



COMUNE di VALLEDORIA

Provincia di Sassari

Area TECNICA URBANISTICA

Piano Particolareggiato del Centro Matrice

DATA

Dicembre 2022

ELABORATO

Relazione tecnico - illustrativa

REVISIONE

ALLEGATO

A

PROGETTISTA:
Arch. Francesca Sanna

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

: Ing. Antonello Oggiano

IL SINDACO:

: Dott. Marco Muretti

IL VICESINDACO:






: Avv. Alessio Cerruti

SOMMARIO

PREMESSA	3
GENERALITÀ SULLA STRUTTURA INSEDIATIVA	4
TIPOLOGIA URBANA ED EDILIZIA	6
ARTICOLAZIONE DEL PROGETTO	6
FASI OPERATIVE	7

PREMESSA

Il Comune ha approvato l'atto ricognitivo del perimetro del centro di antica e prima formazione verificato in sede di coopianificazione con l'Ufficio del Piano della RAS, con Deliberazione del Consiglio Comunale n°12 del 23/04/2008

 REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA Direzione Generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia Ufficio del Piano		
Art. 52 del P.P.R. – AREE CARATTERIZZATE DA INSEDIAMENTI STORICI - Allegato alla determinazione n. 2166/D.G. del 22/09/2008 Centro di antica e prima formazione del P.P.R. – verifica del perimetro del centro di antica e prima formazione a scala comunale – perimetro del centro storico nello strumento urbanistico vigente		
	 STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE – PDF del 1989	Nel PDF del comune di Valledoria è non è presente la zona A. Il Comune di Valledoria non è dotato di Piano Particolareggiato.
 CARTOGRAFIA STORICA	 Perimetro da PPR Perimetro di cui all'art. 52, comma 2 delle NTA, verificato congiuntamente con il comune.	Il comune ha approvato l'atto ricognitivo del perimetro del centro di antica e prima formazione verificato in sede di coopianificazione con l'Ufficio del Piano della RAS, con Deliberazione del Consiglio Comunale n°12 del 23/04/2008 Il Direttore Generale della Pianificazione Urbanistica F.to Paola Lucia Cannas
VALLEDORIA		

Il Piano ha come finalità l'adeguamento delle attuali norme di pianificazione agli indirizzi e ai contenuti del Piano Paesaggistico Regionale.

In particolare grazie all'adeguamento si otterranno i seguenti obiettivi:

- riqualificare e tutelare il patrimonio edilizio esistente;
- promuovere il restauro ed il recupero degli edifici storico tradizionali e indirizzare le interazioni funzionali ed edilizie in coerenza con i caratteri propri del centro;
- riqualificare congiuntamente con il tessuto edilizio gli spazi pubblici, la rete viaria e i percorsi

di collegamenti;

- conferire un'immagine unitaria riconoscibile specifica del tessuto storico rendendo emergente l'identità del luogo e la sua specifica cultura insediativa;
- escludere i contenuti gravemente incompatibili con il nucleo tradizionale attraverso la progressiva eliminazione degli elementi deturpanti;
- definire gli indirizzi e le prescrizioni sulle modalità di realizzazione di interventi di nuova edificazione e ristrutturazione degli edifici;

La redazione del Piano Particolareggiato comportato oltre che alla definizione puntuale degli elaborati riguardanti gli isolati ivi compresi anche la definizione di una serie di tavole ed allegati riguardanti l'intero centro di antica e prima formazione quali:

ALLEGATI

- A Relazione tecnico – illustrativa
- B Schede informative edifici con documentazione fotografica
- C Norme tecniche di attuazione
- D Abaco dei particolari costruttivi
- E Abaco delle tipologie edilizie
- F Abaco arredo Urbano

TAVOLE

- 1 Quadro Geografico
- 2 Quadro Geografico e componenti del paesaggio
- 3 Funzioni e ruoli delle reti insediative
- 4 Planimetria evoluzione storica - individuazione spazi pubblici
- 5 Planimetria generale - Rilievo aerofotogrammetrico con individuazione degli edifici (storici, da riqualificare, alterati-nuova edificazione, ruderi)
- 6 Planimetria catastale con individuazione del centro matrice ed isolati
- 7 Profili regolatori Isolato

GENERALITÀ SULLA STRUTTURA INSEDIATIVA

Il territorio della Bassa Valle del Coghinas, che comprende i centri abitati di Valledoria, Viddalba e S. M. Coghinas, in epoca preistorica e protostorica è stata caratterizzato da una scarsa densità abitativa, probabilmente determinata dalle sfavorevoli condizioni ambientali derivanti dall'area paludosa, mentre è ampiamente documentata la fase archeologica tardo punica e romana. Per l'età medievale si ha notizia del borgo di Castel Doria, situato presso la chiesa di S. Maria Coghinas ed abbandonato nel Quattrocento. Una fase insediativa più rilevante, che porterà alla configurazione urbana attuale, è quella della colonizzazione dell'area della Bassa Valle, avvenuta a partire dal XIX secolo ad opera degli abitanti di alcuni paesi della Gallura, in particolare Aggius. L'insediamento sulla riva sinistra del Coghinas si è sviluppato e concentrato nei nuclei di Codaruina (futura

Valledoria) e S. Maria Coghinas. Solo in seguito alle grandi opere di bonifica degli anni Trenta e con le successive opere destinate a sfruttare le acque del fiume per fini agricoli la piana del Coghinas assunse l'aspetto della attuale regione agraria, considerata una delle più fertili della Sardegna. Viddalba, ubicato sulla piana della Bassa Valle del Coghinas si trova in una posizione di confine tra le due regioni storiche della Gallura e dell'Anglona. Le diverse condizioni geomorfologiche del terreno hanno determinato, per ogni singolo centro abitato, sviluppi diversi, sia nella forma e dimensione degli isolati che delle vie di collegamento e degli spazi aperti.

La moderna Valledoria nasce nel 1961 dall'unione di alcune frazioni di Castelsardo e Sedini, su quello che era il sito dell'antica città romana di Codes. Il toponimo significa Valle dei Doria, la nobile famiglia ligure che verso il *XIII* secolo edificò, per difendere i suoi possedimenti, il castello ancora oggi visibile in cima alla vallata attraversata dal fiume Coghinas. Dal secolo *XI* fino al 1272, l'area di Valledoria fece parte del giudicato di Torres, curatoria di Anglona. Passato alla famiglia genovese dei Doria, nella seconda metà del Duecento, dopo la conquista aragonese la valle del Coghinas fu colpita nel XV secolo da violente epidemie che portarono allo spopolamento di queste terre.

Solo nel 1434 gli Aragonesi riuscirono a strappare ai Doria la baronia di Coghinas, che comprendeva i villaggi ormai spopolati di Casteldoria, Coghinas, Monte Furcadu, Viddalba e Isola Rossa. La Baronia venne quindi acquistata all'asta nel 1443 da Angelo Cano, cognato del viceré Centelles. Dopo la sua morte il Coghinas venne riacquistato nel 1447 dallo stesso Centelles. Da allora fino al 1843 le vicende del territorio di Valledoria furono legate alla signoria di Oliva. In quel periodo l'amministrazione della baronia era affidata a un podestà residente a Sedini.

Verso la metà dell'Ottocento si registrò una forte ripresa demografica, comune in tutta la bassa Gallura, grazie all'afflusso di famiglie da Aggius e Tempio Pausania che occuparono le vaste pianure deserte e fertilissime, dando vita all'insediamento di Codaruina, oggi corrispondente al centro di Valledoria. Codaruina, il cui significato "terreno terminale della rovina", rimanda probabilmente alle rovine del centro costiero medioevale di Ampulia, sulla foce del Coghinas, prima sede della diocesi di Ampurias. Nel 1961, si rese Comune autonomo con il nome di Valledoria, includendo le frazioni di La Muddizza, La Ciaccia, San Pietro, Baia Verde e Maragnani, il cui territorio era compreso nei comuni di Sedini e Castelsardo.

Negli anni Trenta di questo secolo la zona conobbe uno sviluppo grazie all'opera di bonifica idraulica e regolamentazione delle acque, culminata con la costruzione dell'invaso di Casteldoria.

Nel 1983 la frazione di Santa Maria Coghinas è divenuta comune autonomo.

Il comune di Valledoria si compone di tre centri distinti: Valledoria, La Muddizza e La Ciaccia. Valledoria rappresenta il vero e proprio centro abitato, mentre La Muddizza e La Ciaccia sono dei

piccoli e recenti nuclei abitativi che negli ultimi anni stanno avendo un discreto sviluppo grazie al turismo e alla realizzazione di seconde case. Questi tre centri sono collegati tra loro dall'asse viario territoriale costituito dalla strada provinciale S. Teresa di Gallura - Castelsardo. All'interno di questi insediamenti non è individuabile un vero e proprio centro storico. Il centro urbano di Valledoria, dalla forma regolare e compatta, è attraversato centralmente dall'asse di collegamento territoriale, costituito dalla strada provinciale S. Teresa di Gallura - Castelsardo. Gli assi stradali di livello urbano si dipartono ortogonalmente dalla strada provinciale formando in alcuni casi un piccolo anello di collegamento che si richiude sulla strada provinciale e raggiunge slarghi e edifici. Le strade rionali costituiscono una maglia ortogonale di collegamento tra gli assi urbani a raggiungere le zone più interne dell'abitato. Gli spazi aperti ad uso privato sono presenti diffusamente all'interno dell'abitato.

TIPOLOGIA URBANA ED EDILIZIA

Non è riconoscibile un elemento ordinatore dell'edificato ed è di difficile individuazione anche la matrice dello sviluppo urbano.

La piazza appare come spazio risultante dall'edificazione. La struttura dell'edificato, indagata dall'analisi morfologica non appare costituita da tipi elementari riconoscibili.

L'immagine complessiva di disomogeneità è accentuata dai numerosi interventi recenti di sostituzione o ristrutturazione totale.

Gli edifici, nella maggior parte, hanno subito notevoli trasformazioni tanto da non conservare traccia dell'aspetto originario, gli edifici di sostituzione e nuova costruzione sono di qualità scadente.

Il tessuto è caratterizzato dall'assenza di emergenze storiche dove non sono presenti edifici o funzioni di valenza storica.

Per quanto riguarda la consistenza formale prevale l'edificio a 2 piani.

L'analisi tipologica ha portato all'individuazione di quattro tipi di impianto:

- Bicellula a un livello;
- Bicellula a due livelli
- Tricellula a un livello
- Tricellula a due livelli
- Quadricellula a un livello
- Quadricellula a due livelli.

ARTICOLAZIONE DEL PROGETTO

Il lavoro per la redazione del Piano particolareggiato è stato articolato in fasi distinte ma in stretta

correlazione e consequenziali sotto l'aspetto qualitativo:

- Ricerca storico-documentaria;
- Indagine conoscitiva;
- Lettura e Analisi del Territorio;
- Elaborazione dei dati raccolti e redazione del Piano.

FASI OPERATIVE

RICERCA STORICO DOCUMENTARIA:

- Aerofotogrammetrie, ortofoto, CTR, database multimediali;
- Documentazione storica;
- Supporti cartografici e fotografici recenti;
- (aerofotogrammetrie, ortofoto, CTR, database multimediali);

INDAGINE CONOSCITIVA

- Rilievi grafici e consistenza del patrimonio edilizio Rilievi fotografici;
- Compilazione schede di indagine delle u.e;
- Rilevazione dei caratteri degli spazi pubblici;
- Individuazione degli elementi di caratterizzazione e rilevanza paesaggistica.

LETTURA E ANALISI DEL TERRITORIO

- Lettura e analisi del contesto geografico, territoriale e urbano;
- Ricostruzione delle vicende storiche, urbanistiche ed edilizie;
- Lettura e analisi dei caratteri dell'edificato, dei tessuti, del sistema dei percorsi e delle tipologie edilizie;
- Valutazione dello stato di conservazione dell'edificato e degli elementi di rilevanza e di incongruità paesaggistica;
- Lettura e interpretazione della funzione degli spazi pubblici nel contesto urbano, degli spazi aperti, del verde.

PROGETTO URBANISTICO

- Definizione dell'orientamento e del metodo progettuale;
- Definizione delle previsioni di piano sulle unità edilizie con indicazione degli interventi ammissibili;
- Valutazione della consistenza edilizia di progetto;
- Definizione della normativa di piano.