



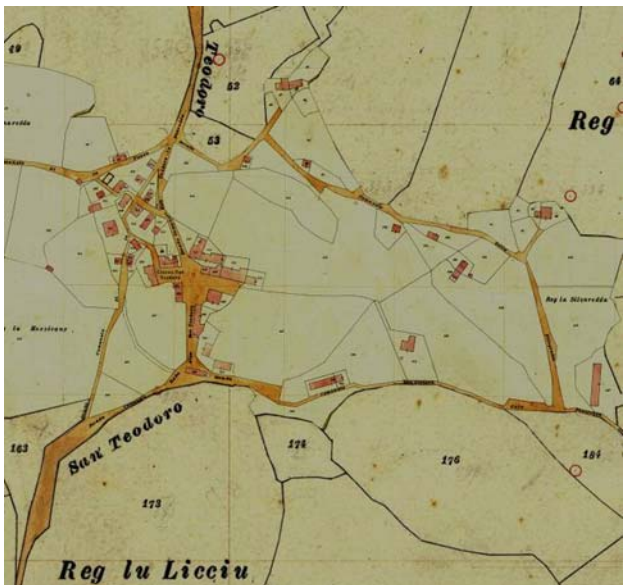
# Comune di: San Teodoro

## Perimetrazione del Centro di Antica e Prima Formazione del Comune di San Teodoro

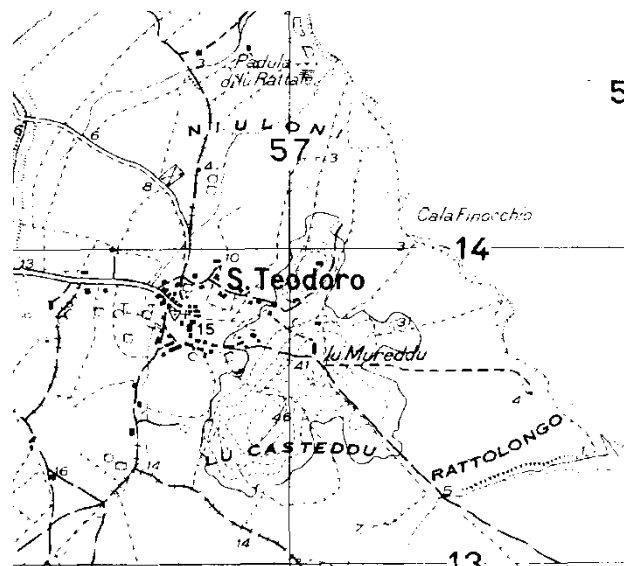
### LOCALIZZAZIONE OROGRAFICA E TIPOLOGICA DELL'INSEDIAMENTO

Individuazione dei caratteri geomorfologici e aggregazione sul territorio delle cortine edilizie.

Il nucleo storico dell'abitato si estende e occupa una porzione della pianura alluvionale del Rio San Teodoro. L'edificato storico ricompreso all'interno del centro matrice 2006 è stato oggetto di trasformazioni recenti che ne hanno in parte modificato le forme originarie. Le residue permanenze insediative sono riferibili ad edifici semplici, dai volumi contenuti e compatti, generalmente sviluppati su uno o due livelli con copertura a capanna a due falde.



Catasto impianto



IGM 1958



Carta tecnica regionale 2004

### FATTORI MORFOLOGICI E PERCETTIVI

Modalità di articolazione dello spazio urbano e di relazione tra edificato e conformazione degli spazi aperti.

Nella maglia viaria dell'edificato storico permangono tracce dell'originario insediamento, come leggibile nella cartografia storica.



### CARATTERI ARCHITETTONICI

Individuazione di invarianti tipologiche.

Il territorio è caratterizzato dalla presenza degli "stazzi", tipologie edilizie a corte legate all'antica vocazione agro-pastorale. In alcuni nuclei storici urbani, al contempo, si ritrovano volumi semplici ad uno o due piani, spesso affiancati in linea fronte strada e con cortili pertinenziali sul retro. Le mutate condizioni economiche, legate alla nuova vocazione turistica del centro costiero, hanno portato allo stravolgimento dei tipi edilizi originari ed alla pressoché totale perdita dei volumi storici e dei caratteri architettonici originari, per cui attualmente permangono solo alcuni edifici di carattere storico.







REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

## Comune di: San Teodoro

## Perimetrazione del Centro di Antica e Prima Formazione del Comune di San Teodoro

### IMPIANTO INSEDIATIVO

*Evoluzione diacronica della struttura urbana.  
Sintesi della permanenza impianto.*

Dal raffronto tra le carte storiche (carta catastale del 1939) e le ortofoto 1954 e il DBT appare evidente come negli ultimi trent'anni l'abitato di San Teodoro sia stato interessato da un notevole sviluppo urbanistico. Si rileva la scomparsa della conformazione dell'edificato storico e dell'impianto viario, riscontrabile solo nel tracciato periferico all'abitato. Sono chiaramente leggibili pesanti interventi di demolizione e sostituzione dell'edificato, con numerosi episodi recenti di ristrutturazione urbanistica e nuove edificazioni a saturazione dei lotti liberi. Sono in parte riconoscibili i percorsi di collegamento ed i punti di accesso dal territorio circostante.



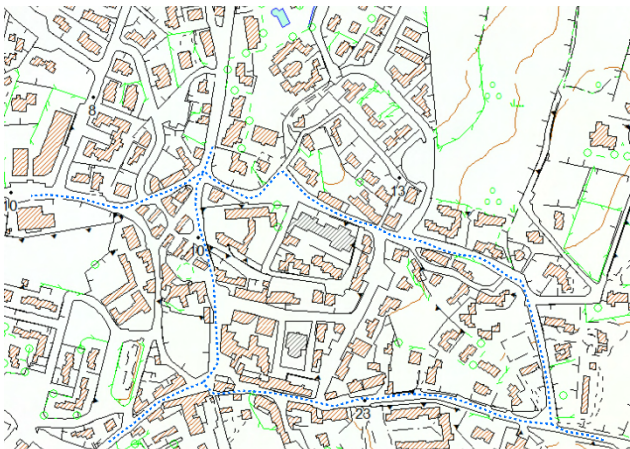
IGM scala 1:50,000 levata 1897



Planimetria catastale del 1939



Foto aerea 1954



Carta tecnica regionale aggiornamento 2004

### STRUTTURA URBANA

*Individuazione delle componenti di base dell'organizzazione urbana, delle emergenze storico-architettoniche e loro modalità di relazione con il contesto fisico insediativo.*

La struttura urbana del nucleo storico di San Teodoro risulta modificata da episodi di ristrutturazione edilizia e urbanistica, nonché da nuove costruzioni con caratteri moderni e tipi edilizi avulsi dal contesto di riferimento. Si differenzia dal contesto edilizio, totalmente rinnovato, solo l'area che gravita intorno alla parrocchiale dedicata a San Teodoro di Amasea.



### CONSISTENZA ARCHITETTONICA

*Analisi dello stato conservativo e di consistenza del patrimonio costruito.*

Dall'analisi del costruito si ravvisa la completa trasformazione delle architetture originarie, spesso con interventi di demolizione e ricostruzione con tipi edilizi, forme, materiali e tecniche totalmente avulsi dal contesto territoriale di riferimento. Tra gli elementi «nuovi» si notano inserimenti di verande, loggiati e terrazze poggianti su pilastri rastremati, coperture a falde sfalsate. Tutto questo appare in contrasto con le architetture tradizionali, prive di finiture, e caratterizzate da forme semplici e compatte.







## PERIMETRAZIONE

Individuazione delle componenti costitutive di base dell'organizzazione di impianto derivanti dall'analisi della cartografia storica. La rete viaria, gli isolati (lotto-edificio) ed eventuali elementi primari (quegli elementi caratterizzanti la struttura urbana in cui risulta forte il rapporto tra manufatto e luogo).

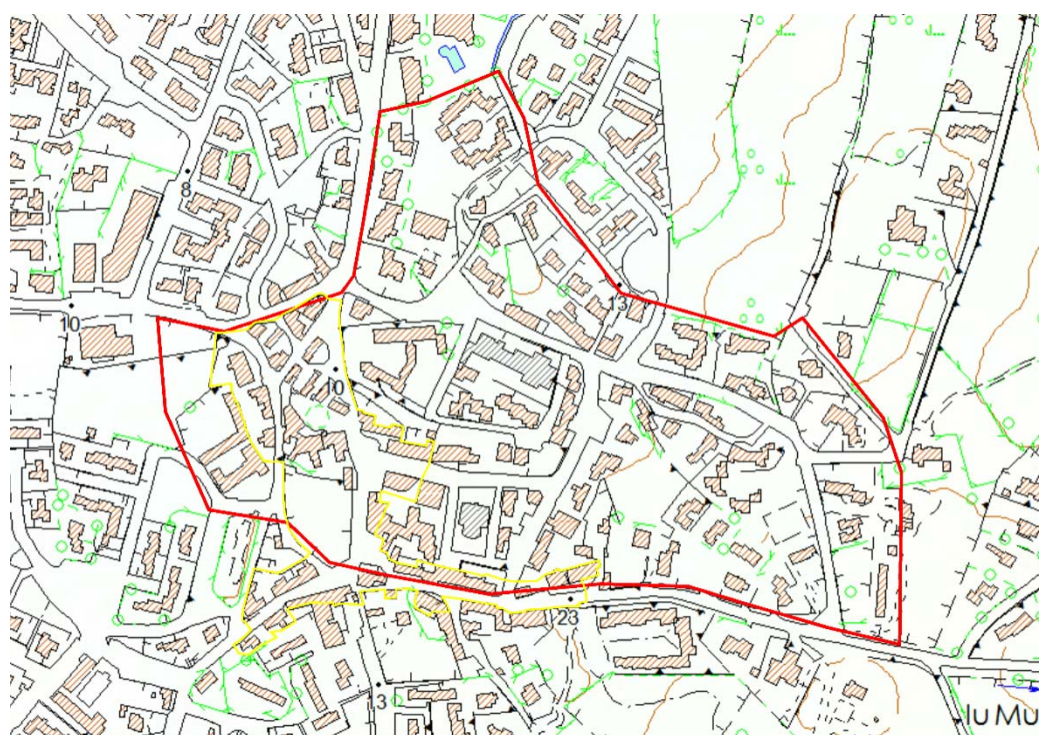


- Perimetrazione (in bianco) degli isolati e degli edifici storici includendo le invarianti rappresentate dal legame biunivoco edificio – corte pertinenziale ed escludendo i lotti storicamente ineditificati, con sovrapposizione dell'edificato storico identificato in base all'analisi degli strati informativi.
- Individuazione dei documentati percorsi viari di impianto quali collegamento fra edificato storico e territorio circostante, con identificazione degli accessi principali.

- Sovrapposizione sulla matrice urbana attuale del perimetro dell'edificato storico identificato in base agli strati informativi.
- Riconoscimento della permanenza dei percorsi insediativi e degli accessi storici nella trama viaria attuale

### Conclusioni

Sulla base di quanto sopra esposto, si è quindi pervenuti ad una nuova perimetrazione del centro matrice tenendo conto dei criteri sopra citati, ovvero identificando il tessuto caratterizzato dalla compresenza della viabilità storica e dalle tipologie tradizionali, lungo la direttrice della strada comunale San Teodoro – La Suaredda.



Comparazione sulla matrice urbana attuale (Data Base Multiprecisione agg. 2004) del perimetro storico con il perimetro del Centro Matrice da Piano Paesaggistico Regionale vigente.



Comparazione sulla matrice urbana attuale (Ortofoto 2006) del perimetro storico con il perimetro del Centro Matrice da Piano Paesaggistico Regionale vigente.

- Perimetro dell'edificato storico identificato in base all'analisi degli strati informativi.
- Perimetro del centro matrice del Piano Paesaggistico Regionale vigente





REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNIA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

Comune di: San Teodoro

Perimetrazione del Centro di Antica e Prima Formazione della frazione Nuragheddu del Comune di San Teodoro

### LOCALIZZAZIONE OROGRAFICA E TIPOLOGICA DELL'INSEDIAMENTO

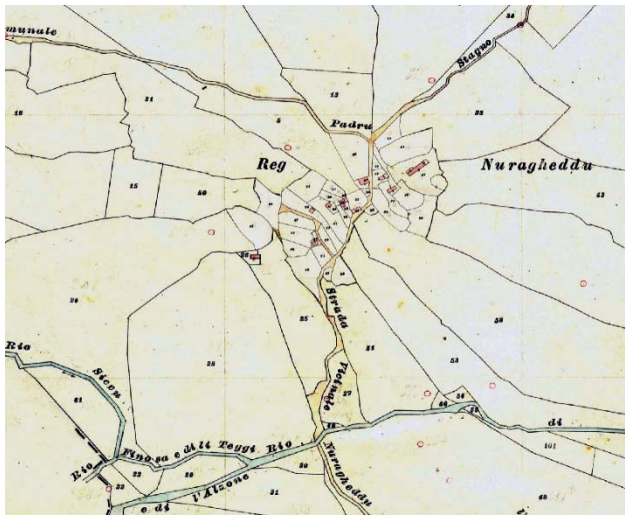
*Individuazione dei caratteri geomorfologici e aggregazione sul territorio delle cortine edilizie.*

Il nucleo storico dell'abitato si estende su un modesto rilievo occupando una porzione della pianura alluvionale situata nell'immediato retroterra dello stagno di San Teodoro, senza presentare aspetti localizzativi orografici o tipologici degni di nota. L'edificato storico è stato oggetto di trasformazioni recenti che ne hanno pressoché cancellato le forme originarie. Le poche residue permanenze insediative sono riferibili ad edifici semplici, dai volumi contenuti e compatti, generalmente sviluppati su uno, massimo due livelli con copertura a capanna a due falde.

### FATTORI MORFOLOGICI E PERCETTIVI

*Modalità di articolazione dello spazio urbano e di relazione tra edificato e conformazione degli spazi aperti.*

L'edificato si è formato intorno alla viabilità rurale, senza peraltro raggiungere dimensioni significative, con poche ramificazioni. Permangono nella maglia viaria dell'edificato storico tracce marginali dell'originario insediamento, formato da poche case.



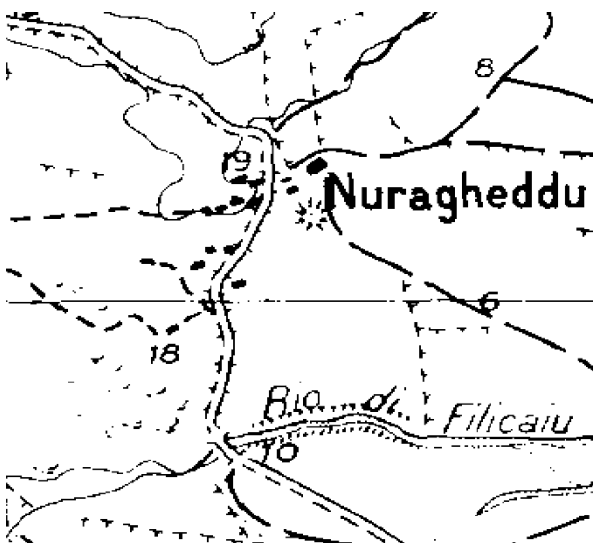
Catasto impianto



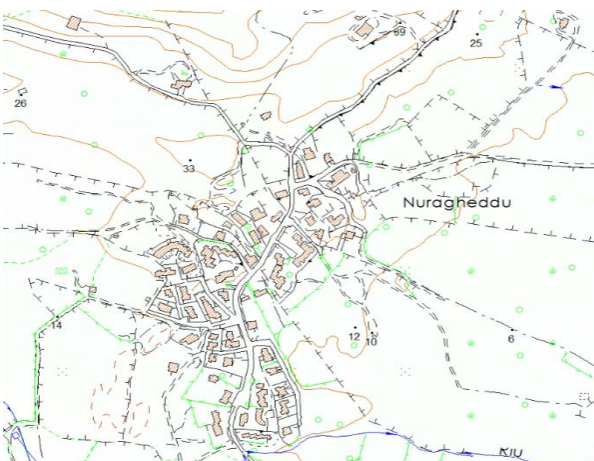
### CARATTERI ARCHITETTONICI

*Individuazione di invarianti tipologiche.*

Il territorio è caratterizzato dalla presenza degli "stazzi", tipologie edilizie a corte legate all'antica vocazione agro-pastorale. In alcuni nuclei storici urbani, al contempo, si ritrovano volumi semplici ad uno o due piani, spesso affiancati in linea fronte strada e con cortili pertinenziali sul retro. Di tali tipi edilizi rimangono alcuni episodi, all'interno di un tessuto edilizio caratterizzato da forme e tipi edilizi non omogenei.



IGM 1958



Carta tecnica regionale 2004





REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

## Comune di: San Teodoro

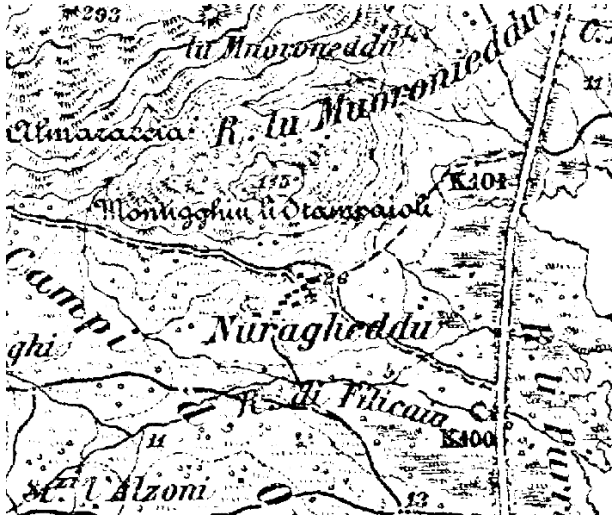
## Perimetrazione del Centro di Antica e Prima Formazione della frazione Nuragheddu del Comune di San Teodoro

Scheda 2/3

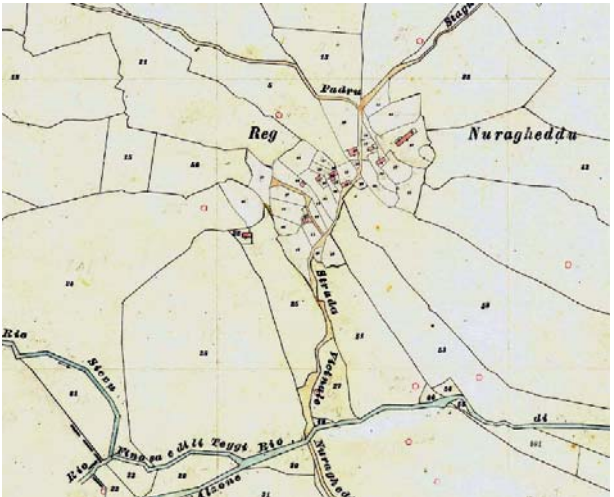
### IMPIANTO INSEDIATIVO

*Evoluzione diacronica della struttura urbana. Sintesi della permanenza impianto.*

Dal raffronto tra le carte storiche (carta catastale del 1939) e le ortofoto 1954 e il DBT appare evidente come negli ultimi trent'anni l'abitato di Nuragheddu, in relazione alle sue dimensioni originarie, sia stato interessato da un notevole sviluppo urbanistico. Si rileva la scomparsa della connotazione dell'edificato storico, caratterizzato da una forte presenza di vuoti. Sono chiaramente leggibili pesanti interventi di demolizione e sostituzione dell'edificato, con numerosi episodi recenti di ristrutturazione urbanistica e nuove edificazioni a saturazione dei lotti liberi. Sono in parte riconoscibili i percorsi di collegamento ed i punti di accesso al costruito dal territorio circostante.



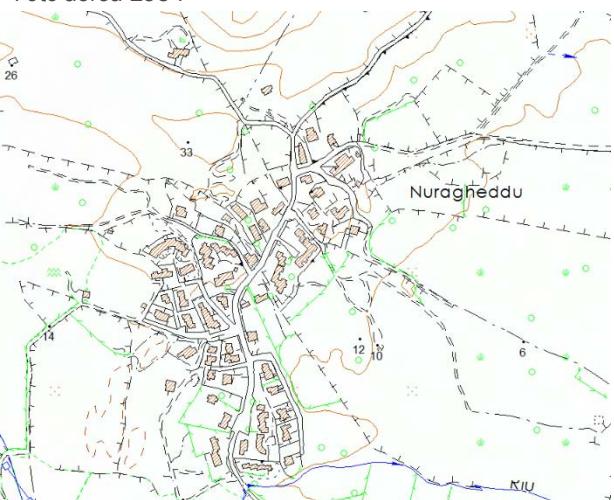
IGM scala 1:50.000 levata 1897



Planimetria catastale del 1939



Foto aerea 1954



Carta tecnica regionale aggiornamento 2004

### STRUTTURA URBANA

*Individuazione delle componenti di base dell'organizzazione urbana, delle emergenze storico-architettoniche e loro modalità di relazione con il contesto fisico insediativo.*

La struttura urbana del nucleo storico di San Teodoro risulta modificata da episodi di ristrutturazione edilizia e urbanistica, nonché da nuove costruzioni con caratteri moderni e tipologie avulse dal contesto di riferimento. Si differenzia dal contesto edilizio, totalmente rinnovato, solo l'area intorno alla parrocchiale dedicata a San Teodoro di Amasea e singoli episodi edilizi, limitrofi alla stessa chiesa.



### CONSISTENZA ARCHITETTONICA

*Analisi dello stato conservativo e di consistenza del patrimonio costruito.*

Dall'analisi del costruito si ravvisa la completa trasformazione delle architetture originarie, spesso con interventi di demolizione e ricostruzione con tipi edilizi, forme, materiali e tecniche totalmente avulse dal contesto territoriale di riferimento. Tra gli elementi «nuovi» si notano inserimenti di verande, loggiati e terrazze poggianti su pilastri rastremati, coperture a falde sfalsate. Tutto questo appare in contrasto con le architetture tradizionali, prive di finiture, e caratterizzate da forme semplici e compatte.

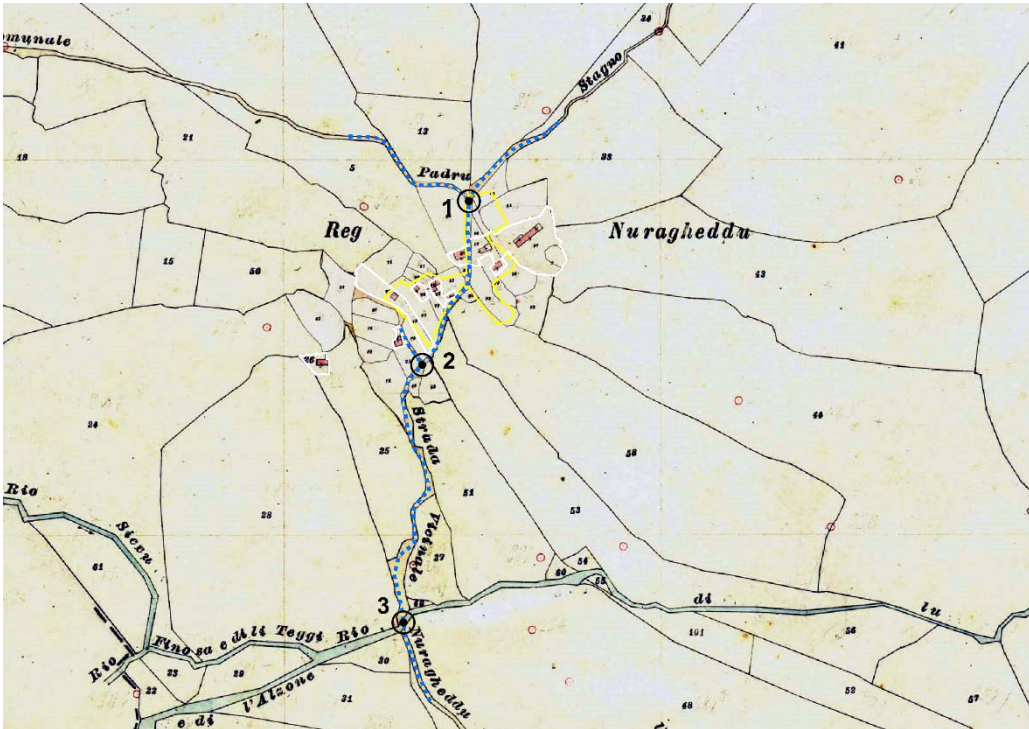






### PERIMETRAZIONE

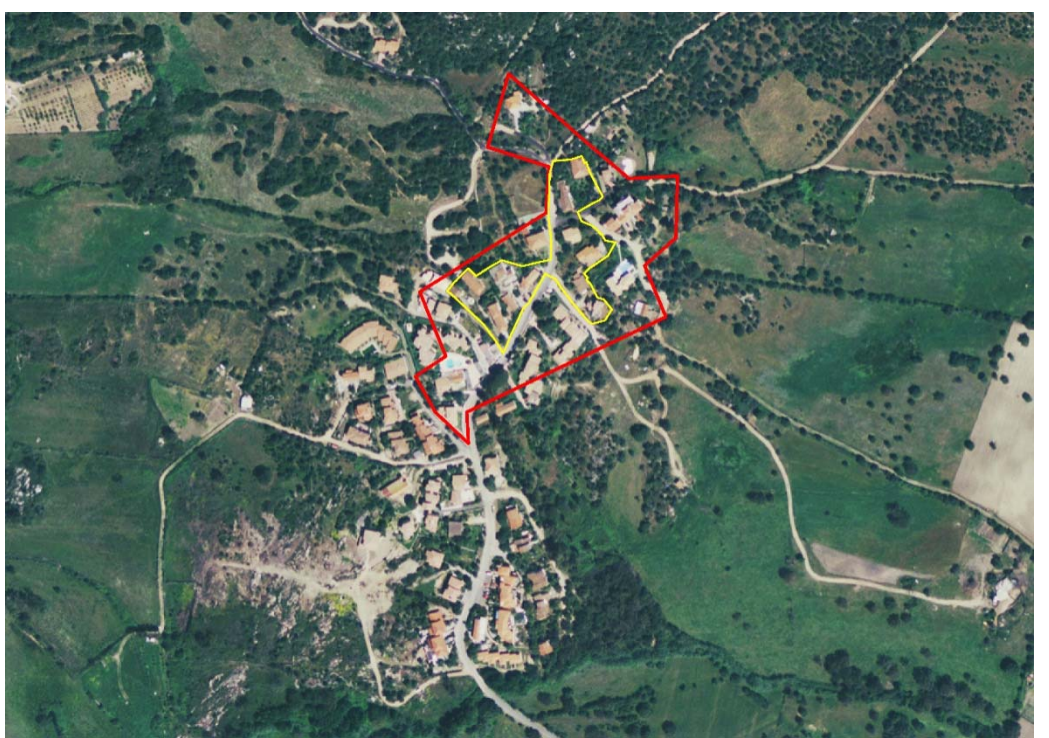
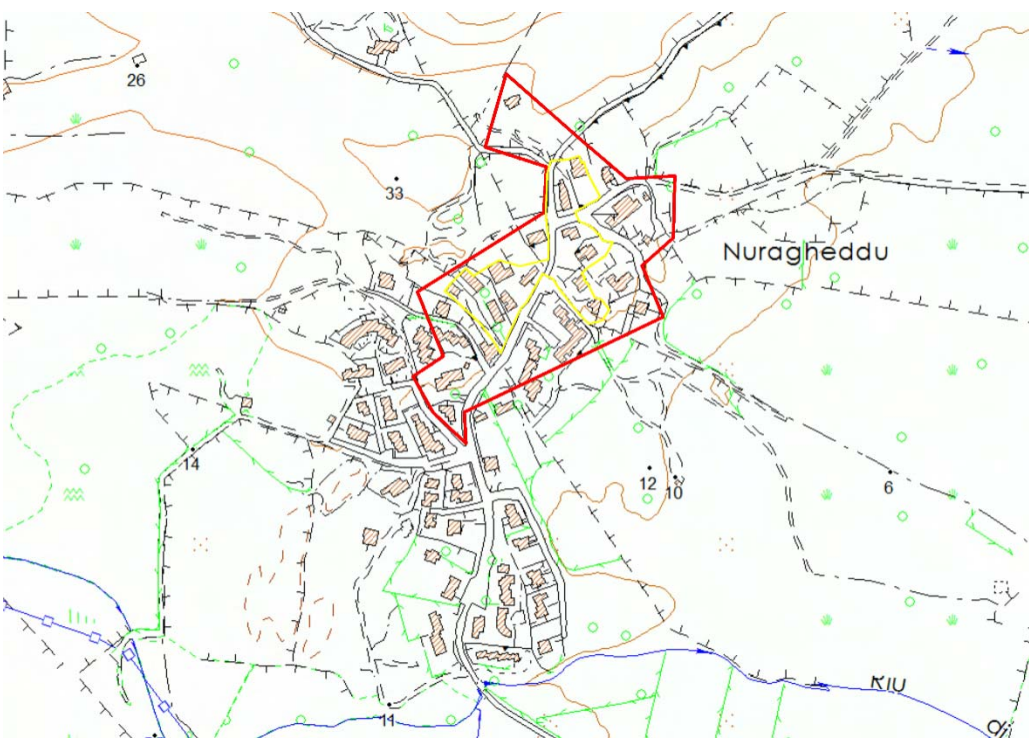
Individuazione delle componenti costitutive di base dell'organizzazione di impianto derivanti dall'analisi della cartografia storica. La rete viaria, gli isolati (lotto-edificio) ed eventuali elementi primari (quegli elementi caratterizzanti la struttura urbana in cui risulta forte il rapporto tra manufatto e luogo).



- Perimetrazione (in bianco) degli isolati e degli edifici storici includendo le invarianti rappresentate dal legame biunivoco edificio – corte pertinenziale ed escludendo i lotti storicamente ineditati, con sovrapposizione dell'edificato storico identificato in base all'analisi degli strati informativi.
- Individuazione dei documentati percorsi viari di impianto quali collegamento fra edificato storico e territorio circostante, con identificazione degli accessi principali.



- Sovrapposizione sulla matrice urbana attuale del perimetro dell'edificato storico identificato in base agli strati informativi.
- Riconoscimento della permanenza dei percorsi insediativi e degli accessi storici nella trama viaria attuale.

**Conclusioni**  
Sulla base di quanto sopra esposto, si è quindi pervenuti ad una nuova perimetrazione del centro di antica e prima formazione di Nuragheddu (Lu Naracheddu) tenendo conto dei criteri sopra citati, ovvero identificando il tessuto, ancorché trasformato, attestato sulla viabilità storica.



Comparazione sulla matrice urbana attuale (Data Base Multiprecisione agg. 2004) del perimetro storico con il perimetro del Centro Matrice da Piano Paesaggistico Regionale vigente.

Comparazione sulla matrice urbana attuale (Ortofoto 2006) del perimetro storico con il perimetro del Centro Matrice da Piano Paesaggistico Regionale vigente.

-  Perimetro dell'edificato storico identificato in base all'analisi degli strati informativi.
-  Perimetro del centro matrice del Piano Paesaggistico Regionale vigente