



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÍSTICA  
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia  
Servizio tutela del paesaggio Sardegna centrale

**Pos. 599/2024\_PM 476**

Nuoro,

> Alla Provincia di Nuoro  
SETTORE AMBIENTE E TERRITORIO  
**pec: protocollo@pec.provincia.nuoro.it**

e p.c.:

> Alla Soprintendenza Archeologia, belle arti e  
paesaggio per le province di Sassari e Nuoro  
Piazza S. Agostino 2 – Sassari  
**pec: sabap-ss@pec.cultura.gov.it**

> Comune di Noragugume  
Settore Tecnico  
**pec: protocollo@pec.comune.noragugume.it**

**Oggetto: Pos. 599-2024\_PM476 Verifica di assoggettabilità alla VAS (art.12, Decreto  
legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e s.m.i.) del Comune di Noragugume -  
Programmi integrati per il riordino urbano denominato “Mesu Caminu – La  
tappa intermedia del pellegrinaggio di Santu Jacu in Sardegna”. Richiesta  
contributi istruttori - avviso del 13.05.2024.**

Con riferimento alla procedura in oggetto ed alla nota assunta agli atti in data 13.05.2024, prot. n. 24819, esaminata la documentazione allegata, questo Servizio, invitato a presentare il proprio contributo istruttorio entro il termine ultimo del 10.06.2024, comunica quanto segue.

1. L'intervento in esame riguarda la redazione di un P.I.R.U. finalizzata alla riorganizzazione dell'assetto urbano, mediante interventi di riqualificazione dei caratteri edilizi, paesaggistici, ambientali e storico culturali presenti all'interno dell'area di intervento.
2. Gli obiettivi generali del Programma Integrato individuati sono:
  - a. Rigenerazione delle aree pubbliche o di interesse pubblico localizzate a margine del centro urbano di Noragugume;



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA  
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia  
Servizio tutela del paesaggio Sardegna centrale

- b. Riqualificazione dei percorsi urbani principali, nonché degli spazi pubblici e relazionali, localizzati nel centro storico e in prossimità del tessuto urbano di formazione recente;
- c. Rigenerazione del tessuto connettivo urbano, promuovendo l'inserimento di un insieme di funzioni miste, rivolte alla riabilitazione degli spazi pubblici e del patrimonio edilizio privato - storico e recente - ricompreso entro il perimetro del Programma Integrato

3. Gli obiettivi specifici individuati sono:

- a. Riqualificazione funzionale, paesaggistica e ambientale della porzione di territorio urbano interna al perimetro del Programma Integrato;
- b. Ridefinizione dei margini urbani in corrispondenza degli accessi principali al centro abitato;
- c. Riqualificazione delle aree pubbliche o ad uso pubblico, anche con l'inserimento di nuove funzioni, volte all'aumento della qualità urbana di Noragugume.

4. Gli obiettivi operativi sono quelli a breve termine che possono essere conseguiti mediante l'attuazione di specifici interventi progettuali e concorrono al perseguimento degli obiettivi specifici. Quelli individuati dal Programma Integrato sono:

- a. Riqualificare le aree di margine individuate all'interno del perimetro del Programma integrato, nello specifico:
  - i. Rifunzionalizzazione del complesso della ex-scuola elementare;
  - ii. Manutenzione e riqualificazione paesaggistica dello spazio pubblico adiacente al Cimitero Comunale;
  - iii. Riqualificazione ambientale e paesaggistica dell'area-parco situata all'ingresso del centro abitato, con l'inserimento di una pluralità di funzioni pubblico/private;
  - iv. Riqualificare l'accessibilità al centro storico, i percorsi matrice, gli assi urbani e gli spazi pubblici di connessione e relazione;
- b. Promuovere la realizzazione di spazi verdi nelle aree del centro storico, anche in corrispondenza di lotti privati non utilizzati o sotto utilizzati;
- c. Promuovere la riqualificazione estetica e architettonica, nonché la riabilitazione funzionale del patrimonio edilizio privato, in particolar modo di quello localizzato all'interno del Centro di Antica e Prima Formazione.

Gli interventi previsti dal Programma Integrato rappresentano i punti di avvio del percorso di rigenerazione urbana, ambientale e paesaggistica del centro abitato di Noragugume, nonché il



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÍSTICA  
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia  
Servizio tutela del paesaggio Sardegna centrale

primo passo per una rifunzionalizzazione degli spazi pubblici su un scala ampia, che si pone l'obiettivo di aumentare il livello della qualità urbana del centro.

Noragugume è situato in una zona collinare di tipo alluvionale, fra il lago Omodeo e la catena montuosa del Marghine, dominata da quella più imponente del Gennargentu. L'attuale abitato risale al XV secolo, come testimonia la caratteristica chiesetta di Santa Croce. Diversi sono i nuraghi presenti nella zona, tra i più famosi il Tolinu che presenta ancora oggi un bastione e una torre ben conservati, l'Irididdo con torre centrale e due laterali, il nuraghe Muresune e il Litzera.

Da un punto di vista ambientale il territorio comunale è sottoposto a Vincolo ambientale, con le seguenti:

- > Aree Importanti per avifauna IBA.
- > ZPS\_Zone a protezione speciale dic 2022.

**INTERVENTI IN PROGETTO:**

**Prog.01 - Riqualificazione dell'edificio e degli spazi adiacenti alla ex- scuola elementare.**

L'intervento progettuale persegue l'obiettivo di riqualificare l'ex edificio scolastico, la sua intera area di pertinenza e i percorsi di connessione con gli ambiti urbani limitrofi, al fine di realizzare uno spazio polifunzionale a servizio della cittadinanza, che favorisca la fruizione di spazi e strutture e l'aggregazione sociale da parte degli abitanti del comune.

Le azioni progettuali individuate e derivanti dal rilievo sono inquadrabili nella manutenzione ordinaria e straordinaria.

**DATI URBANISTICI**

Area di espansione fino agli anni 50 – zona S1a

VINCOLI PAESAGGISTICI (art. 134 Dlgs 42/04) da una prima lettura non emergono specifiche perimetrazioni derivanti da vincoli paesaggistici- fatta salve la valutazione sugli usi civici per la quale il Comune dovrà dare riscontro.

L'edificio scolastico è presente nelle orto foto 1954-1955 – probabili settant'anni vincolo soprintendenza storica.

**Prog.02 – Riqualificazione del Parco San Giovanni mediante interventi di manutenzione ordinaria.**

Il secondo intervento previsto all'interno del Programma Integrato riguarda la manutenzione e la riqualificazione dell'area pubblica adiacente al Cimitero Comunale, nel margine est del centro



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA  
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia  
Servizio tutela del paesaggio Sardegna centrale

urbano di Noragugume. L'area attualmente si presenta come uno spazio dotato di aiuole in stato di degrado, con una vegetazione non curata e interessata da fenomeni infestanti. Sono presenti dei percorsi di accesso che effettivamente garantiscono la piena accessibilità, ma si rende necessario un intervento per il miglioramento della qualità complessiva dello spazio.

**PIANO PAESAGGISTICO**

3c colture erbacee specializzate.

**VINCOLI PAESAGGISTICI** (art. 134 Dlgs 42/04) da una prima lettura non emergono specifiche perimetrazioni derivanti da vincoli paesaggistici- fatta salve la valutazione sugli usi civici per la quale il Comune dovrà dare riscontro.

È presente nelle orto foto 1954-55– probabili settantanni vincolo soprintendenza storica Componente insediativa

Aree speciali e militari – vincolo cimiteriale.

**Prog.03 - Riqualificazione dell'area-parco di via s'Ortu 'e s'Ena tramite interventi di Manutenzione Straordinaria**

L'intervento progettuale si rivolge alla porzione di territorio ricompresa tra la Via s'Ortu e s'Ena, la via Don Falchi e la circonvallazione a sud del tessuto urbano di Noragugume.

Obiettivo dell'intervento è la riqualificazione complessiva dell'area, con interventi di manutenzione straordinaria sul percorsi già esistenti, il tracciamento di nuovi sentieri, la realizzazione di nuovi sottoservizi atti allo smaltimento delle acque meteoriche e la realizzazione di un nuovo impianto di illuminazione pubblica.

Tali interventi hanno l'obiettivo di rendere l'area verde un nuovo polo attrattore per la popolazione, nonché da integratore di servizi e nuovi spazi legati ai percorsi storico-religiosi del Caminu de Santu Jacu che trova a Noragugume una delle tappe fondamentali in Sardegna, nel percorso che si snoda per raggiungere i poli di Porto Torres e Orosei e verso la Gallura.

**PIANO PAESAGGISTICO**

3c colture erbacee specializzate

**VINCOLI PAESAGGISTICI** (art. 134 Dlgs 42/04) da una prima lettura non emergono specifiche perimetrazioni derivanti da vincoli paesaggistici- fatta salve la valutazione sugli usi civici per la quale il Comune dovrà dare riscontro.

**Prog.04 - Riqualificazione e riabilitazione funzionale del patrimonio edilizio ricadente sui percorsi matrice del Centro di Antica e Prima Formazione**



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÍSTICA  
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia  
Servizio tutela del paesaggio Sardegna centrale

La riqualificazione del patrimonio edilizio esistente fa parte di tutte le categorie di obiettivi individuati dal Programma Integrato, il perseguitamento di tali obiettivi passa per la realizzazione di un intervento programmato con azioni pubblico/private da svilupparsi sul patrimonio edilizio insistente nel Centro di Antica e Prima Formazione del Comune di Noragugume.

L'intervento progettuale in oggetto consiste nel recupero estetico, architettonico e funzionale ed energetico delle unità edilizie presenti sui percorsi matrice individuati, in maniera particolare se di valore storico e attualmente non utilizzate o sotto-utilizzate.

Lo sviluppo dell'intervento parte dall'individuazione delle categorie nelle quali il Programma Integrato suddivide il patrimonio edilizio ricompreso al suo interno (Artt. 9 e 10 delle NTA).

Secondo l'Art. 9 – Identificazione delle Unità Edilizie, si individuano gli edifici compresi entro il Centro di Antica e Prima Formazione; in seguito, secondo l'Art. 10, si classificano gli edifici secondo due tipologie: storici e recenti.

L'intervento progettuale, pertanto, si rivolge a tutte le unità edilizie di cui all'Art. 9 Comma 1, lett. a. e all'Art 10, Comma 2, lett. a. e b., ovvero, a tutte le unità edilizie, recenti o storiche, ricomprese entro il Centro di Antica e Prima Formazione e nei percorsi matrice, come individuati all'interno del Masterplan.

Attraverso analisi specialistiche della struttura storica dell'urbano, sono stati individuati due percorsi matrice principali che connettono il centro storico, gli slarghi principali e le aree di margine oggetto di altri interventi. Partendo dal sagrato della chiesa di Nostra Signora d'Itria, i percorsi matrice che racchiudono l'intervento sono Via San Giacomo e Via Sardegna. Pertanto l'intervento comprende tutto il tessuto urbano ricompreso all'interno di queste direttive.

**VINCOLI PAESAGGISTICI (art. 134 Dlgs 42/04)**

Art 143 Dlgs 42/2004 – Centro di antica e prima formazione determinazione n. 2695/DG del 17/11/2008 OGGETTO: Atto ricognitivo riguardante la perimetrazione del centro di antica e prima formazione del Comune di Noragugume ,,,,,,,alle aree esterne a tale perimetrazione sono immediatamente applicabili le discipline contenute nel previgente piano urbanistico comunale, correlate alle discipline relative a beni paesaggistici e identitari, ove presenti, nonché a quelle delle corrispondenti aree dell'assetto insediativo;

**INDIRIZZI E REGOLE GENERALI SUGLI INTERVENTI PUBBLICI**

Si fa presente che il P.I.R.U. si inserisce nell'ambito del Centro di antica e prima formazione del Comune di Noragugume è come tale deve essere trattato; stante ciò ai fini dell'approvazione del PIRU verrà dettagliatamente valutata la congruenza del progetto con gli indirizzi regionali e nazionali di valorizzazione, ulteriormente sugli interventi di viabilità,



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÍSTICA  
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia  
Servizio tutela del paesaggio Sardegna centrale

illuminazione pubblica, superfici pavimentate ed in generale elementi di arredo urbano, dei sottoservizi a rete e degli spazi pubblici. In particolare i collegamenti di eventuale viabilità veicolare o pedonale ed in generale i sottoservizi a rete (illuminazione pubblica, acqua potabile, smaltimenti acque bianche ed acque nere, collegamenti Enel) ed altre infrastrutture a rete necessarie per l'ordinario utilizzo degli immobili con l'eventuale incidenza degli stessi sulla pervenuta integrità del Centro Storico.

La valorizzazione del *genius loci* di Nuragugumene può aiutare a rinsaldare il legame con il territorio con un approccio autenticamente orientato, al di là di indirizzi più superficiali, valorizzandone l'identità e le tradizioni locali consolidate nel tempo. Solo così il territorio po' essere capace di manifestare quel plus competitivo per poter dialogare pur partendo dall'ancoraggio al territorio locale.

In particolare si rileva:

- le prescrizioni di progetto per le componenti esterne (rivestimenti, aperture e serramenti, elementi architettonici e decorativi, coperture ecc.) non sono compiutamente riportate nelle analisi dei singoli interventi. In fase di progetto andrà effettuata un'indagine puntuale degli elementi architettonici da preservare e delle soluzioni coerenti per rimuovere, sostituire e mitigare le componenti incongrue;
- le rappresentazioni grafiche e simulazioni dei prospetti nelle singole schede sono da considerarsi schemi tipologici grafici con indicazione generale di massima su larga scala. In fase di presentazione del progetto dovrà essere posta particolare cura nella rappresentazione con riferimento puntuale a forme, rapporti dimensionali e spaziali, dettagli di soluzioni architettoniche e tipologiche;
- in presenza di edifici tradizionali preservati, da sottoporre a risanamento conservativo e restauro, si devono escludere le soluzioni architettoniche non coerenti con i caratteri tradizionali. In particolare le coperture, i relativi piani di imposta, le gronde e l'andamento e la quota dei colmi devono essere riproposte con gli stessi materiali, la stessa tecnica costruttiva, e con il mantenimento complessivo delle proporzioni volumetriche ed altimetriche architettoniche; la struttura e la forma geometrica delle coperture tradizionali sono elementi propri dell'edificato e ne caratterizzano paesaggisticamente il costrutto e gli scenari prospettici. La ricostruzione parziale o totale dell'andamento del manto di copertura dovrà essere orientata su rifacimenti coerenti con le modalità tecniche dell'edilizia storica, anche con eventuali aggiornamenti tecnologici, quali il tetto ventilato e simili; nel caso di ambiti urbani caratterizzati dalla presenza di più unità storicizzate adiacenti e contigue,



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA  
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia  
Servizio tutela del paesaggio Sardegna centrale

l'articolazione delle coperture dovrà rispettare l'organicità della composizione originaria, definitasi per stratificazione storica e caratterizzata da una pluralità di singoli interventi diversi ma coerenti per la comune cultura del costruire tipico: particolare cura dovrà essere prestata nel mantenimento della cadenza di sfalsamento dei tetti adiacenti, che preservi l'articolazione planuvolumetrica, al fine di mantenere integra la vista paesaggistica e gli scorci visivi nel suo complesso. Gli interventi sulle coperture, come in generale sui prospetti, devono essere tesi a preservare la leggibilità dell'articolazione del costruito per giustapposizione di unità edilizie singolari ed indipendenti, per quanto coerenti e con caratteri costruttivi omogenei;

- l'accessibilità e la transitabilità negli spazi urbani e di accesso e collegamento con le unità edilizie deve essere prevista attraverso la creazione di quote di pavimentazione che consentano la transitabilità indistinta, con anse di pendenze graduali a raccordo degli accessi evitando il più possibile le rampe dedicate. L'abbattimento delle barriere architettoniche deve essere inteso come superamento mentale della percezione della diversità attraverso la creazione di spazi e pavimentazioni accessibili a tutti, nessuno escluso, paesaggisticamente armonici ed uniformi senza imposizioni di rotture con rampa ed accessi dedicati;
- la tutela paesaggistica dell'articolazione spaziale della viabilità del centro urbano di Noragugume sottintende un ampliamento del valore culturale attribuito al centro storico stesso, allo stesso modo sono da preservare le poche aree libere in quanto elemento di sfogo anche naturalistico;
- tutti gli interventi dovranno essere trasmessi a questo Servizio, che sulla base di specifica documentazione grafica e fotografica, valuterà la compatibilità paesaggistica ai sensi dell'articolo 146 del DLgs 42/2004 e ss.mm.ii..

## CONCLUSIONI

L'impostazione di massima del Piano Integrato di Riordino Urbano denominato "Mesu Caminu"

- tappa intermedia del pellegrinaggio di Santu Jacu in Sardegna, appare condivisibile e sostenibile – ad eccezione dell'ipotesi di realizzazione del camper service. Non è ammessa la realizzazione del camper service, l'intervento previsto appare avulso dal contesto di riferimento ed arreca una turbativa paesaggistica nel centro storico.

Il programma è nel complesso ben strutturato ed incentrato sulla valorizzazione del



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA  
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia  
Servizio tutela del paesaggio Sardegna centrale

patrimonio edilizio consolidato e sulla rigenerazione urbana in linea con le previsioni alla conservazione e tutela del patrimonio storico architettonico che ancora permane. In linea generale, in particolare per gli interventi proposti ricadenti all'interno del centro di antica e prima formazione, si rileva che tutte le analisi sono coerenti con gli indirizzi e obiettivi di tutela previsti dall'articolo 52 delle Norme Tecniche di Attuazione del PPR, in quanto gli interventi previsti mirano al recupero e riqualificazione del patrimonio storico, garantendo la tutela, valorizzazione e fruizione del patrimonio storico-culturale, paesaggistico, ambientale.

Tuttavia gli interventi nel dettaglio, ed in particolare sulle singole unità edilizie saranno oggetto di approfondimento in sede di approvazione del Piano stesso e successivamente sottoposte al rilascio delle singole autorizzazioni paesaggistiche ai sensi dell'art. 146 DLgs 42/2004.

Le tre aree verdi, in quanto contermini al centro storico, dovranno essere trattate dal punto di vista progettuale in modo integrato rispetto alla soluzione del centro stesso.

Preliminarmente andrà valutato se è presente il vincolo paesaggistico, per esempio a seguito di eventuali usi civici, ma in ogni caso la progettazione dovrebbe essere integrata con quella del piano stesso. In particolare gli elementi quali recinzioni, muretti e tutto ciò che abbia una percezione immediata dall'esterno, e in particolare dal centro storico, dovrà essere trattato con materiali, sistemi costruttivi e elementi percettibili e coerenti col centro storico. Si fa presente che in sede di approvazione del piano, laddove emerge il vincolo paesaggistico di terre civiche, sulle tre aree contermini al centro storico, verranno poste in atto valutazioni puntuale in particolare in merito all'andamento dei camminamenti. Da una prima lettura emerge, per esempio a titolo semplificativo e non esaustivo, nel *progetto 03 – s'Ortu 'e s'Ena* una eccessiva geometrizzazione dei percorsi indicati, alla quale dovrà seguire una ridefinizione maggiormente armonica e "gentile" dell'andamento dei percorsi proposti .

Si specifica che in questa fase si approva il progetto di fattibilità tecnica ed economica in linea generale, tuttavia per le successive fasi esecutive, non essendo presente agli atti il dettaglio dei materiali, delle pavimentazioni, dei sottofondi, della sistemazione e distribuzione verde ed in generale le soluzioni di dettaglio interno, si demanda l'approvazione puntuale degli stralci esecutivi a successive presentazioni con le soluzioni e descrizioni di dettaglio.

Per quanto sopra rappresentato, si ritiene che il Programma di Riordino Urbano del Comune di Noragugume, dal punto di vista paesaggistico, costituisca un importante fattore qualificante del



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÍSTICA  
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia  
Servizio tutela del paesaggio Sardegna centrale

contesto urbano e rurale caratterizzato da segni lievi, risultando armonico e sostenibile rispetto agli elementi che lo costituiscono e lo caratterizzano.

In particolare l'intervento risulta compatibile con la salvaguardia delle visuali panoramiche perché percettibile dai siti di interesse paesaggistico, storico e culturale, garantendo la salvaguardia delle visuali prossime e lontane.

**Il sostituto del Direttore del Servizio**

(ex art. 30, comma 5, L.R. n. 31/1998)

**Ing. Valentina Mameli**

Arch. Lara Marteddu Funz. Tec. Istrutt.

Ing. Francesco Canu Responsabile Settore 2/NU

