impattano più fortemente, ove vi è una concentrazione di opportunità ma anche di criticità.

La qualità paesistica, ambientale e urbana sono costanti obiettivi del P.U.C. che cerca di costruire un sistema di pianificazione – competitività – obiettivi che attui strategie pubbliche per rilanciare la centralità delle politiche di pianificazione.

Lo sviluppo territoriale sostenibile si andrà ad esplicare in varie direzioni:

- nel contesto urbano del centro matrice da rivitalizzare e riqualificare fisicamente, soprattutto negli edifici privati per restituire una presenza stabile di residenti (da qui il progetto dello housing sociale, dell'albergo diffuso, della riqualificazione commerciale) e, soprattutto, la riqualificazione della via Giardino di Paolino Sanna e aree limitrofe sotto la Rocca;
- in aree periferiche per far crescere nuove centralità urbane (vedi il “polo” per lo spettacolo sito a lato del campo sportivo);
- nei nuovi “attrattori” (vedi il P.I.P. ed il polo logistico);
- nel centro commerciale naturale, che assume notevole rilievo al fine di restituire dinamismo al centro storico e che crea momenti di interesse anche per i residenti.

Il P.U.C. vuole operare fattivamente su:

- la competitività territoriale;
- la coesione sociale;
- la qualità urbana;
- la sostenibilità ambientale.

Con la carta di sintesi delle funzioni urbane attraverso la evidenziazione delle componenti:

- cultura,
- commercio,
- residenza,
- credito,
- artigianato,
- agroalimentare,
- servizi,

si potrà leggere l'intero contesto territoriale urbano.

Il P.U.C. vuole rafforzare la tendenza di contrastare il decentramento e la dispersione funzionale e aumentare il ruolo strategico del centro urbano.

Le direttrici strategiche sono:

- la cultura, intesa sia come insieme dei saperi sociali accessibili sia sul piano del consumo che della produzione;
- la coesione sociale, indispensabile per accompagnare i cittadini in un momento di crisi;
- la competitività per sostenere imprese e territorio;
- l'ambiente urbano che cerca di promuovere il paese e diventare il collante di tutte le opere.

In altre parole, si vuole recuperare definitivamente il centro urbano e portarvi:

- iniziative di alta cultura;
- promozione d'impresa;
- sostegno al turismo;
- aumento della qualità della vita.

### Il sistema di accessibilità ai beni "pregiati"

L'accessibilità sia al territorio rurale che ai beni culturali del territorio aperto potrà essere operativa con una serie coordinata di green way capaci di essere un'alternativa al traffico motorizzato e in grado di essere percorse a piedi, in bicicletta, a cavallo o con veicoli a emissioni zero, coinvolgendo visitatori e abitanti in un processo di conoscenza – rispetto dell'ambiente, con particolare riguardo a:

- aziende agricole,
- siti archeologici,
- stazzi,

- geositi,
- beni architettonici,
- vie d'acqua (il corridoio naturalistico del rio Silanis),
- patrimonio carsico e speleologico.

Alcuni elementi puntuali nel territorio aperto, quali:

- aziende agrituristiche, B&B, case vacanze;
- punti d'acqua;
- preesistenze storiche (Lu Littigheddu), patrimonio archeologico ancor oggi quasi sconosciuto;
- attività di "nicchia" quali parapendio, trekking, decollo, ecc,

potranno favorire l'innescio di una struttura produttiva in stretta sintonia con l'eco-turismo.

**38 – DATA BASE DEI PIANI ATTUATIVI**

## PIANO PARTICOLAREGGIATI DEFINITIVAMENTE APPROVATI

| TIPOLOGIA   | DELIBERA DI ADOZIONE      | APPROVAZIONE DEFINITIVA   |
|---|---------------------------|---|
| Piano Particolareggiato del centro storico (Zona A)                           | C.C. n. 26 del 29.09.2000 | C.C. n. 2 del 30 gennaio 2001   |
| Piano di Zona 167 – Variante n° 3 – PEEP                                      | C.C. n. 06 del 21.02.2003 | C.C. n. 28 del 10.06.2003   |
| Piano Particolareggiato zona B2 la Valle Conchilaini                          | C.C. n. 52 del 27.07.1983 | C.C. n. 25 del 22.03.1984<br>D.A. n. 1221/U del 04.09.1984                            |
| Piano Particolareggiato zone B3-1 e B3-4                                      | C.C. n. 51 del 27.07.1983 | D.A. n. 1220/U del 04.09.1984   |
| Piano Particolareggiato zona B2 Pedru Eldi Vecchio                            | C.C. n. 42 del 27.06.1992 | C.C. n. 38 del 01.10.1993   |
| Piano di Risanamento Urbanistico: Tre Muntiggi Santu Giagu (PRU, Legge 23/85) | C.C. n. 53 del 18.08.1986 | C.C. n. 24 del 30.01.1988<br>D.A. n. 720/U del 24.04.1989                             |
| Piano Particolareggiato sottozona B1  | C.C. n. 82 del 13.04.1988 | C.C. n. 31 del 25.02.1989-D.A. EE.LL., Finanze e Urbanistica n. 1405/U del 29.11.1989 |
| Piano insediamenti produttivi   | C.C. n. 14 dell'8.04.2010 | C.C. n° 21 del 25.06.2010   |

## PIANI ATTUATIVI PRIVATI DEFINITIVAMENTE APPROVATI O ADOTTATI

| TIPOLOGIA   | DELIBERA DI ADOZIONE      | APPROVAZIONE DEFINITIVA   |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Piano attuativo in zona G3 servizi generali (L'Aglioledda) Realizzazione R.S.A. | C.C. n. 19 del 26.03.2003 | C.C. n. 27 del 10.06.2003 |
| Piano di lottizzazione zona C4 (via Piave)                                      | C.C. n. 08 del 17.03.2005 | C.C. n. 30 del 29.06.2006 |
| Villaggio Iknusa (Ghisu) zona F   | C.C. n° 5 del 30.07.2008  |                           |
| Piano di Lottizzazione zona C2.1  | C.C. n° 35 del 18.11.2011 |                           |
| Piano di Lottizzazione C4 (via Ischiriguzzu)                                    | C.C. n° 36 del 18.11.2011 |                           |
| P. di L. C4.1 (via S. Pancrazio)  | C.C. n° del 18.07.2012    |                           |

(C.C. = Delibera Consiglio Comunale)

(D.A. = Decreto Assessore EE.LL., Finanze e Urbanistica).

Inoltre, si richiamano:

- determinazione D.G. n° 325/D.G. del 04/03/2008 per la ripermetrazione del centro di antica e prima formazione;
- determinazione D.G. n° 2741/D.G. del 21/11/2008 per la verifica di conformità del P.P. zona A.

### **39 – GLI STAZZI E IL PROGETTO SPECIALE N° 1 : LU LITTIGHEDDU**

Come per gli altri progetti speciali, anche quello indicato per l'area di Lu Littigheddu (boschetto in italiano) e per le zone limitrofe, rappresenta un elemento fondamentale per gli obiettivi strategici del P.U.C..

La pianificazione di dettaglio consentirà di fornire tutte le indicazioni per la corretta salvaguardia e valorizzazione di beni unici e irripetibili e di un habitat disperso di rilevante valore ambientale.

L'obiettivo è quello di dare, all'area degli stazzi di Lu Littigheddu, da una parte la necessaria riqualificazione delle volumetrie esistenti e dall'altra la salvaguardia di un ambiente di particolare valore, pur in presenza di alcuni edifici incongrui.

La riqualificazione è stata individuata come obiettivo prioritario di tutto il P.U.C. di Sedini, inquadrandola all'interno di un più generale obiettivo di sostenibilità ambientale che fa perno sul turismo attivo e sull'offerta funzionale dello spazio a diretto contatto con il territorio, inserendo solo limitate attrezzature di servizio. Ciò con l'obiettivo di incidere in maniera significativa sulla fruibilità dell'area, mantenendo la qualità intrinseca dei luoghi con particolare attenzione alla loro identità e riuscendo a coniugare tutela e valorizzazione con un uso efficiente delle risorse disponibili, senza incrementare significativamente l'edificazione già esistente.

Le previsioni attuative sono, in sintesi:

- recupero delle volumetrie esistenti con modalità rispettose dei materiali e dei tipi tradizionali del costruire;
- limitati aumenti volumetrici "tarati" in relazione ai diversi nuclei;
- normative differenziate per usi abitativi (1<sup>a</sup> casa) o per ricettività turistica, a seguito di una dettagliata indagine sul campo;
- regole per le attività del comparto turistico rivolte solo al turismo attivo e al turismo rurale, in altre parole, al turismo ecosostenibile, in linea con la vocazione dell'area di Lu Littigheddu e aree limitrofe (parapendio, decollo, trekking, cicloturismo, ecc.);
- regole per l'organizzazione e l'esecuzione di una rete di mobilità dolce, per la fruizione del territorio, con particolare riguardo alla percorribilità della cornice rocciosa da La Punta a Punta Spinosa fino a Tintizi e a M. Fulcaddu.

Per il progetto speciale di Lu Littigheddu è stato effettuato un vero e proprio censimento di tutti i volumi esistenti, suddividendoli per tipologia, al fine di riconoscere gli edifici di memoria storica da quelli realizzati negli ultimi 70 anni, nonché per evidenziare il patrimonio immobiliare delle residenze da quello rivolto al soddisfacimento delle esigenze legate – soprattutto – all'allevamento del bestiame.

I risultati di tale censimento sono evidenziati più avanti.

Riguardo all'edificato sparso diffuso nel territorio di Sedini occorre dire che, oltre l'insediamento in regione Lu Littigheddu, vi erano (e vi sono) numerosi altri nuclei sparsi in tutto l'agro.

Nella Tav. 0 del processo di Valutazione Ambientale Strategica del P.U.C. di Sedini, è stato evidenziato l'habitat disperso che caratterizza le aree della valle del fiume Coghinas, sia in destra che in sinistra idraulica.

Particolarmente sviluppato appare il fenomeno nell'area dell'attuale comune di Erula, di Perfugas, di Tergu, mentre anche a Sedini e in altri comuni gli stazzi si presentano numerosi.

Tra i diversi nuclei individuabili si segnalano nel territorio di Sedini:

- Barrabassu,
- S. Pantaleo,
- Lu Sassu (Palazzu), a confine con Nulvi,
- Monti Trigu,
- Bena 'e Crabas, a confine con Laerru,
- Spiluncas,
- Scala Pedrosa (o Pitrosa),
- Meloni (Li Tuppi),
- Sini (Conca 'e Sorigu),
- L'Appiu,
- Li Suari,
- Funtana Piralvu,
- S. Salvatore,
- L'Usciaddu,
- Seazzu (Palazzu) a Biddanoa, nei pressi di Multa Bianca, a confine con S. Maria Coghinas,
- Littigheddu (più nuclei),
- Pedru Pintu,
- La Punta.

Il tradizionale habitat disperso nasce da lontano e presenta notevoli somiglianze con quanto si è verificato in tutta l'area dell'Anglona in sinistra idraulica del Coghinas ove a partire dalla costa verso monte e verso sud, sono ancora riconoscibili gli insediamenti anucleati di:

| COMUNE            | STAZZI                             |
|-------------------|------------------------------------|
| Castelsardo       | Multeddu – S. Giovanni             |
|                   | Pedra Sciolta                      |
| Tergu             | 7 stazzi                           |
| Bulzi             | Concatile                          |
| Perfugas          | Sa Contra                          |
|                   | Falsittu                           |
|                   | Lumbaldu                           |
|                   | Madditonalza                       |
| Erula             | 8 stazzi principali                |
| S. Maria Coghinas | Biddanoa – Pedru Malu – Buroni     |
|                   | Isolana – Longareddu – La Scalitta |

L'obiettivo di questo progetto speciale è quello di conservare l'edificato diffuso esistente, sviluppatosi progressivamente con forme di edilizia modesta specie tra il 1930 ed il 1960 e poi bloccato dalla crisi del territorio.

La possibilità di incrementare lievemente le volumetrie e di riconvertire ad attività ricettive anche extralberghiere edifici ormai abbandonati potrà consentire una sorta di albergo diffuso che sfrutterà la vicinanza della costa di Valledoria e Castelsardo ormai raggiungibili in pochi minuti con la nuova strada.

L'identità dei caratteri ambientali e la regia dei processi urbanistici sarà guidata dalle regole del progetto speciale.

### 39.1 – STAZZI DI LU LITTIGHEDDU

L'areale di Lu Littigheddu è stato oggetto di uno studio dettagliato, mai effettuato in occasione dei precedenti strumenti urbanistici generali.

So è proceduto ad un vero e proprio censimento di tutti i nuclei (oltre 30), è stata effettuata una vera e propria documentazione fotografica, edificio per edificio, cercando di capire la data di prima costruzione, le modifiche e gli ampliamenti, gli interventi più o meno congrui.

Attraverso i progetti presentati all'Ufficio Tecnico Comunale, si è proceduto al riconoscimento dei caratteri tipologici di ogni nucleo.

In linea sintetica, i risultati dell'indagine possono essere così riassunti:

- anche gli edifici “originari” hanno generalmente un'età compresa tra i 70 e i 50 anni; l'esame di tutte le foto aeree e delle carte esistenti dimostra il “recente” insediamento. All'epoca dei rilevanti del De Candia (1850 circa) nell'area dovevano essere presenti solo piccoli ricoveri per animali e pastori;
- il riconoscimento di beni paesaggistici con valenza storico – culturale non è stato quindi possibile, d'altronde lo studio di dettaglio ha portato alla redazione di una corposa serie di elaborati chiamati Progetto Speciale, con specifiche prescrizioni.

In particolare, sono state dettate norme di attuazione con i seguenti criteri:

- a) ogni nuova costruzione o trasformazione dell'edificio esistente sarà conforme al principio di armonizzazione delle architetture locali tradizionali;
- b) i nuovi interventi devono integrare la qualità degli edifici contigui al corpo di fabbrica esistente antico in armonia con le caratteristiche architettoniche di quest'ultimo mediante riqualificazione edilizia;
- c) gli interventi saranno realizzati con ricomposizione spaziale e figurativa dell'insediamento sparso a partire dalle matrici ambientali e storiche per una corretta definizione paesaggistico-ambientale dell'insieme;
- d) gli interventi di nuova edificazione, nonché di integrazione ed eventuale sostituzione delle preesistenze dovranno seguire le tipologie edilizie in forme e modi coerenti con i caratteri dell'intorno;
- e) i nuovi interventi, di cui è stata “centellinata” la volumetria, saranno realizzati compatibilmente con l'intorno sotto il profilo delle forme insediative e delle consistenze dimensionali, avuto riguardo ai requisiti tipologici e funzionali caratteristici delle attività da insediare (residenza abitanti, possibili residenze extralberghiere).



### 39.2 – INTERVENTI PREVISTI A LU LITTIGHEDDU

Gli interventi previsti dal progetto speciale “Lu Littigheddu” riguardano:

- tutela delle aree verdi forestali naturali e artificiali, a salvaguardia di una vera e propria cintura verde;
- interventi di restauro e ricerche archeologiche nei siti di Punta Spinosa, Punta di Pedra Mulschitta e Tintizi;
- piccolo polo di servizi pubblici a servizio di Lu Littigheddu (cappella, punto d'appoggio dei servizi comunali, ecc.) in area baricentrica e già individuata (sottozona S2);
- riqualificazione (anche con connessa pista ciclabile) di tutta la strada di accesso comunale a partire dall'incrocio con la S.S. 134, ove verrà realizzata una rotatoria, da Sedini, attraverso la strada di Funtana di Boi e poi di quella di Crabu Figù, sarà possibile percorrere una pista ciclo-pedonale fino al belvedere di Pedru Pintu;
- infrastrutturazione idrico-fognaria con nuovo serbatoio idrico (già appaltato da Abbanoa);
- percorsi di mobilità dolce per il collegamento dell'altopiano con la viabilità principale e per il sentiero che seguirà la cornice rocciosa aperta sul golfo dell'Asinara;
- potenziamento dell'offerta turistica rivolta verso il turismo attivo e all'aria aperta con aumenti volumetrici per le 2 attività già assentite (indicate come sottozona F4) e con la previsione di 2 nuove sottozone F, ubicate una a Punta di l'Avru (F2) per attrezzatura all'aria aperta, nei pressi dell'area ove si pratica il parapendio e l'altra nell'area centrale di Lu Littigheddu a rafforzare il nucleo principale storicamente esistente (F3), rispettivamente di 3,3 ha e di 1,27 ha;
- recupero e tutela di tutti i pozzi e i corpi idrici;
- possibilità di incrementi volumetrici calibrati e di interventi guidati per le volumetrie esistenti nei 31 nuclei individuati, oltre alle 2 aree già utilizzate per fini turistici (ora indicate come F4) e all'area di Tintizi (nucleo n° 34);
- possibilità di interventi nel campo dell'agriturismo;
- salvaguardia di tutte le aree di rispetto paesaggistico e di quelle limitrofe alla cornice rocciosa, in zone di rischio frana.

Per le previsioni volumetriche si fa riferimento al progetto speciale con le N.T.A. e le relative tabelle che indicano i parametri urbanistici nucleo per nucleo.

Si vedano anche l'abaco dei partiti costruttivi e le tipologie di riferimento.

#### **40 - IL SITO DELL'ALTA VALLE DEL SILANIS – PROGETTO SPECIALE N° 2 : VALLE DEL RIO SILANIS – CONCA NIEDDA – S. PANCRAZIO**

E' certamente notevole l'interazione storia – paesaggio – ambiente umano, con particolare attenzione ai conflitti con la programmazione territoriale e urbanistica dell'area.

Si tratta di aree non antropizzate, poste tutte a 2-3 km. dall'abitato di Sedini.

Si è studiata in dettaglio la zona dell'alta valle del Silanis, che offre in breve spazio, alcune delle maggiori risorse territoriali di Sedini (si vedano gli elaborati del progetto speciale):

- presenza del monumento architettonico più cospicuo del territorio: chiesa S. Nicola di Silanis, nonché delle vicine chiese di S. Barbara e de L'Annunziata (o Santa Maria dell'Annunziata),
- presenza di rocce carsiche, con emergenze speleologiche, geositi (parete e gola della Marmorata, voragine la Carpida, la Conca, Ispilunca, ecc.), (Spelonca: villaggio scomparso noto nelle fonti scritte a partire dalla prima metà del XII secolo ed esauritosi progressivamente entro la metà del XVII secolo, forse per una serie di fenomeni franosi),
- vallata del rio Silanis con suggestiva gola rocciosa, ricca di verde e d'acqua, con vecchi mulini (almeno 3), sorgenti copiose (Vena Manna, Su Coloru, cascata: “la piscina di li Caddaggi” o secondo altra dicitura “la pilchina di li Ca’addaggi”),
- paesaggio agricolo tradizionale nella parte bassa, resti di bosco autoctono nella parte più stretta e nei costoni rocciosi (Su Suili),
- vista panoramica fino alle montagne galluresi (Limbara, ecc.),
- facile accessibilità dalla SS 134 (da Sedini con strada già esistente).

Il sito esprime, sia nella sua specifica configurazione che nel contesto entro il quale si situa, una parte significativa delle logiche storiche del territorio.

La ricchezza del regime idrico e la presenza del sistema dei mulini denuncia - nella sua immediata visibilità - una delle più significative caratteristiche del territorio storico, che si materializza a Silanis in un contesto ambientale suggestivo, dove vanno recuperate, attraverso diversi livelli di interpretazione:

- a) la lettura dei ruderi e la loro traduzione;
- b) la spiegazione degli impianti idraulici all'interno della storia del territorio;
- c) la lettura delle presenze storiche stratificatesi nell'area;
- d) la lettura del contesto naturalistico con le chiese, i villaggi abbandonati, i sentieri tra muri a secco;
- e) i cammini storici e devozionali.

La interrelazione tra sviluppo turistico e beni culturali è certamente un tema su cui è aperto il dibattito in diverse sedi istituzionali.

Se è vero che i monumenti e i beni architettonici, storici, ambientali, archeologici, speleologici, geomorfologici sono il “mezzo veicolare del turismo” (Antonio Arcadu), tuttavia, il turismo nasce dalla cultura dei sardi e la vera Sardegna è quella interna.

#### **41 – PEDRA MAIORI – PROGETTO SPECIALE N° 3**

Come per gli altri progetti speciali, anche quello indicato per l'area di Pedra Maiori o Pedra Majore e per le zone limitrofe, rappresenta un elemento fondamentale per gli obiettivi del P.U.C. di Sedini (superficie territoriale dell'area perimetrata: 25,76 ha).

La pianificazione di dettaglio consentirà di fornire tutte le indicazioni per la corretta valorizzazione dell'area del comune più vicina alla linea di costa (il punto del territorio comunale più vicino dista, in linea d'aria, 2,5 km dal mare).

Si tratta di un'altura, inclusa nel territorio costiero dell'ambito n° 15 del PPR, con le caratteristiche geografiche, ambientali e insediative più avanti esplicitate, sede di rilevanti e invasivi impianti tecnologici del ciclo dell'acqua.

Ci preme subito sottolineare, come più avanti esplicitato, che la previsione della insediabilità e realizzazione ex novo di un complesso turistico – alberghiero sia stata attentamente valutata incrociando tutti i parametri del territorio e rappresenti pressoché l'unica “concessione” ad una modesta e ulteriore antropizzazione del territorio.

Come si può leggere anche nella relazione generale del P.U.C., tra i suoi obiettivi vi è quello della massima salvaguardia del territorio e delle sue valenze.

La presenza di decine di ettari individuati come zone H1, H2 e H3, la proposta dell'area protetta della valle del Silanis, il dettagliato studio per il recupero degli stazzi di Lu Littigheddu, evidenziano la concretezza degli indirizzi per il rispetto della integrità delle aree extraurbane, con l'intenzione di evitare processi di frammentazione e di dispersione insediativa (diversa da quella storicamente esistente).

Ma occorre, anche, inserire input economici ben calibrati se si vuole promuovere anche il turismo (anzi “i turismi”).

Il turismo rappresenta sicuramente un settore trainante sia per il rilancio economico, sia per la promozione dell'immagine esterna del territorio.

L'obiettivo di far diventare il comune di Sedini un'area, in grado di soddisfare una domanda turistica differenziata rispetto a quella costiera, richiede la definizione di un sistema di azioni tali da consolidare il ruolo del turismo come opzione strategica per lo sviluppo territoriale riducendone le possibili esternalità negative. Promuovere i turismi significa innanzitutto rivalutare e mettere a frutto il patrimonio di risorse (naturali, ambientali, storiche, artistiche, culturali) ma anche ottimizzare le condizioni dell'offerta ricettiva e dei servizi.

Tale offerta è – oggi – quasi inesistente e si ritiene – quindi – necessario articolare, su diversi fronti, le possibilità di intervento offerte dal P.U.C. verso i “turismi”:

- albergo diffuso nel centro storico di Sedini;
- strutture ricettive all'aria aperta a Punta Spinosa (Lu Littigheddu) per parapendio, ecc.;
- strutture ricettive “orizzontali” negli stazzi di Lu Littigheddu;
- case vacanze e B&B (“Lo stazu” a Littigheddu e “Il Lentischio” a confine con Nulvi);
- agriturismo (Muru Maiori, Lu Saraghinu, ecc.);
- villaggio “Iknusa” in loc. Fundoni – M. Fulcaddu;
- struttura alberghiera “Pedra Majore” (oggetto di parte di questo progetto speciale);
- nuove iniziative di residenze extralberghiere in centro urbano.

In definitiva, il presente progetto speciale è stato impostato secondo linee progettuali che risultano compatibili con gli indirizzi e gli obiettivi strategici che emergono dal P.U.C.

Ogni attività di trasformazione e utilizzo di questa parte di territorio, infatti, tiene conto delle esigenze di tutela e valorizzazione del sistema ambientale e naturalistico, del sistema storico-paesaggistico e dell'identità culturale, nonché mira alla tutela e alla valorizzazione del sistema dei beni storici e delle produzioni collegate alle attività rurali, che, peraltro, costituiscono di per sé un importante elemento di traino socio-economico del territorio rivolto soprattutto ai flussi turistici.

La collina di Pedra Maiori è una modesta altura posta a sud della valletta su cui scorre il rio Cuggiani, in un'area che – nelle zone più pianeggianti ma anche in quelle a pendio – è fortemente utilizzata per colture a pieno campo (quasi unicamente carciofaie).

Dalla collina si domina un ampio panorama verso tutta la piana della bassa valle del Coghinas e verso l'arco costiero da La Ciaccia all'Isola Rossa.

Il limite dell'ambito di paesaggio n° 15 del PPR corre a circa 1 km a monte del limite del territorio costiero, quest'ultimo comprende interamente le 2 colline di Pedra Maiori e di M. Figu (mt 156,28), per una superficie, entro il territorio comunale, rispettivamente di 550 ha circa e di 285 ha circa per il “territorio costiero”.

## **42 – LA ROCCA E L’AREA A VALLE DELLA STESSA (VALLETTA DEL RIO BALDANA) (PROGETTO SPECIALE N° 4)**

Il progetto speciale, alla luce anche del concorso di idee (2009) prevede una serie di successivi interventi:

- completamento restauro Rocca;
- ricostruzione del lavatoio e del giardino acquatico, a valle della Rocca;
- percorsi pedonali di ricucitura e connessione;
- bioarcheologia (con il ripristino dei vecchi cultivar);
- accessibilità (riqualificazione della via Giardino di Paolino Sanna);
- recupero dell’edificio “lu fraile”, restauro del giardino incantato (scultoreo) di Paolino Sanna, fruizione del bosco di Lu Suili.

### UTILIZZI DELLA ROCCA

Si prevede, nel rispetto dell’integrità archeologica e geologica, una serie di utilizzi integrati con l’utilizzo non solo dei locali della Rocca vera e propria ma anche dei piccoli immobili lungo via Farradda e dell’edificio detto Lu Fraile, quali:

- sede di rappresentanza dell’Amm/ne Comunale;
- sede di attività museali e/o di raccolte etnografiche;
- sede della vetrina telematica dalla quale sarà possibile partire per effettuare le visite al borgo antico;
- sede di presentazione di manifestazioni culturali, di libri, di “reading” di romanzi e poesie in “seddinese”;
- centro di catalogazione, censimento e documentazione del dialetto locale e di quello corso – gallurese, con recupero e studio della storia e dell’evoluzione di queste parlate e con la presenza coordinata di operatori culturali competenti, con:

- a – le parole,
- b – le curiosità sui detti e sui proverbi,
- c – i soprannomi,
- d – le tradizioni (matrimoni, morte, ecc.),
- e – la casa,
- f – l’ “orriu”,
- g – i costumi,
- h – l’atlante sonoro della cultura materiale,

il tutto con l’obiettivo di:

- avvicinamento all'uso e alla comprensione del dialetto locale;
- attribuzione dei nomi appropriati ai singoli oggetti in base al loro preciso contesto;
- conoscenza di alcuni dei più importanti elementi etno-linguistici del territorio.

Una serie di filmati porterà alla visione in forma multimediale della cultura materiale e della parlata sedinese.

Una sezione potrà essere riservata all' "ARCHIVIO DI DOCUMENTAZIONE DELLA POESIA DIALETTALE" che si porrà come riferimento per tutta l'alta Anglona e promuoverà una serie di iniziative mirate a diffondere la conoscenza dei poeti locali e delle loro opere.

Riportiamo una tabella comparativa di nomi nelle diverse parlate.

| ITALIANO   | CORSO       | SEDDINESE   | SARDO<br>LOGUDORESE | GALLURESE<br>(VIDDALBA)  |
|------------|-------------|-------------|---------------------|--------------------------|
| Buongiorno | Bonghjornu  |             | Bongiorno           |                          |
| Buonasera  | Buonasera   | Bonassera   | Bonasera            |                          |
| Buonanotte | Bonanotti   | Bonanotti   | Bonanotte           |                          |
|            |             |             |                     |                          |
| Primavera  | Primavera   | Primavera   | Beranu              | Branu/primaera           |
| Estate     | Istate      | Istiu       | Istiu               | Statiali                 |
| Autunno    | Autunno     | Ottugnu     | Atonzu              | Capidanno /<br>Ottugnu   |
| Inverno    | Invernu     | Jerru       | Ierru               | Varru                    |
|            |             |             |                     |                          |
| Colazione  | Cullaziò    | Isnulzu     | Immulzare           | Smulzà                   |
| Pranzo     | Pranzu      | Gustare     | Bustare             | Vustà                    |
| Merenda    | Merenda     | Mirando     | Merendare           | Mirindà                  |
| Cena       | Cena        | Zena        | Chena               | Zena                     |
|            |             |             |                     |                          |
| Acqua      | Acqua       | Ea          | Aba                 | Ea                       |
| Vino       | Vinu        | Vinu        | Binu                | Vinu o 'inu              |
| Birra      | Biera       | Birra       | Birra               | Birra                    |
| Olio       | Oliu        | Ozu         | Ozu                 | Ozu                      |
| Aceto      | Acetu       | Azeddu      | Aghedu              | Azetu o acetu            |
| Latte      | Latte       | Latti       | Latte               | Lati                     |
| Pane       | Pani        | Pani        | Pane                | Pani                     |
| Riso       | Risu        | Risu        | Risu                | Risu                     |
| Formaggio  | Casgiu      | Casgiu      | Casu                | Casciu                   |
|            |             |             |                     |                          |
| Pasta      | Pasta       | Macarroni   | Maccarronese        | Maccaroni                |
| Zuppa      | Suppa       | Suppa       | Cassola             | Suppa                    |
| Tonno      | Tonnu       | Tonnu       | Tunnu               | Tonno                    |
| Verdura    | Ortaglia    | Verdura     | Beldura             | Vildura                  |
| Patata     | Pomu        | Patati      | Patatu              | Pommu                    |
|            |             |             |                     |                          |
| Gennaio    | Ghjennaghju | Ginnaggiu   | Bennalzu            | Ghinnaju                 |
| Febbraio   | Ferraghju   | Friaggiu    | Frealzu             | Friaggiu                 |
| Marzo      | Marzu       | Malhzu      | Maltu               | Malzu                    |
| Aprile     | Aprile      | Abbrili     | Abrile              | Abbrili o Abrili         |
| Maggio     | Maghju      | Maggio      | Maiu                | Magghiu                  |
| Giugno     | Ghjugnu     | Lampadda    | Lampadas            | Lampata                  |
| Luglio     | Luglio      | Triula      | Triulas             | Agliola                  |
| Agosto     | Aostu       | Aulthu      | Austu               | Austu                    |
| Settembre  | Settembre   | Cabidanni   | Cabidanni           | Cabidanni o<br>Capidannu |
| Ottobre    | Ottobre     | Santigaini  | Santiaini           | Santigaini               |
| Novembre   | Novembre    | Sant'Andria | Santandria          | Santandria               |
| Dicembre   | Dicembre    | Naddali     | Nadale              | Natali                   |

**43 – PATRIMONIO ACQUE SORGIVE****SORGENTI BACINO AFFERENTE AL FIUME COGHINAS**

| ! N° !   | ! SOTTO !                    | ! LOCALITA' !     | ! NOME DELLA !    | ! PORTATA ! | ! Temperat. ! | ! RF a !  | ! Cloru- ! | ! Du !    | ! Quota ! | ! NOTE E ! |         |                 |
|----------|------------------------------|-------------------|-------------------|-------------|---------------|-----------|------------|-----------|-----------|------------|---------|-----------------|
| ! ord. ! | ! BACINO !                   | ! LOCALITA' !     | ! SORGENTE !      | ! l/sec. !  | ! acq. !      | ! PH !    | ! 105° !   | ! ri !    | ! rez- !  | ! m.s.m. ! |         |                 |
| ! !      | ! !                          | ! !               | ! !               | ! !         | ! !           | ! !       | ! !        | ! NaCl !  | ! °F !    | ! VARIE !  |         |                 |
| ! 1 !    | ! Rio Sa Casazza- !          | ! Appio !         | ! Appio !         | ! 0,105 !   | ! 13° !       | ! 11° !   | ! 7,0 !    | ! 0,700 ! | ! 0,257 ! | ! 18 !     | ! 353 ! | ! Abbeverat !   |
| ! 2 !    | ! R. Silanis-L'Annunziata !  | ! L'Annunziata !  | ! L'Annunziata !  | ! 0,260 !   | ! 14° !       | ! 11,5° ! | ! ! !      | ! ! !     | ! ! !     | ! ! !      | ! 295 ! | ! Non util. !   |
| ! 3 !    | ! R. L'Aridda-Conca Niedda ! | ! Ena Manna !     | ! Ena Manna !     | ! 20,35 !   | ! 15° !       | ! 11,5° ! | ! 6,6 !    | ! 0,600 ! | ! 0,328 ! | ! 25 !     | ! 306 ! | ! Acq.Sedini !  |
| ! 4 !    | ! Rio Silanis !              | ! Mol. Lombardi ! | ! Della Sanità !  | ! 27,27 !   | ! 17° !       | ! ! !     | ! ! !      | ! ! !     | ! ! !     | ! ! !      | ! 270 ! | ! Az. Molino !  |
| ! !      | ! !                          | ! !               | ! Sa Vena Manna ! | ! ! !       | ! ! !         | ! ! !     | ! ! !      | ! ! !     | ! ! !     | ! ! !      | ! ! !   | ! le abbever. ! |
| ! 5 !    | ! Rio L'Aridda !             | ! S. Pancrazio !  | ! S. Pancrazio !  | ! 0,350 !   | ! 16° !       | ! 13° !   | ! 10 !     | ! 0,55 !  | ! 0,363 ! | ! 14 !     | ! 325 ! | ! Uso irrig !   |
| ! 6 !    | ! Rio Silanis !              | ! S. Pancrazio !  | ! S. Pancrazio !  | ! 0,500 !   | ! 16° !       | ! ! !     | ! ! !      | ! ! !     | ! ! !     | ! ! !      | ! 330 ! | ! Irrigaz. !    |
| ! 7 !    | ! Rio L'Aridda !             | ! Casa Fraddi !   | ! Fraddi !        | ! 0,500 !   | ! 17° !       | ! 12° !   | ! 7,2 !    | ! 1,600 ! | ! 0,965 ! | ! 20 !     | ! 360 ! | ! Non util. !   |
| ! 8 !    | ! Rio L'Aridda !             | ! Pala delle !    | ! ! !             | ! ! !       | ! ! !         | ! ! !     | ! ! !      | ! ! !     | ! ! !     | ! ! !      | ! ! !   | ! ! !           |
| ! !      | ! !                          | ! campane !       | ! ! !             | ! 0,150 !   | ! 16,5° !     | ! 13° !   | ! ! !      | ! ! !     | ! ! !     | ! ! !      | ! 325 ! | ! Non util. !   |
| ! 9 !    | ! Rio Silanis !              | ! M. Monti !      | ! Lu Saltu !      | ! 0,930 !   | ! 14° !       | ! ! !     | ! ! !      | ! ! !     | ! ! !     | ! ! !      | ! 410 ! | ! Vecchio !     |
| ! !      | ! !                          | ! !               | ! ! !             | ! ! !       | ! ! !         | ! ! !     | ! ! !      | ! ! !     | ! ! !     | ! ! !      | ! ! !   | ! ! !           |
| ! !      | ! !                          | ! !               | ! ! !             | ! ! !       | ! ! !         | ! ! !     | ! ! !      | ! ! !     | ! ! !     | ! ! !      | ! ! !   | ! ! !           |

La sorgente L'Annunziata, detta anche di Ispilunca, è sita nei pressi del sentiero natura, a breve distanza dalla chiesa.

**SORGENTI BACINI NON AFFERENTI AL FIUME COGHINAS (solo per il 25,26% del territorio comunale)**

Le sorgenti ricadenti negli altri bacini:

- rio di Preaddu, rio Pedra Mulschitta, rio Burrosu, rio di Montilongu, (rio Cuggiani);
- rio Toltu (rio Frigianu),

sono del tutto modeste e non significative.



#### **44 – INFRASTRUTTURE STRADALI**

Il territorio di Sedini è stato servito per oltre 100 anni dalla S.S. 134 “di Castelsardo” che, dal bivio di Tesciu (sulla S.S. 127 nei pressi di Laerru), porta a Bulzi, a Sedini e a Castelsardo.

Tale arteria, bitumata intorno al 1960, nel vecchio Piano Regionale dei Trasporti (S.O. B.U.R.A.S. n° 21 del 24.06.1995) veniva così indicata:

S.S. 134 “Laerru – Castelsardo”

“La S.S. 134 è un’arteria di comunicazione bacinale che serve il territorio interno dell’Anglona, consentendo l’accesso alla zona costiera. Attualmente non presenta traffici tali da avallare proposte migliorative degli standards esistenti”.

Mentre il “collegamento tra la litoranea SS – S. Teresa e la SS – Tempio veniva indicata tra le arterie appartenenti alla rete regionale di 2° livello.

Peraltro, appare ancora interessante lo studio che portava alla “prima individuazione di possibili aree ove sperimentare servizi alternativi di trasporto pubblico”, tra le quali venne inserito il “Bacino 7A con i comuni di Sedini, Bulzi, Laerru, Martis, Nulvi e Tergu”.

Nelle previsioni dell’A.P. di SS è presente, da quasi 20 anni, la cosiddetta strada dell’Anglona che dovrebbe costituire un collegamento diretto tra Sassari, Osilo, Nulvi, Sedini e la bassa valle del Coghinas.

I lotti sono così individuabili:

- SS – Osilo (aperto al traffico);
- Osilo – Nulvi (in costruzione);
- Circonvallazione nord di Nulvi (in avanzata progettazione);
- Nulvi – Sedini (da progettare);
- SS 134 – SP 13/M (litoranea): aperta al traffico nel 2011.

Per il tratto stradale della S.P. dell’Anglona, corrente nel territorio comunale il P.U.C. indica un tracciato preferenziale studiato per mitigare i possibili impatti della nuova arteria che correrebbe ad ovest dell’abitato.

## 45 – ZONA A

Nel P.U.C. il perimetro della zona A viene riportato ai limiti del centro di antica e prima formazione, così come riperimetrato in sede di copianificazione con la R.A.S.

In particolare, se si esaminano le differenze tra la tavola I.1 (Zonizzazione urbana vecchio P.U.C.) e la tavola Z.1 (zonizzazione urbana nuovo P.U.C.), si evincono le seguenti differenze:

- area via Municipio alta (di fronte ex serbatoio La Cruzei): rimane fuori dalla nuova zona A un'ampia zona con un edificio nuovo (comparto 4, lotto 18);
- area via Coghinas alta (a monte della chiesa del Rosario): vengono incluse 2 unità immobiliari e viene evidenziato il passaggio pedonale costituito dal vicolo S. Elia e relative scalinate (in adiacenza al comparto 6);
- area d'ingresso alla grotta Bulia (sempre in via Coghinas): diventa standard (comparto 6, lotto 13);
- altre piccole differenze sono dovute alla acquisizione da parte del comune della casa Tola "aragonese" (largo Garibaldi – via Parrocchia) e della casa Fresi (via Vitt. Emanuele – via la Rampa) che diventano standard.

L'attuale cubatura esistente è destinata a permanere negli attuali valori numerici.

Il P.U.C. recepisce le indicazioni della R.A.S. emerse in occasione della verifica di conformità (D.D.G. n° 2741 del 21.11.2008) del vigente P.P. della zona A.

In particolare, nelle N.T.A. del P.U.C., sono stati inseriti:

- Art. 94: Ristrutturazione guidata nel centro matrice;
- Art. 95: Norme sugli interventi in zona A;
- Art. 96: Norme edilizie sui singoli elementi per i fabbricati in zona A;
- Art. 97: Opere incongrue (con apposita individuazione);
- Art. 98: Opere di qualità;
- Art. 99: Vuoti urbani (con apposito elenco),

con norme richieste dalla verifica di conformità.

Si riportano, di seguito, alcune tabelle relative ai parametri urbanistici delle zone A e B, anche con il confronto con il P.U.C. vigente, dal quale si evince il "contenimento" degli aumenti volumetrici.

TABELLA N° 6 - SITUAZIONE ZONE A + B – NUOVO P.U.C.

| Zona          | N° isolati | Superficie fondiaria isolati mq | Superficie coperta isolati mq | Rapporto copertura % | Volume edificato mc | i.f.f. mc/mq        | i.f.f. di P.U.C. mc/mq | Volume teorico edificabile mc | Volume residuo edificabile mc |
|---------------|------------|---------------------------------|-------------------------------|----------------------|---------------------|---------------------|------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| A             | 35         | 36.918                          | 18.571                        | 50,30                | 130.546             | 3,54                | (1)                    | 130.546                       | --                            |
| B1            | 19         | 26.944                          | 14.369                        | 53,33                | 66.365              | 2,46                | 4,00 (*)               | 80.832                        | 14.467                        |
| B2.1          | 23         | 29.563                          | 17.329                        | 58,60                | 93.785              | 3,17                | 4,00 (*)               | 118.252                       | 24.467                        |
| B2.2          | 25         | 62.559                          | 21.132                        | 33,78                | 110.332             | 1,76                | 1,90                   | 118.862                       | 8.530                         |
| <b>Totali</b> | <b>102</b> | <b>155.984</b>                  | <b>71.401</b>                 | <b>45,77</b>         | <b>401.028</b>      | <b>2,57 (medio)</b> |                        | <b>448.492</b>                | <b>47.454</b>                 |

(\*) i.f.f. = 4,00 mc/mq se in vigenza di P.P.

(1) volume pari a quello esistente.

TABELLA N° 7 - COMPLESSIVO TRA ZONE A E B

|                        | SUPERFICI FONDIARIE |              |          | VOLUMI EDIFICATI TOTALI mc | VOLUMI EDIFICABILI mc |
|------------------------|---------------------|--------------|----------|----------------------------|-----------------------|
|                        | ZONA A              | SOMMA ZONA B | ZONE A+B |                            |                       |
|                        | mq                  | mq           | mq       |                            |                       |
| P.U.C. vigente         | 38.035              | 117.514      | 155.549  | 343.019                    | 456.715               |
| Nuovo P.U.C.           | 36.918              | 119.066      | 155.984  | 401.028                    | 448.492               |
| Differenze assolute    | - 1.117             | + 1.552      | + 435    | + 58.009                   | - 8.223               |
| Differenze percentuali | - 2,94 %            | + 1,32       | + 0,28   | + 16,9%                    | - 1,21                |

Le differenze sopra esposte sono dovute a:

1 – la diminuzione della sup. della zona A è dovuta alla ripermimetrazione del centro matrice;

2 – la maggior superficie delle zone B (peraltro di solo l'1,32%) rientra in parte nelle tolleranze grafiche tra i 2 rilievi aerofotogrammetrici (1997 e 2010) e, inoltre, si fa presente:

- a) la zona B comprende ora le aree già incluse precedentemente in zona A, che ammontano a circa 1200 mq.

**TABELLA N° 8 - RIEPILOGO VOLUMETRIA EDIFICATA ZONE B (P.U.C. VIGENTE)**

| ZONA | VOLUME EDIFICATO<br>mc. | SUP. COPERTA<br>mq. | i.f.f.<br>mc/mq | Rc<br>% | SUP. FONDIARIA<br>mq. |
|------|-------------------------|---------------------|-----------------|---------|-----------------------|
| B1   | 44162                   | 14346               | 1,63            | 53      | 27069                 |
| B2   | 83896                   | 16893               | 2,96            | 60      | 28350                 |
| B3   | 103309                  | 20935               | 1,67            | 33,8    | 62095                 |
| ò B  | 231367                  | 52174               | 1,97            | 44,5    | 117514                |

per i 1256 abitanti, residenti nelle sole zone A e B si ha 253 mc/ab (gli abitanti sarebbero 1327 secondo altra fonte statistica).

**TAB. N° 9 - RIEPILOGO ZONE A E B (PUC VIGENTE)**

| ZONA   | VOLUME EDIFICATO<br>mc. | SUP. COPERTA<br>mq. | i.f.f.<br>mc/mq | Rc<br>% | SUP. FONDIARIA<br>mq. |
|--------|-------------------------|---------------------|-----------------|---------|-----------------------|
| A      | 111652                  | 20941               | 2,94            | 55      | 38035                 |
| B1     | 44162                   | 14346               | 1,63            | 53      | 27069                 |
| B2     | 83896                   | 16893               | 2,97            | 60      | 28350                 |
| B3     | 103309                  | 20935               | 1,67            | 33,8    | 62095                 |
| TOTALI | 343019                  | 73115               | 2,20            | 47      | 155549                |

**TAB. N° 10 - RIEPILOGO ZONE A - B - C (P.U.C. VIGENTE)**

Cubatura totale edificata A + B = 343.019 mc.

" " " C1 + C3 = 21.279 mc.

Totale 364.298 mc.

Dotazione attuale media per abitanti residenti anagraficamente

$\frac{364.298}{1373} = 265,33 \text{ mc/ab}$

Nel P.U.C. vigente si considerarono i 1373 ab. del centro urbano di Sedini con esclusione dei 130 abitanti fuori paese (Lu Littigheddu e case sparse).

**46 - IL DIMENSIONAMENTO DEL P.U.C. VIGENTE (1998)**

Nelle successive tabelle è evidenziato il dimensionamento complessivo del P.U.C. vigente.

**TAB. N° 11 : SITUAZIONE ZONE A e B DEL P.U.C. VIGENTE**

| ZONA            | SUPERFICI<br>FONDIARIE<br>mq. | VOLUMI<br>REALIZ.<br>mc. | VOLUMI<br>ESIST.<br>mc. | VOLUME<br>RESIDUO<br>mc. | DOTAZIONE<br>mc/ab | NUOVI<br>ABITANTI<br>n° (1) |
|-----------------|-------------------------------|--------------------------|-------------------------|--------------------------|--------------------|-----------------------------|
| A               | 38035                         | 129478*                  | 111652                  | 17826                    | 305                | 58                          |
| B1+B2           | 55419                         | 221676**                 | 128058                  | 93618                    | 226                | 415                         |
| B3              | 62095                         | 105561***                | 103309                  | 2252                     | 226                | 10                          |
| TOTALI<br>A + B | 155549                        | 456715                   | 343019                  | 113696                   | ...<br>media       | 483                         |

(\*) con i dati dei P.P.

(\*\*) con l'indice massimo di 4,00 mc/mq

(\*\*\*) con l'indice max di 1,70 mc/mq

(1) nuovi abitanti teorici insediabili calcolati secondo la dotazione media attuale di 200 mc/ab

Se si dovesse considerare la dotazione di 305 mc/ab in zona A e di 226 mc/ab nelle zone B si avrebbero 483 nuovi abitanti teorici.

Se, invece, si dovesse considerare il dato medio di 200 mc/ab (vedi paragrafo 2), si avrebbe, globalmente:

$$\frac{113.696}{200} = 568 \text{ ab.}$$

**TAB. N° 12 : PREVISIONE DEL P.U.C. VIGENTE IN ZONA C**

| ZONA         | SUPERFICI<br>TERRITOR.<br>mq. | VOLUMI<br>REALIZZABILI<br>mc. | ABITANTI<br>INSEDIABILI<br>n° | DOTAZIONE<br>mc/ab. |
|--------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|---------------------|
| C1 (P.E.E.P) | 21150                         | 22580                         | 226                           | 100                 |
| C2           | 36401                         | 21840                         | 109                           | 200 (2)             |
| C3 (P.R.U.)  | 37151                         | 28966                         | 145                           | 200 (2)             |
| C4           | 5140                          | 2570                          | 13                            | 200 (2)             |
| TOTALI       | 99842                         | 75956                         | 493                           | 154<br>(media) --   |

(2) Nelle zone C2, C3 e C4, si considera realisticamente una dotazione media di 200 mc/ab., pari a quella media attuale.

In definitiva, nell'ipotesi di considerare le dotazioni attuali medie nelle zone A e B e di considerare quella di 100 mc/ab nelle sole zone C1 (P. di Z.), si avrebbe un dimensionamento del P.U.C. (1998) per  $568+493 = 1061$  abitanti.

**TABELLA N° 13 : CONFRONTO ZONA A TRA P.U.C. VIGENTE (1998) E NUOVO P.U.C. (2012)**

|                | <b>Sup. fondiarie</b> | <b>Volumi edificati</b> | <b>Volume realizzabile totale</b> |
|----------------|-----------------------|-------------------------|-----------------------------------|
|                | <b>Mq</b>             | <b>Mc</b>               | <b>mc</b>                         |
| P.U.C. vigente | 38.035                | 111.652                 | 129.478 (1)                       |
| Nuovo P.U.C.   | 36.918                | 130.546                 | 148.992 (2)                       |
| Differenze     | - 1.117               | + 18.894                |                                   |

(1) secondo il P.P. del 1984 riferito alla zona A

(2) secondo il P.P. del 2000 riferito alla zona A, peraltro decorso essendo stato approvato con D.C.C. n° 2 del 30.01.2001.

Le differenze riguardano una minor superficie fondiaria per effetto della riduzione, a seguito della ripermetrazione del centro matrice effettuata con la R.A.S.

Giova notare come i 148.992 mc previsti complessivamente nel P.P. zona A (anno 2000) si riferissero ad una superficie degli isolati di mq 37.663, superiore a quella oggi perimetrata con il P.U.C.

Il rapporto tra abitanti e cubatura realizzata è superiore a 300 mc/ab.

Infatti, gli abitanti della zona A sono calati costantemente in maniera ancora più accentuata di quanto non sia avvenuto nella restante parte dell'abitato di Sedini. I dati, ricavati dall'Ufficio Anagrafe del comune, sono i seguenti:

**Tabella n° 14 – Popolazione centro storico**

| <b>Anno</b> | <b>Popolazione centro storico</b> | <b>Popolazione Sedini</b> | <b>Incidenza popolazione C.S. su popolazione complessiva</b> |
|-------------|-----------------------------------|---------------------------|--|
| 1984        | 430                               | 1540                      | 27,9%  |
| 1997        | 366                               | 1427                      | 25,6%  |
| 1999        | 302                               | 1404                      | 21,5%  |
| 2010        | 258                               | 1412                      | 18,3%  |

Pertanto, la popolazione del centro storico è diminuita del 30% tra il 1997 ed il 2010, contro una diminuzione della popolazione di Sedini di solo l'1% negli stessi anni (da 1427 a 1412 ab.).

In relazione alla popolazione insediata, si ha la seguente situazione:

**Tabella n° 14 bis – Cubatura esistente intero comune**

|                | <b>Cubatura esistente</b> | <b>Abitanti attuali</b> | <b>Dotazione</b>   |
|----------------|---------------------------|-------------------------|--------------------|
|                | <b>mc</b>                 | <b>n°</b>               | <b>mc/ab</b>       |
| ZONA A         | 130546                    | 258                     | 506                |
| ZONE B         | 270482                    | 826                     | 327                |
| ZONE C         | 35795                     | 180                     | 199                |
| LU LITTIGHEDDU | 14273 (1)<br>27048 (2)    | 37                      | 386<br>731         |
| CASE SPARSE    | Non rilevato              | 82                      | --                 |
| <b>TOTALI</b>  | <b>451096 (1)</b>         | <b>1383</b>             | <b>326 (medio)</b> |

(1) con i soli fabbricati residenziali (2) con tutti gli annessi agricoli)

Gli abitanti del centro urbano sono 1264.

**47 – ZONE B**

Il P.U.C. vigente presenta 3 sottozone B:

|    |  |                  |        |
|----|--|------------------|--------|
| B1 | : sottozona vecchio centro                 | nel nuovo P.U.C. | : B1   |
| B2 | : sottozona completamento centro edificato | nel nuovo P.U.C. | : B2.1 |
| B3 | : sottozona completamento periferico.      | nel nuovo P.U.C. | : B2.2 |

Come si vede dal confronto tra le tav. I1 e Z1, le differenze sono molto modeste, poichè è evidentemente rispettata la norma generale che non prevede aumenti o modifiche delle zone B, se non quelle dovute a errori o a diversa base cartografica.

In particolare, si segnala:

- modifica, al termine nord in via Azuni, ove un lotto di zona B viene declassato in D1.1 (- 790 mq);
- modifiche in via La Rampa, nei pressi della casa comunale, a favore della previsione di un parcheggio a servizio del Municipio (- 243 mq).

A fronte di queste riduzioni significative di aree in zona B, gli unici “aumenti” sono:

- una piccola striscia (già indicata come parcheggio) in via Asilo in quanto la presenza di un doppio muro di sostegno e di forti dislivelli non consente la realizzazione di quanto prima ipotizzato (+ 265 mq);
- la chiusura del fronte edificabile in via Piave tra la zona B esistente a valle della strada e la zona C4.2 (ora C1.2.3) (+ 912 mq).

In definitiva, a fronte di riduzioni per mq 1033, si hanno aumenti per mq 1177, con una sostanziale invarianza.

Inoltre, per effetto della declassificazione della sottozona C2.3 in via Della Madonna, l’ultimo edificio, esistente sul lato sud della via con l’area contigua, viene perimetrato in sottozona B2, non essendo possibile altra soluzione.

Infine, vengono ricomprese nella zona B le aree, già classificate A, ma poste all’esterno del centro matrice.

**48 – ZONE C**

Le modifiche alle zone C, rispetto al P.U.C. vigente, sono più significative e possono essere così sintetizzate:

**Tabella n° 15: ZONE C – RAFFRONTO P.U.C. 1998 E 2012**

| Denominazione<br>PUC vigente                 | PUC VIGENTE 1998             |                      | NUOVO PUC 2012 |                      | NOTE   |
|--|------------------------------|----------------------|----------------|----------------------|--|
|  | St (mq)                      | Volume edif.<br>(mc) | St (mq)        | Volume edif.<br>(mc) |  |
| 1) CI (PEEP)                                 | 21.150                       | 22.580               | 21.150         | 22.580               | Invariato<br>diventa C1.1                                  |
| 2) C2.1 (adottato)<br>Via della<br>Madonnina | 10.720                       | 6.432                | 10.750         | 6.432                | Invariato<br>diventa C1.2.1                                |
| 3) C2.2                                      | 11.738                       | 5.869                | 11.738         | 3.521                | Invariato<br>diventa C3.1                                  |
| 4) C2.3<br>(ora C3.7)                        | 10.570                       | 6.450                | 15.145         | 4.543                | Con i.f.t.<br>inferiore e<br>sup. maggiore<br>diventa C3.7 |
| 5) C2.4                                      | 5.720                        | 3.432                | 5.720          | 3.432                | Invariato<br>diventa C1.2.2                                |
| 6) C3.1<br>(S. Giagu-PRU)                    | 37.151                       | 28.966               | 37.151         | 28.966               | Invariato<br>diventa C1.3.2                                |
| C3.2 (Tre Muntiggi<br>PRU)                   |                              |                      |                |                      | Invariato<br>diventa C1.3.1                                |
| 7) C4.1 (adottato)<br>Via S. Pancrazio       | 5.000                        | 2.500                | 5.000          | 2.500                | Invariato<br>diventa C1.2.4                                |
| 8) C4.2<br>(convenzionata)<br>Via Piave      | 1.745                        | 872                  | 1.745          | 872                  | Invariata<br>diventa C1.2.3                                |
| 9) C3.2<br>Tre Muntiggi                      | Non presente nel PUC vigente |                      | 10.558         | 3.167                | Di nuova<br>individuazione                                 |
| 10) C3.3<br>Via Piave                        | Non presente nel PUC vigente |                      | 2.113          | 845                  | Di nuova<br>individuazione                                 |
| 11) C3.4                                     | Non presente nel PUC vigente |                      | 5.705          | 1.712                | Di nuova<br>individuazione                                 |
| 12) C3.5<br>Via Ischiriguzzu                 | Non presente nel PUC vigente |                      | 3.385          | 1.016                | Di nuova<br>individuazione                                 |
| 13) C3.6<br>S.V. S. Giovanni                 | Non presente nel PUC vigente |                      | 3.859          | 1.158                | Di nuova<br>individuazione                                 |
| <b>TOTALI</b>                                | <b>103.824</b>               | <b>77.101</b>        | <b>134.019</b> | <b>80.744</b>        |  |



**TABELLA N° 15 BIS - ZONE C – APPROVATE O ADOTTATE**

|                   | Adozione<br>Delibera<br>C.C. | Approvazione<br>definitiva<br>Delibera C.C. | Sup.<br>territoriale | i.f.t.    | Sup.<br>fondiaria | Volume<br>residenziale | Volume<br>pubblico | Volume<br>totale | Sup.<br>standard | Abitanti<br>teorici | N<br>lotti |
|-------------------|------------------------------|---|----------------------|-----------|-------------------|------------------------|--------------------|------------------|------------------|---------------------|------------|
|                   |                              |   | mq                   | mc/mq     | mq                | mc                     | mc                 | mc               | mq               | n°                  | n°         |
| C4.2<br>(Mattana) | N° 08 del<br>17.3.2005       | N° 30 del<br>29.6.2006                      | 1745                 | 0,50      | 1637              | 784                    | 88                 | 872              | 108              | 9                   | 3          |
| C2.4<br>(Deaddis) | N° 36 del<br>18.11.2001      |   | 5720                 | 0,50      | 4576              | 3089                   | 343                | 3432             | 408              | 34                  | 4          |
| C2.1              | N° 35 del<br>18.11.2011      |   | 10720                | 0,60      | 9385              | 5789                   | 643                | 6432             | 780              | 65                  | 20         |
| C4.1<br>(Sanna)   | N° 25 del<br>18.07.2012      |   | 5000                 | 0,50      | 3220              | 2244                   | 250                | 2494             | 691              | 25                  | 10         |
| <b>TOTALI</b>     |                              |   | <b>23185</b>         | <b>--</b> | <b>18818</b>      | <b>11906</b>           | <b>1324</b>        | <b>13230</b>     | <b>2617</b>      | <b>133</b>          | <b>37</b>  |

**TABELLA N° 16 - SITUAZIONE ZONE C GIA' IN ATTUAZIONE - NUOVO P.U.C.**

| Zona                              | Sup.<br>territoriale<br>mq | Volume<br>edificabile<br>mc | Superficie<br>coperta<br>edifici<br>mq | Rapporto<br>copertura<br>attuale<br>% | Volume<br>edificato<br>mc | i.f.f.<br>attuale<br>mc/mq | i.f.f. di<br>P.U.C.<br>mc/mq | Volume<br>teorico<br>residuo<br>mc |
|-----------------------------------|----------------------------|-----------------------------|--|---------------------------------------|---------------------------|----------------------------|------------------------------|------------------------------------|
| C1<br>(PEEP)                      | 21.150                     | 22.580                      | 2.333                                  | 10,34                                 | 14.852                    | 0,66                       | 1,00                         | 7.728                              |
| C.1.3.1<br>Tre<br>Muntiggi<br>PRU | 37.151                     | 28.966                      | 4.316                                  | 11,60                                 | 20.604                    | 0,55                       | Variabile<br>secondo<br>PRU  | 8.362                              |
| C.1.3.2<br>S. Giagu<br>PRU        |                            |                             |  |                                       |                           |                            |                              |                                    |
| C4.2<br>Piave                     | 1.745                      | 872                         | 113                                    | 6,5                                   | 339                       | 0,19                       | 0,50                         | 533                                |
| <b>Totale</b>                     | <b>60.046</b>              | <b>52.418</b>               | <b>6.762</b>                           | <b>11,3<br/>Medio</b>                 | <b>35.795</b>             | <b>0,60<br/>Medio</b>      | <b>--</b>                    | <b>16.623</b>                      |

Alla luce della su esposta tabella, risulta, con le percentuali riferite al volume totale:

**TABELLA N° 16 BIS – VOLUMI EDIFICATI E EDIFICABILI IN ZONE C – NUOVO P.U.C.**

|                         | Volumi totali<br>ammissibili<br>mc | Volumi realizzati |      | Volumi residui da edificare |       |
|-------------------------|------------------------------------|-------------------|------|-----------------------------|-------|
|                         |                                    | mc                | %    | mc                          | %     |
| ZONE C<br>In attuazione | 52.418                             | 35.795            | 68,3 | 16.623                      | 31,7  |
| ZONE C<br>Totali        | 80.744                             | 35.795            | 44,3 | 44.949                      | 55,70 |

In definitiva, è stato edificato il 68,3% delle volumetrie previste dai piani attuativi in corso, mentre, rispetto al complesso delle previsioni totali (mc 80.744), ne risulta edificato il 44,3%.

I volumi residui da edificare nelle zone C sono 44.949 mc circa.

Dal confronto delle tabelle precedenti, si evince:

| <b>ZONE C</b>          | <b>Sup. territoriale<br/>mq</b> | <b>Volume edificabile<br/>mc</b> |
|------------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| PUC vigente            | 103.824                         | 77.101                           |
| Nuovo PUC              | 134.019                         | 80.744                           |
| Differenze assolute    | + 30.195                        | + 3.643                          |
| Differenze percentuali | + 29,08%                        | + 4,72%                          |

| <b>ZONE C</b> | <b>Strumenti<br/>urbanistici attuativi<br/>di iniziativa<br/>pubblica</b> | <b>VOLUMI<br/>EDIFICABILI<br/>INIZIATIVA<br/>PUBBLICA</b> | <b>Lottizzazioni private</b> |               |
|---------------|---|---|------------------------------|---------------|
|               |   |   | <b>St (mq)</b>               | <b>V (mc)</b> |
|               | St (mq)   | V (mc)  | St (mq)                      | V (mc)        |
| PUC vigente   | 58.301  | 51.546  | 45.523                       | 25.555        |
| Nuovo PUC     | 58.301  | 51.546  | 75.718                       | 29.198        |

Emerge la considerazione che l'incremento dei volumi edificabili previsti è di solo il 4,72% e di mc 3.643 mc., valore assolutamente contenuto.

L'aumento (del 29% circa) delle superfici territoriali in zona C è dovuto alla necessità di ricucire l'espansione urbana a Tre Muntiggi, prevedendo un'espansione verso est con viabilità di raccordo e di mantenere le aree con i P. di L. già lungo la via della Madonnina.

**48 BIS – ABITANTI INSEDIABILI CON LE CUBATURE PREVISTE**

Si riportano le 2 successive tabelle dalle quali si evince la cubatura residua edificabile ed i nuovi abitanti teorici previsti.

Per i calcoli delle volumetrie presenti si rimanda alla consultazione della relazione sul fabbisogno abitativo.

**Tabella n° 14 ter**

|               | <b>Volumi residui edificabili<br/>mc</b> | <b>Dotazione ipotizzata<br/>mc/ab</b> | <b>Nuovi abitanti teorici previsti<br/>N°</b> |
|---------------|--|---------------------------------------|---|
| ZONA A        | --                                       | --                                    | --  |
| ZONA B        | 47454                                    | 320                                   | 148   |
| ZONA C        | 44949                                    | 200                                   | 225   |
| <b>TOTALI</b> | <b>92403</b>                             | <b>252 (medio)</b>                    | <b>373</b>                                    |

Pertanto, in aggiunta ai 1264 abitanti del centro urbano, occorre aggiungere i 373 abitanti nuovi teorici previsti e, quindi, gli standard urbanistici dovrebbero essere calcolati su  $1264 + 373 = 1637$  abitanti.

In definitiva, si ha:

**Tabella n° 14 quater**

|               | <b>Abitanti attuali<br/>N°</b> | <b>Nuovi abitanti teorici<br/>N°</b> | <b>Totale abitanti Incluse zone C<br/>N°</b> |
|---------------|--------------------------------|--------------------------------------|--|
| ZONA A        | 258                            | --                                   | 258  |
| ZONA B        | 826                            | 148                                  | 974  |
| ZONA C        | 180                            | 225                                  | 373  |
| <b>TOTALI</b> | <b>1264</b>                    | <b>373</b>                           | <b>1605</b>                                  |

**49 – ZONE D**

Gli obiettivi che l'A.C. vuole perseguire nel comparto degli insediamenti produttivi, artigianali e commerciali sono:

- riassetto e rafforzamento dell'area posto all'inizio della via Nazionale all'incrocio con la circonvallazione (sono presenti 3 immobili);
- sviluppo e attuazione del P.I.P. (già urbanizzato nella 1<sup>a</sup> fase nel 2011);
- "sfruttamento" delle opere di urbanizzazione eseguite con ampliamento della zona D ove insiste il P.I.P., sia verso la circonvallazione che verso nord, con un'area che può diventare un piccolo polo logistico-commerciale sulla nuova direttrice rapida da Sedini verso il mare;
- perimetrazione di attività esistenti, lungo la via Ischiriguzzu e lungo la S.P. di Monti Longu;
- soddisfacimento delle esigenze locali favorendo il trasferimento, nelle zone D, di attività insediate in aree agricole o nel centro urbano.

Non sono – comunque – previsti grossi incrementi rispetto alla situazione del P.U.C. vigente:

| <b>ZONA</b>                      | <b>Superficie territoriale<br/>P.U.C. vigente<br/>mq</b> | <b>Superficie territoriale<br/>Nuovo P.U.C.<br/>mq</b> |
|----------------------------------|--|--|
| D1 : Via Nazionale               | 4.504  | 5.294  |
| P.I.P.                           | 30.326   | 30.326   |
| Nuove zone D vicino P.I.P.       | --   | 37.504   |
| Zone D3: via Ischiriguzzu        | --   | 4.327  |
| Zone D3: S.P. 133                | --   | 12.298   |
| Zone D2<br>Piazzole parco eolico | --   | 202.832  |
| <b>TOTALI</b>                    | <b>34.830</b>  | <b>297.741</b>   |

Si fa presente che l'incremento dovuto alle zone D, di via Ischiriguzzu e della S.P. 133, è solo apparente dato che le iniziative sono già in atto (attività inizialmente legate al settore agricolo sviluppatasi poi su altri settori) da anni.

Anche per le zone D2 (piazzole parco eolico) l'incremento è virtuale, dal momento che il Parco è già in essere da diversi anni.

Se non si considerassero le piazzole del parco eolico, si avrebbe un incremento di circa 6,0 ha dovuti alle nuove aree vicino al P.I.P. e alle due zone D3.

Quindi le zone D coincidono, in buona parte, con la situazione attuale.

Le sottozone D1 sono già esistenti, solo la D1.3 in via Ischiriguzzu e la D1.5 sono di nuova individuazione.

In realtà, però, in tali aree esistono già delle volumetrie, legalmente assentite, nate per attività riferite alle zone agricole (ricoveri mezzi agricoli e piccoli movimenti terra), tali attività sono cresciute e si vanno diversificando (taglio erbe lungo le strade nazionali e provinciali, ecc.), motivo per cui si ritiene più idonea una destinazione di tipo D.

Per ciò che riguarda le aree D2, esse sono unicamente rappresentate dalle aree delle piazzole del parco eolico di Enel Green Power, realizzato, tra il 2004 e il 2009 a seguito di regolari autorizzazioni, in aree già classificate E.

Si ritiene che tali impianti di produzione da FER vadano più opportunamente compresi in una sottozona D con regole tali da consentire, nel rispetto di sovraordinate normative regionali, le operazioni e le attività proprie del parco eolico, l'eventuale potenziamento e l'integrazione con il fotovoltaico.

In ogni caso, nei parchi eolici sarà necessario seguire alcune disposizioni aggiuntive rispetto ai normali adempimenti burocratici:

- a causa dell'impatto visivo e conseguente vi è la necessità che sia presentato uno studio di dettaglio atto a evidenziare tutti i punti visuali "sensibili" del territorio dai quali costruire ulteriori foto simulazioni, individuabili sia in prossimità del sito che nell'ambito dell'area vasta e avendo riguardo degli impatti cumulativi, da valutare con riferimento agli impianti già autorizzati e a quelli nuovi proposti. Le simulazioni fotografiche dovranno inoltre contenere anche il rendering delle opere connesse all'impianto (es. le cabine di trasformazione, piste di accesso), ed essere accompagnate da una rappresentazione cartografica in scala adeguata, riportante le zone di influenza visuale (ZVI) dell'impianto;
- per la produzione di imballaggi e produzione di rifiuti in fase di dismissione, dovrà essere fornita una accurata analisi quali/quantitativa dei rifiuti in fase di cantiere (es. quantità e tipologia di imballaggi), esercizio (es. utilizzo di olii e lubrificanti) e decommissioning (es. destinazione dei componenti dei pannelli e dei telai di supporto), contenente anche l'indicazione delle aree di movimentazione delle terre e rocce da scavo, i volumi prodotti, le aree di riutilizzo, la destinazione finale dei volumi non utilizzabili, in conformità a quanto disposto dalle vigenti normative.

Le aree classificate D3 (nuove aree) sono a diretto contatto con il P.I.P. (sottozona D1.6) e – sfruttandone le urbanizzazioni già realizzate – consentirebbero la possibilità di attuare un piccolo polo logistico – commerciale di cui il paese ha necessità.

| <b>ZONE D</b> |  | <b>Superfici territoriali (mq)</b> |
|---------------|--|------------------------------------|
| D1.1          | (via Nazionale) officina, fabbrica infissi, ecc. | 4967                               |
| D1.2          | (via Nazionale-via Deffenu) mobilificio          | 327                                |
| D1.3          | Via Ischiriguzzu                                 | 4327                               |
| D1.4          | L'Aglioledda                                     | 5160                               |
| D1.5          | S.P. n° 133 (Muru di La Punta)                   | 12298                              |
| D1.6          | P.I.P.   | 30326                              |
|               | <b>Totale D1</b>                                 | <b>57405</b>                       |
| <b>D2</b>     | <b>Somma piazzole parco eolico</b>               | <b>202832</b>                      |
| D3.1          | Area circonvallazione a completamento della D1.6 | 8622                               |
| D3.1          | Area polo logistico loc. Trema Manna             | 28882                              |
|               | <b>Totale D3 (nuove aree)</b>                    | <b>37504</b>                       |
|               | <b>Totale □D (ha 29,7)</b>                       | <b>297741</b>                      |

## 50 – ZONE AGRICOLE

In gran parte del territorio comunale, il paesaggio ha mantenuto inalterato il suo tradizionale assetto nel quale, al paese “consolidato”, si contrapponevano gli stazzi e la campagna.

Specie in alcune zone: Lu Littigheddu, Punta di L’Avru, Funtana Piralvu, M.S. Salvatore, S. Pantaleo, Biddanoa e ancora di più, nelle aree che poi andarono a costituire il comune di Valledoria, erano numerose le famiglie che vivevano negli stazzi.

Il (piccolo) fenomeno della periurbanizzazione degli ultimi anni è derivato da un’edificazione di tipo nuovo e diffuso (sprawl) che interessa aree rurali (ad es. la regione Conca ‘e Sorigu), a seguito dell’emergere di nuove preferenze nella società, con l’aspirazione alla casa isolata del tipo “villetta”.

L’impresa agricola può anche offrire direttamente servizi all’esterno:

- ospitalità turistica;
- attività per il tempo libero;
- attività didattiche;
- coinvolgimento nella coltivazione in una sempre maggiore pluriattività per l’agricoltore e la sua famiglia.

L’agricoltura è un’attività che genera esternalità con caratteristiche di multifunzionalità:

- accresce l’attitudine a offrire prodotti con la vendita diretta o a km 0;
- favorisce le filiere corte;
- agisce come supporto alle attività (molteplici) che vanno sotto il nome di turismo rurale e turismo attivo.

I terreni agricoli sono una indispensabile riserva di biodiversità e gli attuali indirizzi, verso il contenimento del consumo di suolo, ne rendono improponibile l’idea (che forse qualcuno ha ancora) di considerare le aree agricole come zone libere in attesa di essere edificate.

Si fa presente che, per giurisprudenza costante, la destinazione a zona agricola di un’area può essere utilizzata per il raggiungimento di scopi diversi rispetto a quelli “classici” quali l’insediamento di specifiche attività agricole, silvo-pastorali, ecc., come ad esempio:

- salvaguardia del paesaggio, ambiente e valore storico di una zona;
- tutela di equilibri nell’assetto territoriale;
- separazione tra ambito edificato e altre zone per garantire una continuità – anche se minima – al paesaggio naturale;
- conservazione dei valori naturalistici;
- contenimento dei fenomeni di espansione edilizia;
- contenimento di ulteriori consumi di territorio.

L’importanza delle zone agricole per l’equilibrio eco sistemico è stata evidenziata negli studi per il P.U.C.

La pianificazione delle aree extraurbane prevede:

- la salvaguardia dei terreni più vocati alle coltivazioni a pieno campo (terreni pianeggianti a confine con Valledoria e S. Maria Coghinas, dotati di rete irrigua), indicati come E1;
- la salvaguardia dei terreni delle grandi aziende di allevamento di bestiame site nella parte orientale del territorio comunale, a confine con Nulvi;
- le regole per preservare da usi impropri quali:

a – edifici non strettamente correlati alla coltivazione del fondo,

b – grandi impianti fotovoltaici a terra,

c – il “non” aumento delle infrastrutture viarie non strettamente necessarie a favore di una rete di mobilità dolce;

- la pianificazione degli ambiti di eccellenza di rilievo storico – paesaggistico favorendo lo sviluppo di attività che valorizzino le emergenze storico – architettoniche ed il loro corredo paesaggistico ambientale (vegetazione fluviale lungo il rio Silanis, massi erratici, muri a secco, mulini, ecc.).

Occorre, altresì, prevedere la possibilità di realizzare sia le strutture di servizio per le aziende (annessi agricoli, magazzini per il fieno, ricoveri mezzi agricoli anche non contigui ai centri aziendali, edifici destinati alla trasformazione e conservazione dei prodotti) sia locali destinati alla degustazione e alla vendita diretta dei prodotti (esercizi esperenziali), fattorie didattiche, ecc.

Tutto ciò per promuovere un turismo motivato dai valori enogastronomici e paesaggistici (da raggiungere anche sviluppando azioni immateriali) e volto ad incentivare il recupero del patrimonio edilizio di carattere identitario (es. gli stazzi di Lu Littigheddu).

Nella formazione del P.U.C. e nel rispetto del D.P.G.R. 03.08.1994, n° 228, il Comune intende tutelare le parti di territorio a vocazione produttiva agricola e salvaguardare l'integrità dell'azienda agricola e rurale. Le zone agricole sono divise nelle seguenti sottozone:

E1): aree caratterizzate da una produzione agricola tipica e specializzata, ubicate sulla parte più settentrionale del territorio comunale (orti irrigui, area di M. Figu, Passarini, ecc. a confine con Valledoria);

E2): aree di primaria importanza per la funzione agricolo-produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei terreni;

E3): aree che, caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, contemporaneamente utilizzabili per scopi agricolo-produttivi e per scopi residenziali connessi alla conduzione del fondo;

E3.1): aree in ambiti periurbani con elevato frazionamento e edificato diffuso sia pure modesto, di scarsa valenza economica (agricoltura part-time) (area di Conca ‘e Sorigu e di piccole porzioni dell’altopiano di Lu Padru);

E4): area caratterizzata da habitat disperso storico con tipologia a stazzo tipica della valle del Coghinas (Lu Littigheddu, oggetto di progetto speciale);

E5): aree marginali per attività agricola nelle quali viene ravvisata l'esigenza di garantire condizioni adeguate di stabilità ambientale.

E5f): aree marginali soggette a rimboschimento da parte dell'Ente Foreste della Sardegna.

La ripartizione in sottozone agricole è stata determinata a seguito dell'entrata in vigore delle direttive regionali sulle zone agricole (D.P.G.R. 03.08.1994, n° 228) e mediante la valutazione dello stato di fatto, delle caratteristiche geopedologiche e agronomiche intrinseche dei suoli e della loro attitudine e potenzialità colturale, secondo lo studio di supporto agronomico, ambientale e territoriale condotto dal Dott. Agr. Candido Maoddi.

La superficie delle zone E4 ammonta a 65 ha circa, quella delle zone E5 a ha 695 circa.

Nelle zone agricole con i criteri di “multifunzionalità” adottati dai piani di politica agricola della UE e della R.A.S., saranno – comunque – permesse le seguenti attività:

- sviluppo dell'ospitalità agrituristica ivi compreso l'agricampeggio;
- riqualificazione delle strutture e del contesto paesaggistico nelle aziende agricole che offrono servizi agrituristici;
- realizzazione di piccoli impianti aziendali di trasformazione e/o di spazi attrezzati per la vendita di prodotti aziendali;
- realizzazione di spazi aziendali attrezzato per il turismo equestre compresi quelli per il ricovero, la cura e l'addestramento dei cavalli con esclusione di quelli volti ad attività di addestramento ai fini sportivi;
- realizzazione di spazi aziendali attrezzati per lo svolgimento di attività didattiche e/o sociali in fattoria;
- realizzazione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili, nel rispetto delle sovraordinate linee guida regionali.

**Tabella n° 17 - Uso del suolo**

| <b>Uso suolo complessivo</b>               | <b>Ha</b>       | <b>%</b>      |
|--|-----------------|---------------|
| Seminativi e colture ortive in pieno campo | 246,59          | 5,94          |
| Seminativi non irrigui                     | 1.318,52        | 31,78         |
| Vigneti                                    | 8,04            | 0,19          |
| Oliveti                                    | 16,99           | 0,41          |
| Bosco                                      | 769,89          | 18,56         |
| Pascolo                                    | 1.117,74        | 26,94         |
| Macchia e gariga                           | 534,28          | 12,88         |
| Vegetazione arbustiva in evoluzione        | 47,38           | 1,14          |
| Aree urbanizzate, altro                    | 89,57           | 2,6           |
| <b>Totale</b>                              | <b>4.149,00</b> | <b>100,00</b> |

| <b>Uso suolo terreni non urbanizzati</b>  | <b>Ha</b>       | <b>%</b>      |
|---|-----------------|---------------|
| Seminativi irrigui e colture ortive       | 246,59          | 6,07          |
| Seminativi non irrigui                    | 1.318,52        | 32,48         |
| Colture specializzate (oliveti e vigneti) | 25,03           | 0,62          |
| Pascoli e pascoli arborati                | 1.652,02        | 40,70         |
| Boschi e vegetazione in evoluzione        | 817,27          | 20,13         |
| <b>Totale</b>                             | <b>4.059,42</b> | <b>100,00</b> |



## 50.1 - SUOLO

Il suolo (si veda la precedente tab. n° 17) costituisce parte integrante dell'ecosistema; la sua conoscenza è fondamentale in sede di pianificazione, progettazione, gestione territoriale e, soprattutto, per tutte le azioni volte alla difesa e alla tutela del territorio.

Per quanto riguarda l'uso del suolo, attualmente oltre il 60% circa del territorio comunale è occupato da boschi, aree naturali e seminaturali; il 37% circa è destinato ai seminativi e alle colture orticole a pieno campo, lo 0,6% circa ai vigneti e oliveti mentre la superficie urbanizzata è pari al 2,4% circa del territorio comunale.

Dall'analisi della capacità d'uso del territorio, si evince che la ripartizione secondo le classi è la seguente:

Tabella n° 18

| USO E COPERTURA DEL SUOLO   | CLASSI    | LIMITAZIONI D'USO  | Estensione ha  | %          |
|---|-----------|--|----------------|------------|
| Aree naturali, boschi e macchia, pascoli nudi, radi seminativi non irrigui                                      | V-VI-VII  | Zone a rocciosità e pietrosità elevate, scarsa potenza del suolo, eccesso di scheletro, pendenze elevate, pericolo di erosione | 4,07           | 0,10       |
| Aree naturali, boschi, macchia, pascoli naturali  | VI-VII    | Zone con eccesso di scheletro e scarsa potenza dei suoli, pericoli di erosione   | 275,40         | 6,65       |
| Aree naturali, boschi, aree e machia mediterranea, uso agricolo non intensivo, pascoli, seminativi non irrigui  | IV-V-VI   | Zone con eccesso di scheletro e scarsa potenza dei suoli, pericoli di erosione   | 1544,80        | 37,3       |
| Pascoli naturali, seminativi non irrigui, aree naturali   | IV-V      | Zone con eccesso di scheletro e scarsa potenza dei suoli, pericoli di erosione   | 690,95         | 16,7       |
| Pascoli naturali seminativi non irrigui, aree naturali, aree boscate e macchia                                  | IV-V      | Zone a rocciosità e pietrosità elevate, scarsa profondità, eccesso di scheletro, pericolo di erosione                          | 454,36         | 10,9       |
| Aree naturali e uso agricolo (seminativi non irrigui, pascoli, erbai)   | III-IV-V  | Zone a rocciosità e pietrosità elevate, scarsa profondità, eccesso di scheletro, pericolo di erosione                          | 614,97         | 14,8       |
| Uso prevalentemente agricolo, seminativi non irrigui, vigneti, oliveti  | III-IV    | Zone a rocciosità e pietrosità elevate, scarsa profondità, eccesso di scheletro, pericolo di erosione                          | 68,60          | 1,67       |
| Uso prevalentemente agricolo, ortive, seminativi, vigneti   | II-III-IV | Ristagno idrico, ampiezza superfici  | 304,61         | 7,35       |
| Il principale utilizzo di questi suoli è costituito da colture ortive in pieno campo intercalate con seminativi | I-II-III  | Ristagno idrico, ampiezza superfici  | 191,24         | 4,61       |
| <b>TOTALE</b>   |           |  | <b>4149,00</b> | <b>100</b> |

## 50.2 - AREE DI GESTIONE FORESTALE

Nel territorio di Sedini sono compresi 3 complessi forestali gestiti dall'EFS:

| <b>Cod.</b>      | <b>Comuni interessati</b>                 | <b>Terreni inclusi in Sedini ha (circa)</b> | <b>Totale ha</b> |
|------------------|---|---|------------------|
| EF 177           | Castelsardo – Sedini – Tergu (P. Spinosa) | 136   | 320              |
| EF180 (Andrianu) | Sedini – Tergu                            | 17  | 50               |
| EF 188           | Sedini (M. Fulcaddu)                      | 108   | 108              |
| <b>Totale</b>    |   | <b>261</b>                                  | <b>478</b>       |

I dati ufficiali divergono da quelli calcolati per l'uso del suolo in quanto la superficie ufficiale rimboschita è stata considerata tale solo per 87,97 ha nello studio di supporto agronomico e vegetazionale.

Nel dettaglio, si avrebbero le seguenti superfici divise nei seguenti compendi:

|                    |               |              |
|--------------------|---------------|--------------|
| - Andrianu         | ha 17         |              |
| - La Punta         | ha 72         | circa        |
| - Maddegia         | ha 22,2       | circa        |
| - Pedra Mulschitta | ha 20,8       | circa        |
| - M. Fulcaddu nord | ha 80         | circa        |
| - M. Fulcaddu sud  | <u>ha 28</u>  | circa        |
| <b>Totale</b>      | <b>ha 240</b> | <b>circa</b> |

Le superfici sopra calcolate differiscono a seconda della fonte statistica di riferimento e anche i confini dei 3 complessi non sono disegnati sempre con la stessa configurazione.

**TABELLA N° 19 - ELENCO AZIENDE AGRICOLE PRINCIPALI****Zona di Monti Longu, Lu Saraghinu, Pedra Maggiore**

|    |  |    |   |
|----|--|----|---|
| 1  | Azienda agricola Stangoni Andrea           | 11 | Azienda agricola Piana Pancrazio                    |
| 2  | Azienda agricola Ghisu Gavino              | 12 | Azienda agricola Nurra Giovanni                     |
| 3  | Azienda agricola Sanna Onorio              | 13 | Azienda agricola Monti Figù                         |
| 4  | Azienda agricola Fara Sebastiano e Stefano | 14 | Azienda agricola Ozzastrizza                        |
| 5  | Azienda agricola Sanna Antonio             | 15 | Azienda agricola a est S.P.                         |
| 6  | Azienda agricola Stangoni & Deaddis        | 16 | Azienda agricola Tanca Su Nuraghe (Piana Pancrazio) |
| 7  | Azienda agricola Soggia Leonardo           | 17 | Azienda agricola Piana Pancrazio                    |
| 8  | Azienda agricola Murru                     | 18 | Azienda agricola Manchia M. Teodora                 |
| 9  | Azienda agricola Satta Sebastiano          | 19 | Azienda agricola Fara Sebastiano                    |
| 10 | Azienda agricola Satta Diego               | 20 | Azienda agricola Campus G. Maria                    |

**Zona Funtana di Boi, Lu Ruaggiu, Burrosu, Li Suari, Appiu e Calzinaggiu**

|   |                                   |    |                                  |
|---|-----------------------------------|----|----------------------------------|
| 1 | Azienda agricola Sini Bruno       | 10 | Azienda agricola Doro Gabriella  |
| 2 | Azienda agricola Piana Pancrazio  | 11 | Azienda agricola Piana G. Maria  |
| 3 | Azienda agricola Brozzu Marco     | 12 | Azienda agricola Ruiu Giovanni   |
| 4 | Azienda agricola Finà Salvatore   | 13 | Azienda agricola Ghisu Gavino    |
| 5 | Azienda agricola Campus G. Maria  | 14 | Azienda agricola Funtana Piraltu |
| 6 | Azienda agricola Sanna Onorio     | 15 | Azienda agricola Sirena Pietro   |
| 7 | Azienda agricola Piana Pancrazio  | 16 | Azienda agricola Muru Maggiore   |
| 8 | Azienda agricola Nurra Paolo      | 17 | Azienda agricola ex domo Seazzu  |
| 9 | Azienda agricola Giuseppe Conconi |    |                                  |

**Zona Littigheddu**

|   |                                    |   |                                     |
|---|------------------------------------|---|-------------------------------------|
| 1 | Azienda agricola Demelas Angelo    | 4 | Azienda agricola Dettori Ferdinando |
| 2 | Azienda agricola Arrica Margherita | 5 | Azienda agricola La Fraigada        |
| 3 | Azienda agricola Vasara Giuseppe   |   |                                     |

**Zona di Lu Sassu, San Pancrazio, Jannas**

|   |                                      |    |                                   |
|---|--------------------------------------|----|-----------------------------------|
| 1 | Azienda agricola Ruzzu Francesco     | 9  | Azienda agricola Finà Gavino      |
| 2 | Azienda agricola Sanna Franco        | 10 | Azienda agricola Comune di Sedini |
| 3 | Azienda agricola Deaddis Gian Pietro | 11 | Azienda agricola Carta Edvige     |
| 4 | Azienda agricola Sini Massimo        | 12 | Azienda agricola Manca Mario      |
| 5 | Azienda agricola Pinna Bastianello   | 13 | Azienda agricola Sanna Andreuccio |
| 6 | Azienda agricola Mele Francesco      | 14 | Azienda agricola Dore             |
| 7 | Azienda agricola Fresi Giancarlo     | 15 | Azienda agricola Sini Bruno       |
| 8 | Azienda agricola Sini Giuseppe       |    |                                   |

**Zona San Pantaleo, Pala di Li Campani, Serra d'azzaggiu, Monti**

|   |                                   |    |                                     |
|---|-----------------------------------|----|-------------------------------------|
| 1 | Azienda agricola Gattu Peppe      | 10 | Azienda agricola Nurra G. Paolo     |
| 2 | Azienda agricola Nurra Vanni      | 11 | Azienda agricola Arrica Margherita  |
| 3 | Azienda agricola Sini Massimo     | 12 | Azienda agricola Manchia M. Teodora |
| 4 | Azienda agricola Nurra Giovanni   | 13 | Azienda agricola Eredi Carta        |
| 5 | Azienda agricola Deaddis Annuccio | 14 | Azienda agricola Tola Antonio       |
| 6 | Azienda agricola Nurra Paolo      | 15 | Azienda agricola Farina Nicolò      |
| 7 | Azienda agricola Ara Antonio      | 16 | Azienda agricola Ruiu Fabiana       |
| 8 | Azienda agricola Deaddis Annuccio | 17 | Azienda agricola Pala Gesuino       |
| 9 | Azienda agricola Mattana Bruno    | 18 | Azienda agricola Altea Tomaso       |

**Zona Lu Carraggioni, L'Eni, Maccia Marchè, Lu Paddru**

|   |                                     |    |   |
|---|-------------------------------------|----|---|
| 1 | Azienda agricola Dettori Vanni      | 8  | Azienda agricola Marroccu Battista Giuseppe |
| 2 | Azienda agricola Dettori Salvatore  | 9  | Azienda agricola Demelas Angelo             |
| 3 | Azienda agricola Dettori Gavino     | 10 | Azienda agricola Careddu Pietrino           |
| 4 | Azienda agricola Meloni Salvatore   | 11 | Azienda agricola Mele Giovanni              |
| 5 | Azienda agricola Congiu Giovanni    | 12 | Azienda agricola Piana P. Mario e G. Nicola |
| 6 | Azienda agricola Tolu               | 13 | Azienda agricola Fresi Giovanna             |
| 7 | Azienda agricola Deledda Costantino | 14 | Azienda agricola Mele Antonio               |

**RIEPILOGO AZIENDE AGRICOLE**

|   |   | <b>N° aziende</b> |
|---|---|-------------------|
| 1 | Zona di Monti Longu, Lu Saraghinu, Pedra Maiore                         | 20                |
| 2 | Zona Funtana di Boi, Lu Ruaggiu, Burrosu, Li Suari, Appiu e Calzinaggiu | 17                |
| 3 | Zona Littigheddu  | 5                 |
| 4 | Zona di Lu Sassu, San Pancrazio, Jannas                                 | 15                |
| 5 | Zona San Pantaleo, Pala di Li Campani, Serra d'azzaggiu, Monti          | 18                |
| 6 | Zona Lu Carraggioni, L'Eni, Maccia Marchè, Lu Paddru                    | 14                |
|   | <b>TOTALE</b>   | <b>89</b>         |

**51 – ZONE F**

Per il dimensionamento delle zone F nel nuovo P.U.C. si veda la relazione sul fabbisogno abitativo.

Si riporta ora la situazione delle zone F nel P.U.C. vigente:

**TABELLA n° 20 : ZONE TURISTICHE F NEL P.U.C. VIGENTE**

| ZONA                     | SUPERF. TERRIT. | i.f.t. | i.f.f. | CUBATURA AMMESSA | ABITANTI TEORICI AMMESSI |
|--------------------------|-----------------|--------|--------|------------------|--------------------------|
|                          | mq.             | mc/mq  | mc/mq  | mc.              | n°                       |
| F1 (Pedra Mulschitta)    | 16212           | 0,30   | 0,75   | 4864             | 81                       |
| F2 (Mandra Purchina)     | 322672          | 0,15   | 0,40   | 48400            | 806                      |
| F3 (L'Eni - S.P. n° 143) | 56717           | 0,20   | 0,90   | 17015            | 284                      |
| F4 (Monti Longu)         | 29615           | 0,30   | 0,75   | 8884             | 148                      |
| F5 (Fundoni) (*)         | 230696          | 0,15   | 0,40   | 34604            | 576                      |
| Totale                   | 655912          | --     | --     | 113767           | 1895                     |

(\*) nel progetto del P. di L. adottato la St è 214.300 mq e la cubatura ammessa 32.145 mc.

Le zone turistiche previste si dividevano in cinque sottozone:

F.1 - zone per insediamenti turistici volti alla ristorazione e alle residenze turistiche, alle attività similari, in reg. Pedra Muschitta, lungo la S.S. 134 per Castelsardo;

F.2 - F.4 - F.5 - zone per insediamenti agroturistici e all'aria aperta, in reg. Mandra Purchina e M. Fulcaddu, Fundoni (Monti Longu) lungo la S.P. Sedini – Valledoria n° 133;

F.3 - zone per insediamenti residenziali di tipo prevalentemente stagionali a L'Eni lungo la S.P. n° 143, all'interno dell'attuale parco eolico.

Il numero degli abitanti insediabili stagionali dedotto, assumendo il parametro di 60 mc. ad abitante, così suddiviso:

- 50 mc. per residenze,
- 10 mc. per servizi pubblici

dava un valore di 1895.

Nonostante gli anni trascorsi dall'approvazione del P.U.C. non è decollata alcuna iniziativa, se non quella (ancora però non allo stato di cantiere) della sottozona F5, dove è stato presentato un progetto per il villaggio IKNUSA, progetto approvato anche a seguito di una complessa procedura di VIA (con 354 posti letto di cui 180 destinati al resort e 174 di tipo residenziale).

La sottozona F1 a Pedra Mulschitta, partita quando l'area era ancora individuata quale zona agricola, resta ancora in costruzione, ferma da alcuni anni per problemi di natura economica.

Le zone F2, F3 e F4 non vengono riproposte con il nuovo P.U.C. per motivi che risultano da una nuova e più accurata lettura della geografia del territorio e dalla redazione di specifici studi sul patrimonio dei beni ambientali e storico culturali.

Si riporta, di seguito (Tab. 21), il confronto tra le previsioni sulle zone F tra il P.U.C. vigente ed il nuovo, nonché la situazione attuale.

**Tab. n° 21 - CONFRONTO ZONE F TRA PUC VIGENTE E NUOVO PUC**

| Denominazione PUC vigente        | Denominazione nuovo PUC                        | Superficie territoriale<br>mq | Volume ammesso totale<br>mc | Abitanti teorici<br>n° | i.f.t.<br>mc/mq | NOTE                               |
|----------------------------------|--|-------------------------------|-----------------------------|------------------------|-----------------|------------------------------------|
| F1<br>(Pedra Mulschitta)         | F4.2   | 18.269                        | 2.763                       | 46                     | 0,15            | Iniziativa in corso di costruzione |
| F2                               | --   | --                            | --                          | --                     | --              | Eliminata                          |
| F3                               | --   | --                            | --                          | --                     | --              | Eliminata                          |
| F4                               | --   | --                            | --                          | --                     | --              | Eliminata                          |
| F5 (Fundoni)<br>Villaggio Iknusa | F1   | 214.300                       | 32.145                      | 535                    | 0,15            | P. di L. adottato                  |
| --                               | F2.1<br>Punta Spinosa                          | 33.215                        | 3.321                       | 55                     | 0,10            | Ricettive aria aperta              |
| --                               | F3.1<br>Lu Littigheddu                         | 12.686                        | 9.514                       | 158                    | 0,75            | Di nuova individuazione            |
| --                               | F3.2<br>Pedra Maiori                           | 146.787                       | 14.678                      | 244                    | 0,10            | Di nuova individuazione            |
| --                               | F3.3<br>Pilaghi (*)                            | 38.512                        | 19.256                      | 321                    | 0,50            | Di nuova individuazione            |
| --                               | F3.4<br>La Mandra (*)                          | 19.583                        | 9.792                       | 163                    | 0,50            | Di nuova individuazione            |
| Attività esistente               | F4.1 (BeB)<br>Lu Littigheddu                   | 20.802                        | 1.907                       | 32                     | 0,09            | Iniziative già esistenti           |
| Attività esistente               | F4.3 (SP 143)<br>(Il lentischio, casa vacanze) | 37.192                        | 2.673                       | 44                     | 0,07            | Iniziative già esistenti           |
| <b>TOTALI F</b>                  | --   | <b>541.346</b>                | <b>96.049</b>               | <b>1.598</b>           | <b>0,177</b>    |                                    |
| <b>TOTALI F Extraurbane</b>      | --   | <b>483.251</b>                | <b>67.001</b>               | <b>1.114</b>           | <b>0,138</b>    |                                    |

(\*) in ambito urbano

Alla luce dei fatti, le scelte del vigente P.U.C. non appaiono del tutto coerenti con la realtà attuale.

Si è, pertanto, compiuta una lunga ricognizione su tutti i terreni ritenibili a vocazione diversa da quella agricola e si sono prese in esame le numerosissime richieste da parte di alcuni cittadini.

Tali richieste riguardavano aree per oltre 100 ha, oltre ai 65 ha già presenti nel P.U.C. vigente (vedi precedente tab. n° 20 e successiva tab. 22 bis).

**Tabella n° 22 – RAFFRONTO COMPLESSIVO ZONE F**

| ZONE F                 | Sup. territoriale<br>Mq | Volume ammesso<br>mc | Abitanti teorici<br>n° |
|------------------------|-------------------------|----------------------|------------------------|
| PUC vigente 1998       | 655.912                 | 113.767              | 1.895                  |
| Nuovo PUC 2012         | 541.346                 | 96.049               | 1598                   |
| Differenze assolute    | -114.566                | -17.718              | -297                   |
| Differenze percentuali | -17,47                  | -15,6%               | -15,7%                 |

Si fa presente che, ove non si considerassero i volumi delle 2 zone F3.3 e F3.4 in ambito urbano (non previste nel vigente P.U.C.) e si confrontassero i volumi già presenti (mc 113.767) si rilevarebbe una riduzione (da 113.767 a 67.001 mc) pari a - 41,1%.

**SUPERFICI AREE EXTRAURBANE DI CUI E' STATA RICHIESTA LA VARIAZIONE DA AREE AGRICOLE (E) O DI RISPETTO (H) A ZONE DI RISPETTO**

Tabella n° 22 bis

|     | Ubicazione del territorio                                       | ha            |
|-----|---|---------------|
| 1   | Maddegia  | 10,98         |
| 2   | Pedra Mulschitta  | 0,77          |
| 3   | Tintizi   | 6,60          |
| 4   | Punta di L'Avru nord  | 6,02          |
| 5   | Punta di L'Avru sud   | 17,23         |
| 6   | Lu Stazzu B&B (Lu Littigheddu)                                  | 2,08          |
| 7   | Ambisuagliu   | 4,41          |
| 8   | Littigheddu ovest   | 1,77          |
| 9   | Littigheddu est   | 0,78          |
| 10  | Calzinaggiu – Lu Saraghinu                                      | 27,98         |
| 11  | Pedra Maiori  | 24,65         |
| 12  | Monti Figu  | 23            |
| 13  | Pedri Rui   | 8,50          |
|     | TOTALE  | 134,77        |
| (A) | Montigiù Biancu (il Lentischio, casa vacanze) lungo S.P. n° 143 | 3,76          |
|     | <b>Totale</b>   | <b>138,53</b> |

**ZONE TURISTICHE (F) PREESISTENTI NEL P.U.C. VIGENTE (dal 1998)**

|   |   |    |       |
|---|---|----|-------|
| 1 | Fundoni – Villaggio Iknusa (con piano attuativo adottato) | Ha | 23,07 |
| 2 | M. Fulcaddu   | Ha | 2,96  |
| 3 | La Mandra Pulchina  | Ha | 32,27 |
| 4 | Pedra Mulschitta (con costruzione avviata)                | Ha | 1,62  |
| 5 | L'Eni   | Ha | 5,67  |
|   | Totale  | Ha | 65,59 |

Nelle aree di cui ai punti 2, 3 e 4 non è stato mai presentato al Comune alcun tipo di progetto.

In definitiva, il territorio “potenzialmente” vocato ad iniziative turistiche o similari, sarebbe, secondo quanto sopra esposto, pari a 138,53 + 65,59 ha = 204,12 ha.

**OSPITALITA' TURISTICA ATTUALE**

| NOME          | LOCALITA'       | CAMERE O APPARTAMENTI | POSTI LETTO | TIPOLOGIA          |
|---------------|-----------------|-----------------------|-------------|--------------------|
| Muru Majore   | Muru Majore     | 3 camere              | 7           | Agriturismo        |
| Lu Stazzu     | Lu Littigheddu  | 3 appartamenti        | 6 – 10      | Casa Vacanze (B&B) |
| Il Lentischio | Montigiù Biancu | 6 appartamenti        | 24          | Agriturismo        |
| Cubeddu       | Centro urbano   | 3                     | 6           | B&B                |
| TOTALI        | --              | 15                    | 43 – 47     | --                 |

Se dal conteggio delle zone F relative al nuovo P.U.C. si tolgono i 2 comparti F3.3 e F3.4, che sono in ambito urbano, le differenze sono ancora più rilevanti, con una diminuzione dei volumi previsti di oltre il 41% e delle superfici impegnabili di oltre il 26%.

**Tab. n° 23**

| <b>ZONE F</b>                       | <b>Sup. territoriale<br/>mq</b> | <b>Volume ammesso<br/>mc</b> | <b>Abitanti teorici<br/>n°</b> |
|-------------------------------------|---------------------------------|------------------------------|--------------------------------|
| PUC vigente 1998                    | 655.912                         | 113.767                      | 1.895                          |
| Nuovo PUC (solo zone F extraurbane) | 483.251                         | 67.001                       | 1.114                          |
| Differenze assolute                 | -172.661                        | -46.766                      | -781                           |
| Differenze percentuali              | -26,3%                          | -41,1%                       | -41,2%                         |

Ciò dimostra che le scelte del nuovo P.U.C. hanno seguito criteri rigidi per evitare il consumo di territorio e per privilegiare il recupero dei volumi esistenti (specie a Lu Littigheddu).

Si tenga – inoltre – conto che:

- la sottozona F2.1 è dedicata ad attrezzature all'aria libera, nei pressi della pedana per il parapendio nella zona di Punta Spinosa, con volumi ammessi di modesta entità (poco più di 3000 mc complessivi), con un impatto ambientale sicuramente modesto;
- le sottozone F4.1, F4.2 e F4.3 sono aree già oggetto di interventi di diversi anni or sono, nati quando la destinazione del suolo era agricola, con aree già antropizzate.

In definitiva, le vere nuove scelte riguardano:

- a) la sottozona F3.1 a Lu Littigheddu per dare “peso” al centro geografico del sistema locale dell'habitat disperso;
- b) la sottozona F3.2 a Pedra Maiori che interessa l'estremo lembo settentrionale del comune e presenta 2 comparti (di mq 19.073 quello ad ovest e di mq 127.714 quello ad est) in adiacenza al grande impianto di potabilizzazione di Abbanoa.

Sia la F3.1 che la F3.2 (che peraltro prevedono complessivamente soli 24.192 mc), sono inquadrate nei 2 progetti speciali di “Lu Littigheddu” e di “Pedra Maiori”, con studi di dettaglio e ampie giustificazioni.

Si fa presente, infine, che, in alcune sottozone F, è prevista una quota fissa di volumetria da destinare a strutture ricettive alberghiere e ciò al fine di contingentare la realizzazione di volumi di “seconde case”.

Per quest'ultima è, altresì, prevista una superficie minima per ogni unità abitativa (45 mq), per evitare i mini alloggi di dimensioni non accettabili.



**52 – ZONE G**

Le zone G sono state suddivise in 3 sottozone: G1, G2 e G3 e non vi sono sostanziali differenze rispetto alle zone G del P.U.C. vigente, tranne per l'indicazione del potabilizzatore di Pedra Maiori, peraltro approvato con ordinanza del Commissario per l'emergenza idrica.

Si rimanda per i maggiori dettagli all'art. 123 e seguenti delle N.T.A.

Le sottozone G1 si suddividono in 4 comparti:

G1.1 - area cimiteriale

G1.2 - centrale Telecom, cabine Enel

G1.3 – ex Consorzio Agrario di via Nazionale

G1.4 - Ex cinema di via Ambulatorio

La sottozona G2 si suddivide in 2 comparti:

G2.1 – Opere connesse al ciclo dell'acqua (con il grande – 10 ha – potabilizzatore di Pedra Maiori)

G2.2 - Impianti di depurazione acque reflue.

La sottozona G3 si suddivide in cinque comparti:

G.3.1 = area di proprietà comunale in reg. L'Aglioledda, a sua volta suddivisa in 2 sottocomparti

G.3.2 = area privata in reg. L'Aglioledda

G.3.3 = area di intervento per l'attuazione del progetto speciale “La Rocca”

G.3.4 = area di proprietà comunale in reg. Lu Saraghinu (ex discarica)

G.3.5 = area di proprietà privata in reg. S. Giagu.

**52 BIS - ZONE DI RISPETTO H e AR**

Sono ampie le zone di rispetto individuate nel territorio (si rimanda alla cartografia e al mosaico dei beni storico – culturali con i connessi elaborati):

|                      |                 |
|----------------------|-----------------|
| ZONE H1              | ha 22,5         |
| ZONE H2              | ha 2,5          |
| ZONE H3              | <u>ha 170,1</u> |
| Totale               | ha 194,80       |
| Zone di rispetto AR1 | ha 261,2        |
| Zone di rispetto AR2 | <u>ha 43,0</u>  |
| Totale AR1 + AR2     | ha 304,20       |
| Totale H + AR        | ha 499,00       |

Il totale di 499 ha, su una superficie complessiva comunale di 4149 ha, rappresenta ben il 12,03% del territorio comunale, senza considerare le altre aree di rispetto AR3, AR4, AR5 e AR6.

### **53 – ADEGUAMENTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO (NORME ENERGETICHE)**

Ai sensi del D.M. 27.05.2005, il Comune ha l'obbligo di adeguare il proprio regolamento edilizio, adottando soluzioni tipologiche e tecnologiche finalizzate al risparmio energetico ed all'uso di fonti energetiche rinnovabili.

Il comune ha localizzato le fonti rinnovabili di energia presenti o ipotizzabili sul territorio comunale. A seguito delle opportune indagini, il comune ha individuato le condizioni per consentire il massimo utilizzo delle fonti energetiche rinnovabili, in relazione alle previsioni relative alle trasformazioni urbanistiche contenute nello strumento di pianificazione. La valutazione di questi aspetti è stata fatta in rapporto alle caratteristiche fisiche e morfologiche dell'area, alle preesistenze edilizie, alle condizioni di assetto territoriale che vengono determinandosi in attuazione alle indicazioni dei piani urbanistici.

Sono state anche introdotte disposizioni che incentivano la progettazione e la costruzione di edifici energeticamente efficienti, alla luce dei vantaggi derivanti dall'uso efficiente dell'energia, dalla valorizzazione delle fonti energetiche rinnovabili e dal miglioramento della qualità del sistema costruttivo.

Il P.U.C. è, pertanto, adeguato, al fine di:

- consentire lo sfruttamento della radiazione solare quale fonte di calore per il riscaldamento invernale, anche dando indicazioni sull'orientamento degli edifici da realizzare nelle zone non ancora antropizzate;
- individuare strumenti idonei di intervento di tipo passivo che consentano di minimizzare gli effetti della radiazione solare estiva al fine di garantire un adeguato livello di comfort (schermature delle superfici vetrate, inerzia termica delle strutture, ecc.);
- scorporare dal calcolo della superficie utile e del volume edificato degli spessori di chiusure opache verticali ed orizzontali al fine di favorire la realizzazione di edifici con adeguata inerzia termica e sfasamento termico, nei limiti stabiliti dal D.M. 27.07.2005 e s.m.i.

Il D. Lgs. 192/2005 e s.m.i. prevede l'obbligo di utilizzo di fonti rinnovabili per la produzione di energia termica ed elettrica anche agli edifici privati e nei casi di nuova costruzione, specificando che almeno il 50% del fabbisogno annuo di energia primaria per la produzione di acqua calda sanitaria sia coperto mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili. Tale limite è ridotto al 20% per gli edifici situati nei centri storici.

In tutti i casi, ad esclusione delle nuove costruzioni, in cui per l'installazione di fonti rinnovabili vi siano impedimenti di natura tecnica o economica, le cause ostative devono essere descritte nel progetto e nella relazione tecnica di cui al comma 1 dell'art. 28 della legge 10/91 (poi confluito nelle disposizioni del T.U. sull'edilizia) riportando i motivi che impediscono l'uso delle fonti rinnovabili o assimilate.

Tra le nuove prescrizioni, negli edifici pubblici e privati di nuova costruzione, la produzione di acqua calda sanitaria dovrà essere ottenuta da fonti di energia rinnovabile in misura non inferiore al 50%, mentre la copertura del fabbisogno energetico mediante fonti rinnovabili dovrà rispettare i disposti del D.Lgs. n° 28/2011 con una percentuale del 20%, a partire dal maggio 2012 per i consumi complessivi per acqua calda sanitaria, riscaldamento e raffrescamento.

Inoltre, è stato stabilito che ogni nuovo edificio dovrà essere dotato di serbatoi interrati dove verrà raccolta l'acqua meteorica da riutilizzare per impieghi quali scarico wc, innaffiamenti, ecc. e di una rete duale per la distribuzione dell'acqua di rete (potabile) da quella grezza o grigia o – comunque – non trattata.

## 54 – RISPARMI ENERGETICI

Si riportano qui alcune considerazioni sul risparmio energetico possibile nei prossimi anni.

Alcuni parametri qui riportati potranno essere oggetto di inserimento nel R.E..

Gli organismi edilizi, grazie a un'accurata combinazione di soluzioni di involucro edilizio, schermatura solare e sistema impiantistico, dovranno garantire livelli prestazionali equivalenti alla classe "A" (30 kWh/mq anno) o casa a 3 litri.

"Casa a 3 Litri" indica un edificio ove non si superano i 30 kWh/mq anno di consumo energetico.

Ciò è possibile con isolamenti esterni particolari, ad esempio con lastre in "polistirene espansibile di ultima generazione", da 30 cm sulle facciate e 60 cm sulle coperture.

Importante anche i tripli vetri ( $U = 0,8 \text{ W/mq K}$ ) e la generazione efficiente di calore e elettricità.

In particolare, si può operare su due livelli.

A scala urbana, adottando criteri bioclimatici, ottimizzando l'assetto insediativo e sfruttando in modo gratuito le potenzialità del clima, del sole, del vento:

- organizzazione dell'edificio funzionale alla ottimizzazione del soleggiamento e della ventilazione naturale;
- protezione dai venti invernali e permeabilità alle brezze estive;
- creazione di spazi centrali con aree verdi laterali, per migliorare il comfort ambientale;
- ottimizzazione dell'illuminazione naturale;
- controllo dell'apporto energetico da soleggiamento estivo.

A scala edilizia puntando a realizzare elevati livelli di risparmio energetico e di comfort estivo, con soluzioni mirate:

- linearità nei corpi di fabbrica e adozione di colori chiari;
- potenziamento delle prestazioni dell'involucro esterno, con eliminazione dei ponti termici;
- infissi con tripli vetri basso emissivi;
- impianti di riscaldamento a condensazione con distribuzione a pannelli radianti a bassa temperatura;
- pannelli solari per produzione di acqua calda sanitaria;
- pannelli fotovoltaici per consumi elettrici condominiali;
- utilizzo di materiali ecologici, riciclati, fotocatalitici;
- ottimizzazione dei consumi idrici;
- schermature dei fronti sud ed ovest per combattere il surriscaldamento estivo.

Per quanto riguarda il miglioramento del comfort estivo, uno degli elementi di maggiore

potenzialità si basa sul potenziamento delle prestazioni dell'involucro e sull'adozione di schermature fisse per attenuare il surriscaldamento nelle ore diurne dei mesi estivi; possono essere previste murature stratificate con isolamento a cappotto per le chiusure esterne verticali (spessore totale di 40 cm), tetti microventilati per le coperture inclinate, che garantiscono elevati livelli di comfort termico.

Particolare attenzione deve essere dedicata alla riduzione dei ponti termici, ostacolo significativo per il raggiungimento di un'alta efficienza energetica; a tal fine devono essere eliminate le discontinuità di isolamento in punti critici quali balconi, porticati, cassonetti per gli avvolgibili, attraverso isolanti a cappotto e sistemi a taglio termico strutturale per gli sbalzi.

- 1 – Criteri bioclimatici a scala urbana ed edilizia
- 2 – Separazione netta tra viabilità meccanizzata e pedonale
- 3 – Potenziamento delle prestazioni energetiche ed acustiche dell'involucro edilizio esistente
- 4 – riqualificazione del contesto: zone verdi e aree comuni
- 5 – Mix destinazioni d'uso, residenziale e terziario
- 6 – Organizzazione dell'accessibilità al quartiere
- 7 – Adeguamenti viabilità e parcheggi
- 8 – Riqualificazione energetica, mix edifici 1, 3, 5 e 7 l/mq
- 9 – Standard minimo di riqualificazione energetica 7 l/mq
- 10 – Edifici riqualificati, consumo medio 5 l/mq
- 11 – Coperture ventilate
- 12 – Corpi edilizi compatti
- 13 – Grande attenzione al comfort estivo
- 14 – Aperture protette con schermature fisse
- 15 – Impianti di riscaldamento a condensazione, con pannelli radianti a bassa temperatura
- 16 – Impianto solare e fotovoltaico per produzione acqua calda sanitaria ed energia elettrica
- 17 – Sostituzione infissi interni ed esterni
- 18 – Eventuale bonifica dall'amianto ove esistente
- 19 – Riduzione e/o eliminazione dei ponti termici.

**54 BIS – IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI**

A Sedini, come già accennato in altri numerosi elaborati e nel Rapporto Ambientale della VAS, è presente un parco eolico nella piana di L'Eni lungo la S.P. n° 143.

La complessa problematica degli impianti eolici “industriali” (e di quelli fotovoltaici) è stata affrontata più volte dalla Giunta Regionale con numerose delibere (spesso modificative di delibere precedenti) e con uno “Studio per l'individuazione delle aree in cui ubicare gli impianti eolici” (D.G.R. n° 3/17 del 16.01.2009) con allegata una carta in scala 1:200.000.

Sia nel R.E. che nelle N.T.A., il P.U.C. di Sedini presenta una serie di norme atte a disciplinare le possibili regole per questi impianti nel rispetto di un territorio aperto di grandi valenze paesaggistiche e con vaste aree naturali e sub naturali e con aree seminaturali.

Oltre alla tavola A 14 dell'assetto ambientale, vi sono anche elaborati allegati alla VAS.

Si riportano qui, nel rispetto del sovraordinato studio regionale, le norme che riguardano soprattutto le “preclusioni totali” e le distanze da osservare rispetto alle strade e agli insediamenti rurali.

Con D.G.R. n° 28/56 del 26.07.2007 (poi modificata con la D.G.R. n° 3/17 del 16.1.2009), venne approvato uno “Studio per l'individuazione delle aree in cui ubicare gli impianti eolici (art. 112 delle N.T.A. del PPR e art. 18 della L.R. 29.05.2007, n° 2) con allegata una carta in scala 1:200.000, che prevede:

La totale preclusione all'installazione degli impianti eolici nelle seguenti aree così come definite dalle N.T.A. del PPR:

**Art. 22: Aree naturali e sub naturali**

**Art. 23: Aree seminaturali** (caratterizzate da utilizzazione agro – silvo pastorale estensiva, boschi naturali, sugherete, boschi misti, pascoli arborati, macchie, garighe, praterie di pianura e montane secondarie, fiumi e torrenti e formazioni riparie parzialmente modificate, laghi di origine artificiale, ecc.).

**Art. 33: Aree di interesse naturalistico istituzionalmente tutelate**, tra cui:

- oasi permanenti di protezione faunistica e coltura;
- aree gestite dall'Ente Foreste.

**Art. 38: Aree di ulteriore interesse naturalistico – Definizione**

<<1. Sono aree le cui risorse naturali necessitano di particolare tutela, che concorrono alla qualità paesaggistica del territorio, differenti rispetto alle aree di interesse naturalistico già istituzionalmente tutelate di cui all'art. 33, a quelle identificate ai sensi della L.R. n. 31/1989, ai S.I.C. e alle Z.P.S., di cui alla Direttiva Habitat 43/92 CEE.

2. La R.A.S. in collaborazione con gli enti locali, provvede a individuare e delimitare cartograficamente le aree in questione. In particolare, esse comprendono alberi monumentali e relative aree di rispetto, aree agro-forestali speciali (oliveti e mandorleti con più di 30 anni di impianto), colture terrazzate, anche delle aree periurbane, boschi da seme, parcelle di sperimentazione forestale storica, categorie di copertura vegetale del territorio di particolare rilevanza indicate nell'Allegato 2, biotopi di rilevante interesse, con particolare riferimento agli habitat dell'Allegato I della Direttiva 92/43 CEE e succ. mod., non individuati nell'ambito della rete “Natura 2000” della R.A.S. o di altre normative nazionali e regionali, fascia di transizione tra ecosistemi terrestri e marini, luoghi classici caratterizzati dalla presenza di specie vegetali e

faunistiche endemiche, arboreti, orti botanici e giardini storici.

3. Rientrano tra le aree in questione le aree di notevole interesse faunistico e le aree di notevole interesse botanico e fitogeografico>>

Art. 48: Aree caratterizzate da edifici e manufatti di valenza storico culturale. Definizione

<<Nella categoria delle Aree, edifici e manufatti di valenza storico culturale rientrano:

- a. i beni paesaggistici, meglio specificati nell'Allegato 3 delle N.T.A. del PPR.
- b. i beni identitari, meglio specificati nell'Allegato 3.

Art. 51: Aree caratterizzate da insediamenti storici tra cui:

- i centri di antica e prima formazione,
- gli elementi dell'insediamento rurale sparso; stazzi.

### **Distanze di rispetto dagli insediamenti rurali**

Al fine di limitare gli impatti visivi, acustici e di ombreggiamento, ogni singolo aerogeneratore dovrà rispettare una distanza pari a:

- 300 metri da corpi aziendali ad utilizzazione agro-pastorale in cui sia accertata la presenza continuativa di personale in orario diurno (h. 6.00 – h. 22.00);
- 500 metri da corpi aziendali ad utilizzazione agro-pastorale in cui sia accertata la presenza continuativa di personale in orario notturno (h. 22.00 – 6.00), o case rurali ad utilizzazione residenziale di carattere stagionale;
- 700 metri da nuclei e case sparse nell'agro, destinati ad uso residenziale, così come definiti all'art. 82 delle NTA del PPR.

### **Altre preclusioni previste dalla R.A.S. e/o distanze minime da rispettare**

- aree su cui vige il vincolo idrogeologico;
- aree con acclività superiore al 15%;
- aree caratterizzate da rischio idraulico e/o da frana superiore a Hi2 e a Hg2.
- distanza della turbina dal perimetro dell'area urbana: ml 500;
- distanza della turbina dal confine di proprietà di una tanca: pari alla lunghezza del diametro del rotore (salvo diverso assenso scritto);
- distanza dalle strade prov. o nazionali: superiore alla somma dell'altezza dell'aerogeneratore al mozzo e del raggio del rotore + un ulteriore 10%;
- distanza dai fiumi, corsi d'acqua, risorgive, cascate, ecc.: almeno 150 ml;
- regime anemologico: con velocità del vento superiore ai 5 m/sec misurata a 70 mt dal livello del terreno.

**55 – STANDARDS URBANISTICI**

Si riporta la tabella degli standard del P.U.C., con il parametro di 1468 abitanti (tab. n° 14 quater) (si veda anche la relazione sul fabbisogno abitativo).

**Tabella n° 24 – STANDARDS URBANISTICI**

|           |  | <b>P.U.C.<br/>Vigente<br/>1998<br/>mq</b> | <b>Dotazione x<br/>ab.<br/>mq/ab(*)<br/>Per 1468 ab.</b> | <b>Variante<br/>P.U.C. 2011<br/>Servizi<br/>mq</b> | <b>P.U.C.<br/>2012<br/>Adeg. PPR<br/>mq</b> |
|-----------|--|---|--|--|---|
| <b>S1</b> | <b>AREE PER L'ISTRUZIONE</b>   |   |  |  |   |
| S1.1      | Scuola materna   | 1031                                      |  | 1031   | 1031  |
| S1.2      | Scuola elementare  | 3080                                      |  | 3080   | --  |
| S1.3      | Scuola media (e elementare nel 2012)   | 3916                                      |  | 3916   | 3916  |
|           | <b>Sommano S1</b>  | <b>8027</b>                               | <b>3,36</b>  | <b>8027</b>  | <b>4947</b>                                 |
| <b>S2</b> | <b>AREE PER ATTREZZATURE COLLETTIVE</b>  |   |  |  |   |
| S2.0      | Ex scuola elementare   | --  |  | --   | 3092  |
| S2.1      | Vecchio municipio (ora Biblioteca)   | 225                                       |  | 225  | 231   |
| S2.2      | Nuovo municipio  | 822                                       |  | 822  | 822   |
| S2.3      | Ambulatorio comunale   | 298                                       |  | 298  | 275   |
| S2.4      | Chiesa parrocchiale S. Andrea  | 1045                                      |  | 1045   | 1053  |
| S2.5      | Chiesa Rosario   | 330                                       |  | 330  | 347   |
| S2.6      | Chiesa S. Bernadette, via Deffenu (ora centro culturale)                               | 207                                       |  | 207  | 276   |
| S2.7      | Chiesa S. Giacomo  | 75  |  | 75   | 75  |
| S2.8      | Mattatoio comunale   | 1982                                      |  | 1982   | 2012  |
| S2.9      | Centro aggregazione sociale  | 1544                                      |  | 1544   | 1495  |
| S2.10     | Autoparco (ex serbatoio La Gruzi)  | 498                                       |  | 498  | 489   |
| S2.11     | Oratorio S. Pancrazio (are antistante P.tta Anchita e Brundanu) già chiesa S. Vittoria | 109                                       |  | 109  | 109   |
| S2.12     | Domus de Janas – La Rocca  | 774                                       |  | 774  | 140   |
| S2.13     | Area retro Domus de Janas (lu fraile)  | 234                                       |  | 234  | --  |
| S2.14     | Area lavatoio (sotto la SS 134)  | 127                                       |  | 127  | 127   |
| S2.15     | Via Buloriga   | 672                                       |  | 672  | 672   |
| S2.16     | Casa aragonese   | --  |  | 106  | 106   |
| S2.17     | Piccoli edifici via Farradda   | --  |  | 48   | 48  |
| S2.18     | Casa Fresi (via Vitt. Emanuele 46)   | --  |  | 77   | 77  |
| S2.19     | Ruderi chiesa S. Elia  | --  |  | --   | 390   |
| S2.20     | Fontana S. Lorenzo (fuori perimetro urbano)  | --  |  | --   | 2630  |
| S2.21     | Lu Littigheddu   | --  |  | --   | 10146                                       |
|           | <b>Sommano S2</b>  | <b>8942</b>                               | <b>16,76 (15,14)</b>                                     | <b>9173</b>  | <b>24612</b>                                |

|  |                      |  |  |  |       |
|--|----------------------|--|--|--|-------|
|  | Senza Lu Littigheddu |  |  |  | 14466 |
|--|----------------------|--|--|--|-------|

|           |   | P.U.C.<br>Vigente<br>1998<br>mq | Dotazione x<br>ab.<br>Mq/ab<br>Per 1468 ab.<br>(1626) | Variante<br>P.U.C. 2011<br>Servizi<br>mq | P.U.C.<br>2012<br>Adeg. PPR<br>Mq |
|-----------|---|---------------------------------|---|--|-----------------------------------|
| <b>S3</b> | <b>AREE PER IL VERDE</b>  |                                 |   |  |                                   |
| S3.1      | Giardino pubblico tra via La Rampa e via Nazionale                                      | 2129                            |   | 1999                                     | 1999                              |
| S3.2      | Ampliamento giardino via Nazionale  | 326                             |   | 326                                      | 127                               |
| S3.3      | Ampliamento area a nord parco Tre Aglioli (**)  | 6797                            |   | 6797                                     | (**)                              |
| S3.4      | Via Gallura   | 507                             |   | 507                                      | 500                               |
| S3.5      | Via S. Giacomo – via Coghinas   | 320                             |   | 320                                      | 205                               |
| S3.6      | Parco Tre Aglioli – Pilaghi   | 23192                           |   | 23192                                    | 23192                             |
| S3.7      | Campo sportivo  | 21363                           |   | 21363                                    | 20996                             |
| S3.8      | Lungo strada accesso depuratore   | 2195                            |   | 2195                                     | 3598                              |
| S3.9      | Lungo strada accesso dep.   | 429                             |   | 429                                      | 526                               |
| S3.10     | Lungo strada accesso dep.   | 422                             |   | 422                                      | 394                               |
| S3.11     | Via Coghinas – via Buloriga   | 298                             |   | 298                                      | 393                               |
| S3.12     | Sotto via Azuni   | 139                             |   | 139                                      | 159                               |
| S3.13     | Strada accesso depuratore   | 508                             |   | 508                                      | --                                |
| S3.14     | Giardino a valle della Rocca  | --                              |   | 6330                                     | 6438                              |
| S3.15     | Ingresso grotta Bulia via Coghinas  | --                              |   | 75                                       | 54                                |
| S3.16     | Ampliamento parco Tre Aglioli – Pilaghi   | --                              |   | --                                       | 48478                             |
| S3.17     | Ampliamento area campo sportivo per attività ricreative e culturali, sport e spettacolo | --                              |   | --                                       | 7606                              |
| S3.18     | Area incrocio circonvallazione – via della Madonnina                                    | --                              |   | --                                       | 3859                              |
| S3.19     | Costone della Maglina – M. Rudu   | --                              |   | --                                       | 9264                              |
| S3.20     | Via Giardino di Paolino Sanna lato monte  | --                              |   | --                                       | 174                               |
| S3.21     | Via Coghinas – via Municipio  | --                              |   | --                                       | 281                               |
| S3.22     | Strada vicinale per Silanis   | --                              |   | --                                       | 349                               |
| S3.23     | Belvedere S.V. Campizzolu   | --                              |   | --                                       | 154                               |
|           | <b>Sommano S3</b>   | <b>58625</b>                    | <b>87,87</b>  | <b>64334</b>                             | <b>128997</b>                     |

La S3.13 è inglobata nella sottozona G3 relativa al progetto speciale La Rocca.

(\*\*) ora classificata zona D.



|           |                                       | <b>P.U.C.<br/>Vigente<br/>1998<br/>mq</b> | <b>Dotazione x<br/>ab.<br/>Mq/ab<br/>Per 1468 ab.</b> | <b>P.U.C. 2011<br/>Variante<br/>Servizi<br/>mq</b> | <b>P.U.C. 2012<br/>Adeg. PPR<br/>mq</b> |
|-----------|---------------------------------------|---|---|--|---|
| <b>S4</b> | <b>AREE PARCHEGGI</b>                 |   |   |  |   |
| S4.1      | Lungo strada accesso depuratore       | 69  |   | 69   | 127                                     |
| S4.2      | Cimitero                              | 1242                                      |   | 1242   | 1576                                    |
| S4.3      | Via Asilo                             | 265                                       |   | 265  | --                                      |
| S4.4      | Via La Rampa                          | --  |   | --   | 243                                     |
| S4.5      | Impianti sportivo via S. Giacomo      | 589                                       |   | 589  | 800                                     |
| S4.6      | Impianti sportive via S. Giacomo      | 346                                       |   | 346  | 357                                     |
| S4.7      | Impianti sportivi (via Romangia)      | 411                                       |   | 411  | 410                                     |
| S4.8      | Via Buloriga                          | 205                                       |   | 205  | 205                                     |
| S4.9      | Fronte autoparco                      | 285                                       |   | 285  | 313                                     |
| S4.10     | Ang. Via Vitt. Emanuele – via Deledda | 37  |   | 37   | 37                                      |
| S4.11     | v. Manzoni (fronte Cons. Agrario)     | 114                                       |   | 114  | 118                                     |
| S4.12     | Scuola media (136+112)                | 248                                       |   | 248  | 102+112(214)                            |
| S4.13     | Via Roma (verso cimitero)             | --  |   | --   | 452                                     |
| S4.14     | Via Piave                             | --  |   | --   | 220                                     |
| S4.15     | Strada per Nuraghe Conchi             | --  |   | --   | 446                                     |
| S4.16     | Via Romangia – via Buloriga           | --  |   | --   | 600                                     |
|           | <b>Sommano S4</b>                     | <b>3811</b>                               | <b>4,17</b>   | <b>3811</b>  | <b>6118</b>                             |
|           | <b>TOTALE S1+S2+S3+S4</b>             | <b>79405</b>                              | <b>112,17</b>   | <b>85345</b>                                       | <b>164674</b>                           |

L'aumento (di oltre il 100%) tra gli standard del P.U.C. vigente (mq 79405) e quelli previsti per il nuovo P.U.C. (mq 164674), è dovuto in buona parte all'ampliamento del parco Tre Aglioli – Pilaghi.

Il nuovo dimensionamento degli standard supera abbondantemente quelli minimi richiesti dal D.A. 20.12.1983.

TABELLA N° 25 – SUPERFICI TERRITORIALI NUOVO P.U.C. 2012

| ZONA                               | Sup. territoriale stimata mq | Volume edificabile mc | i.f.t. medio mc/mq  |
|------------------------------------|------------------------------|-----------------------|---------------------|
| ZONA A                             | 57.018                       | 130.546               | 2,29                |
| ZONA B1                            | 41.274                       | 80.832                | 1,96                |
| ZONA B2.1                          | 51.462                       | 118.252               | 2,30                |
| ZONA B2.2                          | 98.574                       | 118.862               | 1,20                |
| <b>TOTALE A + B</b>                | <b>248.328</b>               | <b>448.492</b>        | <b>1,81</b>         |
| ZONA C1 (PEEP)                     | 21.150                       | 22.580                |                     |
| ZONA C1 (PRIVATE)                  | 23.215                       | 13.236                |                     |
| ZONA C3 (PRU)                      | 37.151                       | 28.966                |                     |
| ZONA C3 (PRIVATE)                  | 52.503                       | 15.962                |                     |
| <b>TOTALE C</b>                    | <b>134.019</b>               | <b>80.744</b>         | <b>0,60 (medio)</b> |
| ZONA D1 (PRIVATI)<br>Centro urbano | 14.781                       |                       |                     |
| ZONA D1 (PIP)                      | 30.326                       | n.c.                  | n.c.                |
| ZONA D3 (nuove)                    | 37.504                       |                       |                     |
| <b>TOTALE D</b>                    | <b>82.611</b>                | <b>n.c.</b>           | <b>n.c.</b>         |
| <b>TOTALE A+B+C+D</b>              | <b>464.958</b>               | <b>529.236</b>        | <b>1,38 (1)</b>     |
| <b>ZONE F URBANE</b>               | <b>58.095</b>                | <b>29.048</b>         | <b>0,50</b>         |
| <b>TOTALE A+B+C+F</b>              | <b>440.442</b>               | <b>558.284</b>        | <b>1,27</b>         |

(1) valore calcolato sulla somma delle sup. territoriali delle sole zone A+B+C, pari a 382.347 mq.

Si riportano, di seguito, le superfici territoriali delle varie sottozone.

I valori delle volumetrie delle zone D non sono computabili in quanto in esse il parametro caratteristico è la superficie copribile e non la cubatura.

**TABELLA N° 26**  
**TABELLA ALLEGATA AL P.U.C. VIGENTE (1998)**

|             |        |              |                      |                         |
|-------------|--------|--------------|----------------------|-------------------------|
| Comune      | Classe | Provincia di | Superf. terr. com.le | Popol. resid. anno 1996 |
| SEDINI (SS) | III    | Sassari      | Ha 4.149             | 1.520                   |

| Località             | Zona | Superficie Sf | It mc/mq | If mc/mq | Abit. n° | AREE STANDARDS (mq.)  |       |        |       |        | VOLUMETRIA REALIZZABILE |
|----------------------|------|---------------|----------|----------|----------|-----------------------|-------|--------|-------|--------|-------------------------|
|                      |      |               |          |          |          | S1                    | S2    | S3     | S4    | OS     |                         |
| CENTRO STORICO (PP)  | A    | 38.035        | vedi     | P.P.     |          |                       |       |        |       |        | mc. 129.478             |
| VECCHIO CENTRO       | B1   | 27.069        |          | 4 *      |          |                       |       |        |       |        | mc. 108.276             |
| COMPLETAM.           | B2   | 28.350        | --       | 4 *      |          |                       |       |        |       |        | mc. 113.400             |
| COMPLETAM.           | B3   | 62.095        |          | 1,7      |          | STANDARDS COMPLESSIVI |       |        |       |        | mc. 93.142              |
| A + □ B              |      | 155.549       | --       |          | 1.941    | 8.027                 | 8.942 | 58.625 | 3.811 | 79.405 | mc. 462.715             |
| PUBBLICA ESPANS. 167 | C1   | 21.750        | ** 1     | --       | 226      | --                    | 1.933 | 1.589  | 701   | 4.223  | mc. 22.580              |
| ESPANSIONE PRIV.     | C2   | 36.401**      | 0,6      | --       | 109      | (1)                   | (1)   | (1)    | (1)   | (1)    | mc. 21.840              |
| P.R.U.               | C3   | 37.151**      | 0,78 (2) | --       | 145      | --                    | --    | 5.115  | 595   | 5.710  | mc. 28.966              |
| ESPANSIONE           | C4   | 5.140**       | 0,50     | --       | 13       | (1)                   | (1)   | (1)    | (1)   | (1)    | mc. 2.570               |
| TOTALE C             |      | 99.842**      |          | --       | 493      |                       |       |        |       |        | mc. 75.956              |
| TOTALE A + B + C     |      |               |          |          | 2434     |                       |       |        |       |        | mc. 538.671             |
| TURISTICA            | F    | 994.796       | 0,15     | --       | 1896     |                       |       |        |       |        | mc. 113.767             |
|                      |      |               | 0,30     |          |          |                       |       |        |       |        |                         |

(1) Standards da definire con i P. di L.

(2) Si tratta dell'indice territoriale medio

(\*\*) Si tratta di superfici territoriali

(\*) Con piano particolareggiato.

**Tabella n° 27**  
**TABELLA ALLEGATA AL NUOVO P.U.C. 2012**

|                       |               |                      |                                  |  |
|-----------------------|---------------|----------------------|----------------------------------|--|
| Comune<br>SEDINI (SS) | CLASSE<br>III | Provincia di Sassari | Superf. Terr. Com.le<br>Ha 4.149 | Popolazione resid. Anno<br>2011 (31/12)<br>1.383 |
|-----------------------|---------------|----------------------|----------------------------------|--|

| Località                | Zona           | Superficie<br>Sf           | It<br>mc/mq         | If<br>mc/mq         | Abit.<br>n°          | Aree standards (mq)        |               |                |              |                | Volumetria<br>realizzabile |
|-------------------------|----------------|----------------------------|---------------------|---------------------|----------------------|----------------------------|---------------|----------------|--------------|----------------|----------------------------|
|                         |                |                            |                     |                     |                      | S1                         | S2            | S3             | S4           | □S             |                            |
| Centro storico (PP)     | A              | 36.918                     | --                  | (5)                 | 258<br>(7)           |                            |               |                |              |                | 130.546<br>(6)             |
| Vecchio centro          | B1             | 26.944                     | --                  | 4 (3)               | 994<br>(8)           |                            |               |                |              |                | 80.832                     |
| Completam.              | B2.1           | 29.563                     | --                  | 4 (3)               |                      |                            |               |                |              |                | 118.252                    |
| Completam.              | B2.2           | 62.559                     | --                  | 1,90                |                      |                            |               |                |              |                | 118.862                    |
| <b>A + □ B</b>          |                | <b>155.984</b>             | --                  | --                  | <b>1.252</b>         | <b>8.027</b>               | <b>24.612</b> | <b>128.997</b> | <b>6.118</b> | <b>164.674</b> | <b>448.492</b>             |
| Pubblica espansione 167 | C1 (PEEP)      | 21.150                     | 1,00                | n.s.                | 226                  |                            |               |                |              | (2)            | 22.580                     |
| Tre Muntiggi – S. Giagu | C1.2.2 + (PRU) | 37.151                     | 0,78(4)             | n.s.                | 145                  |                            |               |                |              | (2)            | 28.966                     |
|                         | C1.2.1         | 10.720                     | 0,60                | n.s.                | 64                   |                            |               |                |              | (2)            | 6.432                      |
|                         | C1.2.2         | 5.750                      | 0,50                | n.s.                | 34                   |                            |               |                |              | (2)            | 3.432                      |
|                         | C1.2.3         | 1.745                      | 0,50                | n.s.                | 9                    |                            |               |                |              | (2)            | 872                        |
|                         | C1.2.3         | 1.745                      | 0,50                | n.s.                | 9                    |                            |               |                |              | (2)            | 872                        |
|                         | C1.2.4         | 5.000                      | 0,50                | n.s.                | 25                   |                            |               |                |              | (2)            | 2.500                      |
|                         | C3.2           | 10.558                     | 0,30                | n.s.                | 32                   |                            |               |                |              | (2)            | 3.167                      |
|                         | C3.3           | 2.113                      | 0,40                | n.s.                | 8                    |                            |               |                |              | (2)            | 845                        |
|                         | C3.4           | 5.705                      | 0,30                | n.s.                | 17                   |                            |               |                |              | (2)            | 1.712                      |
|                         | C3.5           | 3.385                      | 0,30                | n.s.                | 10                   |                            |               |                |              | (2)            | 1.016                      |
|                         | C3.6           | 3.859                      | 0,30                | n.s.                | 11                   |                            |               |                |              | (2)            | 1.158                      |
|                         | C3.7           | 15.145                     | 0,30                | n.s.                | 151                  |                            |               |                |              | (2)            | 4.543                      |
| <b>TOTALI C</b>         |                | <b>134.019<br/>(1)</b>     |                     | n.s.                | <b>767</b>           |                            |               |                |              | (2)            | <b>80.744</b>              |
| <b>ZONE F</b>           |                |                            |                     |                     |                      |                            |               |                |              | (2)            |                            |
| Reg. Fundoni            | F1             | 214.300                    | 0,15                | 0,40                | 535                  |                            |               |                |              | (2)            | 32.145                     |
| Punta de L'Avru         | F2             | 33.215                     | 0,10                | --                  | 55                   |                            |               |                |              | (2)            | 3.321                      |
|                         | F3 extraurbane | 159.473                    | Var.<br>(0,75-1,80) | Var.<br>(0,10-0,30) | 402                  |                            |               |                |              | (2)            | 24.192                     |
|                         | F3 urbane      | 58.095                     | 0,50                | n.s.                | 484                  |                            |               |                |              | (2)            | 29.048                     |
|                         | F4             | 76.263                     | Var.                | n.s.                | 122                  |                            |               |                |              | (2)            | 7.343                      |
| <b>TOTALI F</b>         |                | <b>541.346</b>             | --                  | --                  | <b>1.598</b>         |                            |               |                |              | (2)            | <b>96.049</b>              |
| <b>TOTALE COMPLESS.</b> |                | <b>155.984<br/>Sf A+□B</b> |                     |                     | <b>2019<br/>3617</b> | Senza zona F<br>Con zona F |               |                |              |                | <b>529.236<br/>625.285</b> |

n.s. = non stabilito

- (1) si tratta di superfici territoriali
- (2) standard da definire o definiti nei singoli piani attuativi
- (3) indice di f.f. = 4,00 mc/mq solo a seguito di P.P.
- (4) indice di f.t. medio in quanto variabile a seconda degli isolati
- (5) variabile da isolato a isolato come da vigente P.P.
- (6) i 130.546 mc sono quelli esistenti, non sono previsti aumenti volumetrici se non quelli derivanti dalla ricostruzione dei vuoti urbani
- (7) resta invariato l'attuale numero di abitanti in 258
- (8) con il parametro di 320 mc/ab (valutato sulla base della attuale dotazione) si avrebbero, per i 320.627 mc previsti, 1002 ab. previsti.

**56 – BIBLOGRAFIA**

- Baldacci Osvaldo. La Casa Rurale in Sardegna. Centro Studi per la Geografia Etnologica (Firenze). 1952.
- Mossa Vico. Architettura Domestica in Sardegna. Carlo Delfino Editore (Sassari). 1957.
- Pracchi R. e Terrosu Asole A. – Atlante della Sardegna. Zattera ed, Cagliari. 1971.
- Pietracaprina A. – Ricerche idriche sotterranee in Sardegna. CASMEZ, P.S. n° 25. 1979.
- Le Lannou Maurice. Pastori e Contadini di Sardegna. Edizioni della Torre (Cagliari). 1979.
- Cao C. – Studio dell'Idrologia Superficiale della Sardegna – Cassa per il Mezzogiorno, R.A.S., E.A.F., Cagliari. 1980.
- Camarda I., Valsecchi F. – Alberi e arbusti spontanei della Sardegna. Gallizzi. Sassari. 1983.
- Arangino F., Aru A., Baldacchini P., Vacca S. – I suoli delle aree irrigabili della Sardegna. EAF e Ass. Programmazione e Assetto del Territorio RAS. 1986.
- Angioni Giulio e Sanna Antonello. Sardegna, Editori Laterza – Bari (1988).
- Camarda I., Valsecchi F. – Alberi arbusti, liane e suffrutici spontanei della Sardegna. Delfino Editore. Sassari. 1990.
- Di Fidio Mario, Architettura del paesaggio, Il sole 24 Ore, Pirola, Milano 1990.
- Asole Angela (a cura di), Sardegna. L'uomo e la pianura, Silvana Editoriale, Milano 1990.
- Le Lannou Maurice, Pastori e contadini in Sardegna, Edizioni della Torre, Cagliari 1992.
- Deplano Giancarlo (a cura di), Centri storici e territorio, Franco Angeli, Milano, 1997.
- Maciocco Giovanni, Tagliagambe Silvano, La città possibile. Territorialità e comunicazione nel progetto urbano, Edizioni Dedalo, Bari 1997.
- Maxia ., La diocesi di Ampurias, Sassari, 1997, e Sari A., antico priorato cassinese in Anglona: San Nicola di Solio presso Sedini, 203, p. 183.
- Premoli A.M., Un segno nel tempo. La chiesa di S. Pietro delle Immagini a Bulzi, Nuoro, 1997.
- Oneto Gilberto, Manuale di pianificazione del paesaggio, Alinea Editore, Milano 1997.
- Bosincu Francesco. Relazione sul P.U.C. di Sedini, documento non pubblicato (Sedini). 1998.
- Roggio Sandro. Il Sassarese. In: I Paesi, a cura di Sandro Mura e Antonello Sanna, Cuec Editrice (Cagliari) pp. 143-154. 1998.
- Carmignali Et. Al. – Carta geologica della Sardegna. Note illustrative della carta geologica della Sardegna in scala 1:200.000. Ist. Pol. Zecca di Stato. 2001.
- ISTAT – V Censimento Generale dell'Agricoltura (2001).
- Maxia Mauro, Anglona Medioevale – Luoghi e nomi dell'insediamento umano, Magnum – Edizioni, Sassari 2001.
- Maciocco Giovanni, Pittaluga Paola (a cura di), Territorio e progetto. Prospettive di ricerca orientate in senso ambientale, Franco Angeli, Milano 2003.
- R.A.S. – Piano Paesaggistico Regionale. 2006.
- AA.VV., Guida Rossa Sardegna del Touring Club Italiano, TCI, 2008.
- Bianco Domenico, Cuboni Fausto, Manuali del recupero dei centri storici della Sardegna – Architetture delle colline e degli altipiani settentrionali, Anglona, ecc. DEI, Roma. 2009.
- R.A.S. – Atlante degli Ambiti di Paesaggio. 2009.
- Asole Angela (a cura di), Sardegna. L'uomo e le montagne, Silvana Editoriale, Milano
- Lab.net. – Laboratori dei centri storici dell'Anglona – Documenti vari.
- Maxia M., La diocesi di Ampurias, approfondimenti.
- Giordo Francesco: I Comuni della Provincia di Sassari. Profili di Carattere Storico, Geografico, Economico. In quattro dispense, dispensa I, Gallizzi Editore (Sassari).
- Madrau S. et Al, Il database pedologico georeferenziato e la Carta dei Suoli della Sardegna, Dip. Ingegneria del Territorio Università di Sassari.

- Maciocco G., Balestrieri M., Congiu T. Il progetto urbano del territorio, il piano strategico della prov. Di Sassari, Franco Angeli, Milano, 2011.
- R.A.S. Il consumo dei suoli agricoli e la perdita di identità dei paesaggi della Sardegna, 2011.
- Serra P.: Architettura religiosa e arredi sacri a Sedini e sul suo territorio. Tesi di laurea, anno accademico 2006/2007.

## 57 - SITI INTERNET

- Sito internet: [www.-lab\\_net.eu](http://www.-lab_net.eu) - Laboratorio dell'Anglona.
- Sito internet: [www.lionscastelsardo.it](http://www.lionscastelsardo.it)
- Sito internet: [www.anglonaweb.it](http://www.anglonaweb.it)
- Sito internet: [www.chiesecampestri.it](http://www.chiesecampestri.it)
- Sito internet: [www.comunedisedini.it](http://www.comunedisedini.it)
- Sito del Ministero per i Beni e le Attività Culturali: [www.beniculturali.it](http://www.beniculturali.it)
- Portale dedicato allo sviluppo rurale: [www.reterurale.it](http://www.reterurale.it)
- Italia Nostra: sito dell'associazione nazionale per la tutela del patrimonio storico, artistico e naturale della nazione: [www.italianostra.org](http://www.italianostra.org)
- FAI, sito del Fondo Ambiente Italiano: [www.fondoambiente.it](http://www.fondoambiente.it)
- OCS è un network interdipartimentale di ricerca sui temi del governo e della governance dei sistemi urbani e territoriali, con particolare riferimento ai settori della mobilità e dei trasporti, della tutela delle risorse ambientali e del paesaggio: [www.ocs.polito.it](http://www.ocs.polito.it)
- Commissione Europea – DG Ambiente, sito ufficiale della Commissione europea che raccoglie tutte le informazioni ed i documenti inerenti la politica ambientale comunitaria: [ec.europa.eu](http://ec.europa.eu)
- Portale dedicato alla valorizzazione dei percorsi e costruzioni tipiche del mondo agropastorale: [www.randonnee-pastorale-corse.org](http://www.randonnee-pastorale-corse.org)
- Paysmed è il portale dei paesaggi mediterranei, strumento di integrazione e divulgazione delle conoscenze sui paesaggi del Mediterraneo, costituisce un centro di documentazione e una raccolta on-line di working papers. Curato dalla Regione Umbria, è una delle azioni del progetto: PAYS MED URBAN Programma Med (2007-2013): [www.paysmed.net](http://www.paysmed.net)

**INDICE**

|   |         |
|---|---------|
| 0 – PREMESSE  | PAG. 1  |
| 1 – DENSITA' ABITATIVA  | PAG. 2  |
| 2 – GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATI VIGENTI                     | PAG. 4  |
| 3 – GEOGRAFIA INSEDIATIVA DEL PUP-PTC   | PAG. 13 |
| 4 – ALTRI PIANI SOVRAORDINATI   | PAG. 15 |
| 5 – INQUADRAMENTO TERRITORIALE E COLLOCAZIONE INTERSISTEMICA                  | PAG. 16 |
| 6 – INQUADRAMENTO GENERALE – PAESAGGIO E TERRITORIO                           | PAG. 19 |
| 7 – VALORI DEL PAESAGGIO RILEVATI NEL P.U.C.                                  | PAG. 21 |
| 8 – ASPETTI METODOLOGICI ED ORGANIZZATIVI DEL P.U.C.                          | PAG. 23 |
| 8.1 – Aspetti metodologici: le regole del Piano                               | pag. 23 |
| 9 – IL RAPPORTO TRA PPR E PUC   | PAG. 25 |
| 10 – ADEGUAMENTO DEL PUC AL PPR: PRINCIPI E OBIETTIVI                         | PAG. 26 |
| 10.1 – Contenuti del P.U.C. adeguato al PPR                                   | pag. 27 |
| 11 – OBIETTIVI PRIMARI DEL P.U.C.   | PAG. 29 |
| 12 – GLI ELABORATI DEL P.U.C. ADEGUATO AL PPR E AL PAI                        | PAG. 31 |
| 13 – PROCESSO DI ADEGUAMENTO DEL P.U.C. AL PPR                                | PAG. 35 |
| 14 – L'ASSETTO AMBIENTALE   | PAG. 36 |
| 14.1 – Il riconoscimento delle valenze ambientali                             | pag. 36 |
| 14.2 – Tematismi di base  | pag. 37 |
| 14.3 – Tematismi derivati e cartografie di progetto/pianificazione            | pag. 37 |
| 14.4 – La scala di restituzione cartografica e il dettaglio dell'informazione | pag. 38 |
| 15 – ASSETTO INSEDIATIVO  | PAG. 39 |
| 15.1 – Edificato urbano   | pag. 39 |
| 15.2 – Edificato in zona agricola   | pag. 39 |
| 15.3 – Insediamenti turistici   | pag. 39 |
| 15.4 – Insediamenti produttivi  | pag. 39 |
| 16 – DIRETTIVE PER L'ADEGUAMENTO DEL PUC ALLE NORME<br>E PREVISIONI DEL PPR   | PAG. 40 |



|  |         |
|--|---------|
| 17 – IL TEMA DELLA PIANIFICAZIONE  | PAG. 41 |
| 17.1 – Generalità  | pag. 41 |
| 17.2 – Il paese e la campagna  | pag. 41 |
| 18 – DALL’ AMBITO 15 DEL PPR AGLI AMBITI DI RILIEVO LOCALI                   | PAG. 43 |
| 19 – RICONOSCIMENTO DEGLI AMBITI DI PAESAGGIO                                | PAG. 44 |
| 19.1 – Aree di bonifica  | pag. 44 |
| 19.2 – Unità di paesaggio del PFAR   | pag. 44 |
| 20 – LE RISORSE ED I PROGETTI SPECIALI (GUIDA O BANDIERA)                    | PAG. 46 |
| 21 – I SISTEMI   | PAG. 47 |
| 21.1 – Il sistema agricolo   | pag. 47 |
| 21.2 – Il sistema degli impianti per la produzione da FER                    | pag. 47 |
| 21.3 – Il sistema dei beni storico-culturali                                 | pag. 47 |
| 21.4 – Patrimonio culturale  | pag. 54 |
| 21.5 – Sedini nei racconti dei grandi viaggiatori                            | pag. 55 |
| 21.6 – Patrimonio speleologico   | pag. 56 |
| 21.7 – Patrimonio architettonico e identitario: i mulini                     | pag. 57 |
| 21.8 – Patrimonio archeologico secondo notizie bibliografiche                | pag. 58 |
| 21.9 – Schede beni paesaggistici   | pag. 61 |
| 21.10 – Patrimonio dell’architettura religiosa                               | pag. 64 |
| 22 – IL CENSIMENTO DEI BENI STORICO-CULTURALI<br>(RIORDINO DELLE CONOSCENZE) | PAG. 67 |
| 23 – DISEGNO URBANO E TERRITORIALE   | PAG. 68 |
| 24 – PREVISIONI DEL P.U.C.   | PAG. 69 |
| 25 – ACCESSIBILITA’  | PAG. 70 |
| 26 – VIABILITA’ ESTERNA – MOBILITA’ DOLCE                                    | PAG. 71 |
| 27 – SERVIZI PUBBLICI – PARCHEGGI – VERDE                                    | PAG. 72 |
| 28 – SETTORE ECONOMICO – IL VALORE DEL PAESAGGIO                             | PAG. 74 |
| 29 – PAESAGGIO E TURISMO   | PAG. 75 |
| 29.1 – La fruizione turistica del paesaggio                                  | pag. 76 |
| 30 – I POLI DI ECCELLENZA  | PAG. 78 |
| 31 – QUALITA’ DELL’AGGREGATO URBANO  | PAG. 79 |
| 32 – TURISMO SOSTENIBILE, PAESAGGIO, AGRICOLTURA                             |         |

|   |          |
|---|----------|
| E CONNESSI PROGETTI SPECIALI  | PAG. 80  |
| 33 – I LANDMARK DI SEDINI   | PAG. 84  |
| 34 – LE RISORSE E I PROGETTI STRATEGICI IN CAMPO INFRASTRUTTURALE<br>E INSEDIATIVO  | PAG. 86  |
| 35 – IL RUOLO DELLE POLITICHE SUL TURISMO   | PAG. 88  |
| 36 – PROGETTO “SEDINI DENTRO”   | PAG. 89  |
| 37 – QUALITA’ URBANA: OBIETTIVO DEL P.U.C.  | PAG. 90  |
| 38 – DATA BASE DEI PIANI ATTUTIVI   | PAG. 93  |
| 39 – GLI STAZZI E IL PROGETTO SPECIALE N° 1: LU LITTIGHEDDU   | PAG. 94  |
| 39.1 – Stazzi di Lu Littigheddu   | pag. 96  |
| 39.2 – Interventi previsti a Lu Littigheddu   | pag. 97  |
| 40 – IL SITO DELL’ALTA VALLE DEL SILANIS – PROGETTO SPECIALE N° 2:<br>VALLE DEL RIO SILANIS – CONCA NIEDDA – S. PANCRAZIO | PAG. 98  |
| 41 – PEDRA MAIORI – PROGETTO SPECIALE N° 3  | PAG. 99  |
| 42 – LA ROCCA E L’AREA A VALLE DELLA STESSA (VALLETTA DEL RIO<br>BALDANA) (PROGETTO SPECIALE N° 4)                        | PAG. 101 |
| 43 – PATRIMONIO ACQUE SORGIVE   | PAG. 104 |
| 44 – INFRASTRUTTURE STRADALI  | PAG. 105 |
| 45 – ZONA A   | PAG. 106 |
| 46 – IL DIMENSIONAMENTO DEL PUC VIGENTE   | PAG. 109 |
| 47 – ZONE B   | PAG. 111 |
| 48 – ZONE C   | PAG. 112 |
| 48 BIS – ABITANTI INSEDIABILI CON LE CUBATURE PREVISTE  | PAG. 115 |
| 49 – ZONE D   | PAG. 116 |
| 50 – ZONE AGRICOLE  | PAG. 118 |
| 50.1 – Suolo  | pag. 121 |
| 50.2 – Aree di gestione forestale   | pag. 122 |
| 51 – ZONE F   | PAG. 125 |

|  |          |
|--|----------|
| 52 – ZONE G  | PAG. 129 |
| 52 BIS – ZONE DI RISPETTO H E AR                                       | PAG. 129 |
| 53 – ADEGUAMENTO REGOLAMENTO EDILIZIO (NORME ENERGETICHE)              | PAG. 130 |
| 54 – RISPARMI ENERGETICI   | PAG. 131 |
| 54 BIS – IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI<br>RINNOVABILI | PAG. 133 |
| 55 – STANDARD URBANISTICI  | PAG. 135 |
| 56 – BIBLIOGRAFIA  | PAG. 141 |
| 57 – SITI INTERNET   | PAG. 143 |