

## Indice

1. Generalità	pag. 1
2. L'evoluzione del concetto di centro storico	pag. 2
3. Il centro storico di Villa Sant'Antonio	pag. 8
3.1. Il sito, i materiali e le tecniche costruttive	pag. 8
3.2. L'aspetto urbanistico	pag. 10
3.3. La morfologia, le emergenze, gli spazi urbani e gli edifici specialistici	pag. 11
3.4. Le tipologie edilizie storiche	pag. 12
3.4.1. La casa a corte – aspetti generali	pag. 12
3.4.2. Le case padronali a corte	pag. 13
3.4.3. Le case a corte, minime	pag. 14
3.4.4. I portali domestici	pag. 15
3.4.5. La tipologia a palazzetto	pag. 16
3.5. L'edilizia recente	pag. 17
4. Indirizzi metodologici e operativi per la salvaguardia e la valorizzazione del centro storico	pag. 19
4.1. Generalità	pag. 19
4.2. Indicazioni operative	pag. 20
4.3. Piani attuativi. Strumenti di intervento	pag. 20
4.4. Servizi e strumenti di supporto	pag. 21
5. Impostazione metodologica della ricerca e del progetto	pag. 22
5.1. Generalità	pag. 22
5.2. Descrizione della fase di analisi del tessuto urbano complessivo	pag. 23
5.3. Descrizione della fase di analisi delle caratteristiche del centro storico	pag. 28
5.4. descrizione degli aspetti progettuali	pag. 36

## **RELAZIONE GENERALE ILLUSTRATIVA**

### **1. – INTRODUZIONE.**

La presente relazione è a corredo del progetto definitivo per la redazione del Piano Particolareggiato del Centro Storico del Comune di Villa Sant'Antonio.

*Committente:*

Amministrazione Comunale di Villa Sant'Antonio

*Progettisti:*

Arch. Tiziana Pusceddu, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Oristano al n.42, con studio in Oristano, via Limbara n.10, tel/fax 0783/71939;

Arch. Pietro Paolo Marras, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Oristano al n.37, con studio in Villa Sant'Antonio, via Sant'Antonio Abate n.38, tel/fax.0783/964045;

riuniti temporaneamente in gruppo ai sensi dell'art.17, comma 1°, lettera g) della L.109/94.

*Importo del progetto:*

Euro 23 191,27

*Fonti di finanziamento:*

Fondi regionali e comunali.

## 2. – L’EVOLUZIONE DEL CONCETTO DI CENTRO STORICO

Impostare la discussione sul concetto di centro storico in Sardegna era, sino a pochi anni orsono, cosa assai difficile. Questo avveniva, indifferentemente confrontandosi con i cittadini, gli amministratori locali (a prescindere dalla collocazione politica e dal possesso o meno di titoli di studio da parte degli interlocutori) e persino con i tecnici, generalmente a digiuno di questi argomenti, poco interessati ad aggiornarsi sul piano culturale.

Per la gran parte di questi, il centro storico non poteva che individuarsi nei nuclei più antichi delle città d’arte del continente (Roma, Firenze, Venezia, ecc.), con qualche concessione per alcuni centri urbani maggiori dell’isola, il resto era costituito da case vecchie da demolire, quanto prima, con la ruspa, allo scopo di occupare gli spazi lasciati liberi con nuove e più imponenti costruzioni, modelli costruttivi di una civiltà in auge, ritenuta superiore.

A questo proposito, nel 1978, Giovanni Lilliu così si esprimeva: « *I centri storici rurali sono trascurati e sviliti, perché considerati segni di una cultura popolare ritenuta inferiore. In questa ottica finiscono per collocarsi gli stessi abitanti del paese illudendosi di vincere il complesso di frustrazione della subalternità, salendo artificiosamente al livello superiore della città. Il risultato è che si riproduce nel paese, una falsa città e che si sacrifica il vero e proprio simbolo di se stessi in un processo di autodistruzione più o meno consapevole* ».

Mentre in altre regioni del centro-nord si interveniva sotto l’aspetto della pianificazione urbanistica, attraverso la tutela e la salvaguardia di centri storici di grandi, medie e piccole dimensioni, che divenivano esempi e prototipi per il recupero in altre nazioni del mondo, in Sardegna si procedeva radicalmente alla disgregazione dei “centri storici minori”, soprattutto quelli rurali. In quel contesto, nell’isola, forse per porre rimedio a queste distruzioni scriteriate del tessuto urbanistico e del suo patrimonio edilizio storico-ambientale-tradizionale, si fecero strada le prime concrete proposte di legge a livello regionale, che sarebbero andate in porto solo dopo qualche decennio.

I limiti di questa pianificazione era insita anche nella legislazione urbanistica nazionale del 1942 (L. 1150) e nell’assenza di specifiche leggi regionali, oltre che nell’arretratezza economica e culturale presente nei nostri territori.

In precedenza solo la legge 1089/39 - *Tutela delle cose d'interesse artistico e storico* - dettava prescrizioni per la tutela di singoli immobili e complessi di grandi estensioni, anche attraverso il vincolo indiretto delle aree circostanti gli stessi monumenti, allo scopo di salvaguardare contemporaneamente il contesto.

Un'altra legge dello stesso anno L. 1497 del 1939 riguardante la protezione delle bellezze naturali, dettava indicazioni riferibili solo indicativamente ai centri storici, la quale assoggettava a tutela « *i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale* ».

La legge urbanistica del 1942, pur avendo avuto il merito di indicare misure pianificatorie ai vari livelli, si limitava nello specifico, ad obbligare solo i Comuni compresi in appositi elenchi (grandi centri urbani) a predisporre il *piano regolatore generale*, mentre gli altri Comuni erano tenuti ad includere un *programma di fabbricazione* al regolamento edilizio.

Il piano doveva indicare « *i vincoli da osservare nelle zone a carattere storico, ambientale, paesistico ...* » (art. 7), nonché « ... assicurare: c) la tutela del paesaggio e di complessi storico monumentali, ambientali e archeologici » (art. 10). In sostanza si basava solo su concetti legati alla cultura delle emergenze architettoniche e della monumentalità, ignorando il valore del tessuto urbano storico. Tutte le scelte venivano rimandate alla redazione dei Piani attuativi, dove, tra l'altro, in ciascuna zona, bisognava determinare « *gli edifici destinati a demolizione o ricostruzione, ovvero soggetti a restauro o a bonifica edilizia ...* » (art. 13).

Per quanto riguarda i Piani Particolareggiati, anch'essi compresi in appositi elenchi, nei quali risultavano presenti « ... cose immobili soggette alla legge 1 giugno 1939, n. 1089, sulla tutela delle cose d'interesse artistico o storico, e alla legge 29 giugno 1939, n. 1497, sulla protezione delle bellezze naturali, ... » veniva indicato l'obbligo di sottoporli preventivamente « ... alla competente Soprintendenza ... » (art. 16).

Solo successivamente, con l'approvazione della legge 6 agosto 1967, n. 765 (art. 17 della cosiddetta, legge-ponte urbanistica), nel perseguire l'obiettivo di incentivare la formazione degli strumenti urbanistici comunali e per evitare un uso irrazionale del territorio nei Comuni non dotati di piano, viene aggiunto l'art. 41-quinquies alla legge

urbanistica nazionale (1150/42), nel quale viene fornita la prima definizione di centro storico, che viene definito « *agglomerato urbano che rivesta carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale* », nel quale « ... sono consentite esclusivamente opere di consolidamento e restauro degli immobili esistenti senza alterazione dei volumi. ».

Solo a seguito dell’emanazione della Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici del 1967, n. 3210 (Istruzioni per l’applicazione della legge 6 agosto 1967, n. 765), vengono stabiliti criteri specifici per l’individuazione degli ambiti territoriali, classificabili come centri storici:

- a) strutture urbane, la cui maggioranza degli isolati contengano edifici costruiti in epoca anteriore al 1860, anche in assenza di monumenti o di edifici di particolare valore artistico;*
- b) strutture urbane racchiuse da antiche mura ...;*
- c) strutture urbane realizzate anche dopo il 1860, che nel loro complesso costituiscono documenti di un costume edilizio altamente qualificato.*

Solo a seguito dell’emanazione del Decreto Ministeriale del 2 aprile 1968, n. 1444 (*Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, ... da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell’art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765*), si hanno a disposizione quelle norme codificate, indispensabili per la formazione degli strumenti urbanistici e per la revisione di quelli esistenti. Tra gli aspetti più rilevanti di questa legge è senz’altro da annoverare la classificazione del territorio in zone territoriali omogenee (art. 2). In quest’ambito, viene indicata la zona A per individuare il centro storico, secondo criteri prestabiliti, considerando che sono così classificate « *le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi* ».

La legge 765/67 viene formalmente recepita dalla Regione Sardegna con specifico Decreto Interassessoriale del 6 agosto 1968, n. 01856, proprio a seguito dell’emanazione del citato D.M. 1444/68, anche se lo stesso non viene menzionato. La definizione della zona A (centro storico) è la stessa, con la sola aggiunta dell’aspetto «

*tradizionale* », concetto, questo, ritenuto importante per l'individuazione dei “centri storici minori”, rurali.

La carta del restauro del 1972, elaborata dal Ministero della Pubblica Istruzione, precisa che: « *Ai fini dell'individuazione dei Centri Storici, vanno presi in considerazione, non solo i vecchi “centri” urbani tradizionalmente intesi, ma – più in generale – tutti gli insediamenti umani le cui strutture, unitarie o frammentarie, anche se parzialmente trasformate nel tempo, siano state costituite nel passato o, tra quelle successive, quelle eventuali aventi particolare valore di testimonianza storica o spiccate qualità urbanistiche o architettoniche.*

*Il carattere storico va riferito all'interesse che detti insediamenti presentano quali testimonianze di civiltà del passato e quali documenti di cultura urbana, anche indipendentemente dall'intrinseco pregio artistico o formale o dal loro particolare aspetto ambientale, che ne possono arricchire o esaltare ulteriormente il valore, in quanto non solo l'architettura, ma anche la struttura urbanistica possiede, di per se stessa, significato e valore ».*

Il precedente decreto regionale (01856/68) viene modificato ed integrato con D.P.G.R. del 20 dicembre 1976, n. 35, poi abrogato e sostituito dal D.P.G.R. 1 agosto 1977, n. 9743/71 (Decreto Soddu), conservando la stessa dizione di zona A.

Tali disposizioni vengono in seguito recepiti dal D.A. del 20 dicembre 1983, n. 2266/U (Decreto Floris), il quale è ancora in vigore senza che sia stato modificato il precedente concetto. E' da evidenziare, però, che lo specifico articolo 3, in aggiunta, ha per titolo « *Centro storico-artistico o di particolare pregio ambientale* ».

Dopo varie peripezie, nel 1989, anche la Regione Autonoma della Sardegna riesce a dotarsi di una propria legge urbanistica (L. 45/89 – Norme per l'uso e la tutela del territorio), senza introdurre nuovi criteri per l'individuazione dei centri storici. La legge si limita a enunciare un articolo, riguardante l'istituzione del laboratorio per il recupero del centro storico (art. 7), nel quale si afferma che « *Al fine di tutelare i valori dell'identità regionale depositati nell'insediamento storico ... con apposita direttiva istituisce e coordina presso gli enti locali “laboratori per il recupero” ...* », specificando contenuti e compiti riguardanti il suo funzionamento.

Un'altra importante disposizione è inserita nell'articolo 19 della stessa L. 45/89, riguardante i contenuti del piano urbanistico comunale dove si indica che, all'atto della sua redazione, deve essere prevista « *l'individuazione degli ambiti territoriali ove si renda opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente, nonché dei manufatti e complessi di importanza storico-artistica ed ambientale anche non vincolati dalla l. 1 giugno 1939, n. 1089, e dalla l. 29 giugno 1939, n. 1497*

Nel 1997, dopo decenni di discussioni politiche improduttive, riguardo alla tutela del patrimonio culturale del popolo sardo, il Consiglio regionale approva la legge n. 26/97, per la « *Promozione e valorizzazione della cultura e della lingua della Sardegna* ». Nella legge vengono enunciati alcuni principi fondamentali per la presa d'atto della esistenza di una specifica realtà ed identità culturale sarda da tutelare e valorizzare. E' il segnale che qualcosa sta cambiando. L'articolo 1 della legge afferma, infatti, che « *La Regione Autonoma della Sardegna assume l'identità del popolo sardo come bene primario da valorizzare* » mentre nell'articolo 2, viene enunciato che si considerano come « *beni fondamentali da valorizzare ... il patrimonio culturale del popolo sardo nella sua specificità e originalità, nei suoi aspetti materiali e spirituali*

Per avere una specifica definizione in merito ai centri storici dell'isola, bisogna attendere il 1998, con l'emanazione della L.R. n. 29, intitolata « *Tutela e valorizzazione dei centri storici della Sardegna* », dove, nell'articolo 2, si enuncia che « *si considerano centri storici gli agglomerati urbani che conservano nell'organizzazione territoriale, nell'impianto urbanistico o nelle strutture edilizie i segni di una formazione remota e di proprie originarie funzioni abitative, economiche, sociali, politiche e culturali*

Ulteriori specificazioni vengono fornite nell'articolo 5 della stessa legge, dove si chiariscono le modalità necessarie per poter far parte del Repertorio regionale dei centri storici. Tali indicazioni chiariscono che il repertorio « ... *contiene i Comuni che sono caratterizzati dalla presenza di complessi edilizi e di zone edificate aventi carattere architettonico e urbanistico significativo per testimonianza storica, valore culturale e ambientale, ...*

Tra gli altri requisiti (art. 5) si richiede la presenza di « *un patrimonio edilizio-urbanistico consolidato e perimettrato in base al confronto tra i catasti storici antecedenti l'anno 1940 ...*

Il tema era stato preceduto da un'ampia pubblicistica e da un dibattito che aveva coinvolto studiosi, specialisti, professionisti e cittadini di diverse parti dell'isola. Tra i contributi più significativi, sono da ricordare l'apporto di diverse associazioni del settore e le opere di molti intellettuali italiani e stranieri, che risultano essere ancora indispensabili per comprendere il problema.

Nell'ambito di questi contributi è da segnalare la « *Carta per la tutela e il recupero dell'architettura popolare e del paesaggio rurale* » elaborata nel 1989-90, da un gruppo di studio coordinato dal Prof. E. Guidoni della Facoltà di architettura dell'Università di Roma.

La definizione che viene fornita per il campo di applicazione e che debba interessare « ... *l'intero territorio storico agricolo nazionale inteso nella sua articolazione e stratificazione storica, antropologica e urbanistica riferita agli ambiti delle singole comunità nella loro evoluzione storica* », in particolare: « *L'architettura popolare antecedente all'ultimo cinquantennio, nelle sue unità costitutive, singole e d'insieme, dal paesaggio agrario al singolo elemento, in quanto testimonianza materiale di civiltà, è da considerarsi bene culturale e come tale soggetto alle leggi di tutela e valorizzazione del patrimonio storico-artistico nazionale* » (art. 1).

A conclusione dell'argomento citiamo ancora il Prof. G. Lilliu, che, sempre nel citato saggio del lontano 1978, auspicava: « ... *provvedimenti adeguati per la conservazione, la tutela dei tessuti del passato che ancora restano, bene o male preservati, nei villaggi: ambienti, forme costruttive, sapere tecnico e materiali tradizionali ... Questo patrimonio ancora vitale e dignitoso, non sarà solo un bene da difendere e contemplare o un oggetto di mercato. Dovrà diventare soprattutto un prodotto umano da fruire e da coinvolgere, socializzandolo, in usi e servizi per il presente* ».

### **3. – IL CENTRO STORICO DI VILLA SANT'ANTONIO.**

#### **3.1. - *Il sito, i materiali e le tecniche costruttive.***

Il centro abitato si è sviluppato prevalentemente su alcuni leggeri pendii collinari (*Cresia, Monti casoni, Monti cardiga*) e su aree quasi pianeggianti (crinale di *Sa rocca*, il fondovalle di *Funtanedda*), utilizzando alcuni assi viari preesistenti all'atto della fondazione del villaggio, avvenuta nel 1720, così com'è stato evidenziato approfonditamente nella relazione storica. I toponimi di alcuni di questi luoghi sono serviti per identificare i rioni storici dell'antico abitato.

Il sito è caratterizzato dalla presenza di rocce affioranti o a poca profondità, considerato piuttosto sicuro dal punto di vista geologico e della salubrità dell'ambiente. La conformazione geologica del territorio ha offerto una pluralità di materiali da costruzione, che hanno consentito di organizzare il villaggio con le sue abitazioni, utilizzando quanto era disponibile nello stesso sito e nelle vicinanze.

La correlazione tra la natura geologica del sottosuolo e i materiali utilizzati è evidente nella costruzione delle case in pietra che caratterizzano l'edilizia minore, le emergenze monumentali e i manufatti del tessuto urbanistico storico, sino agli anni sessanta del novecento.

La pietra è l'elemento unificante di questa architettura popolare, caratterizzata da differenti tecniche di messa in opera (murata con malta di fango, più recentemente con malta di calce idrata e sabbia, da pietre di forma irregolare lavorate sommariamente, inzeppate con scaglie, da pietre squadrate angolari –cantonali-, ecc.) e con le superfici trattate con materiali oltre che mediante tecniche diverse (pietra faccia vista, allisciatura dei giunti con malta di calce idrata, intonaci dello stesso tipo fratazzati al rustico nel prospetto principale, negli stipiti, negli architravi e nei marcapiani).

Le pietre lavorate venivano utilizzate anche per le cornici di finestre, porte, archi di portali e loggiati, realizzate in materiale litico locale, come pure i basamenti e capitelli dei pilastri (a base quadrata) dei loggiati, dei quali si riscontrano ancora diversi esempi.

E' presente, anche se non molto diffuso (data l'abbondanza di pietra), l'uso di mattoni di adobe (mattoni crudi) prodotti in loco (località *Gecca*) con fango impastato

con paglia e acqua e lasciati essiccare al sole, riscontrati all'interno di alcuni edifici per la costruzione di camini, archi, forni a palla ecc.. Un esempio di tale tecnica costruttiva è presente nell'unità edilizia A2 dove è ancora visibile un arco rampante a sostegno di una scala interna.

Le coperture erano caratterizzate dall'uso esclusivo del manto in tegole curve in laterizio (canali e coppi) di provenienza esterna, soprattutto dal campidano di Oristano. Le tegole venivano utilizzate con particolare maestria nell'attacco tetto-muratura per la formazione di una rudimentale cornice “*a nido d'ape*” sporgente dalla facciata, in corrispondenza della linea di gronda, con una fila di tegole incastrate nella parete esterna, utilizzate a protezione della sottostante superficie muraria, in modo tale che l'acqua piovana proveniente dai singoli canali non colasse direttamente sui muri.

Non si hanno notizie documentate sull'uso dei mattoni cotti per la realizzazione di parti strutturali di edifici o manufatti. L'unico caso in cui si riscontra l'uso di questo materiale, nell'edilizia locale, consiste nel suo utilizzo come elemento per la pavimentazione di un vano in un antico fabbricato del più ricco possidente del paese nel novecento (unità edilizia B1).

Le pavimentazioni interne venivano generalmente eseguite con malta di fango e paglia, che richiedeva una manutenzione costante (generalmente con ripristino annuale). Nel novecento queste pavimentazioni sono state sostituite, man mano, con mattonelle a pasta colorata o con graniglia di marmo di vari colori e per lo più di forma quadrata o esagonale. I loggiati (a diretto contatto con la residenza e quelli rustici per il bestiame), in genere, erano pavimentati con l'acciottolato, come pure la corte: quest'ultima quando non aveva la roccia affiorante, in tal caso la roccia veniva lavorata per adeguare le quote e regolarizzare la superficie di calpestio. Sempre all'interno dei vari ambienti residenziali si ha testimonianza anche dell'uso di lastre in pietra locale, accostate e sigillate con malta (unità edilizia A11).

Il legname lavorato in loco e con l'uso di specie locali come il leccio, rovere, pioppo, ecc. o di provenienza esterna come il castagno, era usato per la realizzazione di grandi e piccole orditure per i tetti, oltre che per gli infissi e i tavolati dei solai.

Le canne palustri, insieme ai giunchi, che crescono spontaneamente lungo i corsi d'acqua, (in particolare lungo le sponde del Flumini Imbessu), sono state utilizzate sino

agli anni sessanta del novecento, per la realizzazione degli incannucciati delle coperture e in qualche caso anche per predisporre impalcati orizzontali nei solai.

Le malte per le costruzioni risultano essere a base di terre locali vagliate e impastate con paglia e acqua. In tempi più recenti si è fatto ricorso alla malta di calce spenta e sabbia, prodotta nelle abitazioni secondo metodi secolari.

Gli intonaci interni sono stati predisposti a base di terre vagliate e impastate con paglia fine. Più recentemente per edifici di proprietari facoltosi o benestanti, a partire dagli anni trenta del novecento per alcuni edifici a palazzetto (unità edilizia D14), veniva utilizzata la sabbia impastata con grassello di calce. Con quest'ultima tecnica sono stati eseguiti anche gli intonaci esterni degli edifici specialisti (chiesa parrocchiale, facciata principale dell'oratorio e del monte granatico), della nuova canonica realizzata nel 1929 e le facciate principali dei palazzetti (quando eseguite).

Con la malta di calce, in alcuni casi si realizzavano anche, le cornici attorno alle finestre e alla porta d'ingresso, i cornicioni di coronamento, le lesene insieme alle fasce marcapiano dei prospetti principali dei palazzetti.

La tinteggiatura delle parti intonacate, degli stipiti e architravi in pietra e/o all'esterno degli edifici avveniva con l'uso di latte di calce, quasi sempre bianca, a volte con colori tenui (celeste, rosa, ecc.).

### ***3.2. – L'aspetto urbanistico.***

Il centro abitato, con particolare riferimento al centro storico, si è sviluppato in funzione dello sfruttamento delle risorse agricole presenti nel territorio e dell'allevamento del bestiame, che hanno costituito l'elemento trainante dell'economia locale, basata su alcune grandi proprietà terriere, sulla presenza di medi e piccoli proprietari, attorno ai quali ruotava la manodopera priva di risorse, mentre l'artigianato e il piccolo commercio rappresentavano l'elemento essenziale di supporto all'economia agro-pastorale.

In questo contesto geografico e socio-economico, si è sviluppata la morfologia del centro urbano, caratterizzata dalla presenza di alcuni assi viari che attraversano l'intero territorio comunale.

Sulla direttrice più importante che collega storicamente Senis a Ruinas (attuale via Felice Cau) si è innestato un altro asse viario di collegamento (attuale via Argiolas) che proviene dai paesi delle antiche curatorie di Parte Marmilla e Parte Montis.

Da questi assi viari principali si dipartono le altre vie dell'abitato, che formano una sorta di scacchiere irregolare, costituito dagli isolati urbani di Villa Sant'Antonio. Gran parte di questi isolati sono delimitati da strade scorrevoli, raramente tortuose (tracciate originariamente su roccia affiorante, in alcuni tratti pavimentate con acciottolato) che si adattano all'orografia del terreno, predisposte per le esigenze di una comunità agro-pastorale, in un periodo in cui il traffico sui due sensi di marcia era caratterizzato dalla percorrenza di mezzi agricoli trainati, da animali da soma.

Da questi assi si diramano strade secondarie nelle diverse direzioni dell'abitato (via Funtana bella, via S. Antonio Abate, via di Centro, via Funtana nuova, via Serra longa) e si innestano vicoli ciechi di “*tipo saraceno*”, dove si attestano diversi ingressi alle abitazioni ed alcuni slarghi importanti, nell'ambito dell'ambiente urbano, caratterizzati dai pozzi pubblici (Funtanedda e Su paddiu – non più esistente-) e dal monte granatico (attuale piazza Felice Cau). Spazi, questi, insieme al sagrato della chiesa parrocchiale, dove si svolgeva la vita di relazione del paese.

Su questi vicoli, generalmente determinati dallo spezzettamento delle proprietà e dai conseguenti insediamenti edilizi, si attestano gli ingressi alle abitazioni (vico III e V S. Antonio Abate).

### **3.3. – *La morfologia, le emergenze, gli spazi urbani e gli edifici specialistici.***

L'abitato si è sviluppato secondo schemi consolidati di vicinati con il pozzo, interno al centro abitato (Funtanedda e su paddiu) o esterno (Funtana bella, S. Isidoro), il monte granatico e la chiesa posta in posizione dominante, in un area a se stante rispetto al paese, quasi a voler configurare una sorta di nucleo di potere “altro”, rispetto al contesto urbano.

La chiesa e il preesistente oratorio, insieme al sagrato in comune, sono l'elemento accentratore principale del centro storico. Attorno a questa sorta di piazza “*bastionata*”, arricchita agli inizi del novecento da alberi ornamentali, oltre che da una

scalinata antistante, infatti, sono sorti l'antico cimitero e la canonica, tutti elementi che caratterizzano la vita religiosa, oltreché civile della comunità locale.

Da questo nucleo storico si diramano alcuni percorsi viari che si sviluppano all'interno del paese in diverse direzioni, caratterizzando l'aspetto morfologico che definisce gli isolati urbani del centro storico. La conformazione irregolare di questi isolati e la loro diversificazione dimensionale è caratterizzato dalla presenza delle tradizionali case a corte, che si sviluppano planimetricamente e dimensionalmente, secondo schemi consolidati della tradizione costruttiva del territorio.

### ***3.4. – Le tipologie edilizie civili storiche.***

#### **3.4.1. - La casa a corte – aspetti generali**

Le abitazioni a corte si caratterizzano per la presenza di un'alta recinzione in pietra, diverse delle quali presentano un monumentale portale domestico che funge da ingresso alle abitazioni, spesso posizionati lungo le vie più importanti o attestati nei vicoli a formare alcuni piccoli slarghi.

Queste case introverse, chiuse su se stesse, si affacciano verso la corte interna, generalmente a sud, più raramente a est, allo scopo di garantire il soleggiamento dell'edificio principale e nello stesso tempo proteggersi dai venti freddi, provenienti dai quadranti nord-ovest.

L'aspetto introverso degli edifici impone che, quasi tutte le finestre e le porte siano rivolte all'interno della corte. Quasi sempre si tratta di piccole aperture ideate allo scopo di evitare la dispersione termica nelle stagioni fredde e a proteggere gli ambienti dal caldo estivo. In alcuni casi, le finestre di queste residenze, soprattutto quelle più importanti, sono di dimensioni più marcate, secondo una tipologia di importazione urbana.

Gran parte di questi edifici sono accostati con quelli vicini, su entrambi i lati o su un solo lato (edificio di testata), formando gruppi compatti di costruzioni orientate a est-ovest e nord-sud.

Le varie tipologie abitative tradizionali, nelle molteplici dimensioni planimetriche, affacciano su un cortile antistante, generalmente acciottolato o su roccia

affiorante (lungo tutto la via S. Antonio Abate), in molti casi caratterizzato dalla presenza di qualche albero da frutta, e nel passato da uno spazio per il deposito dei rifiuti casalinghi ed animali “*su muntruaxiu*”, attualmente non più in uso per ovvi motivi igienico-sanitari.

Alcuni cortili presentano un pozzo scavato nella roccia che, anticamente, veniva utilizzato per l’approvvigionamento idrico della famiglia. Alcuni di questi pozzi sono arricchiti dai parapetti realizzati con un monoblocco in pietra, perfettamente lavorati e squadrati sul lato esterno ed interno. Di questa tipologia si conservano ancora due esempi: uno a pianta quadrata (unità edilizia A11); l’altro con pianta circolare (unità edilizia B1). Generalmente questi parapetti, però, erano realizzati con quattro lastre accostate, sempre in pietra locale. Questi manufatti rappresentano una testimonianza significativa dell’arredo domestico e dell’abilità professionale degli scalpellini locali.

Gran parte di queste abitazioni dispongono di un orto retrostante, destinato, alla coltivazione di prodotti orticoli, mentre la corte antistante era usata anche per il ricovero e l’allevamento di piccoli animali da cortile.

### **3.4.2. - Le case padronali a corte.**

Le case di maggiori dimensioni, cosiddette padronali, sono poste ai margini del centro storico, in via Argolas (unità edilizie B1, B2 e B3), in via Felice Cau (unità edilizia F1), in vico V Felice Cau (unità edilizia F2), si presentano come vere e proprie “fattorie”, organizzate secondo spazi e funzioni tra loro in relazione (stoccaggio derrate, rimessaggio attrezzi agricoli, ambienti per la lavorazione e trasformazione dei prodotti, spazi residenziali per i proprietari e per la servitù, oltre ai locali accessori per il ricovero del bestiame).

La funzione abitativa è legata strettamente all’aspetto produttivo dell’agricoltura e dell’allevamento del bestiame, che dilata lo spazio tipologico, organizzato secondo continue aggregazioni, aumentandone l’estensione planimetrica con la costruzione dei loggiati per gli animali da allevamento e per gli altri locali accessori e/o pertinenziali (cantina, pagliaio, rimessa attrezzi agricoli, ecc.).

Il corpo di fabbrica principale è generalmente composto dal piano terra e da un sottotetto più o meno alto (*su sobariu*), con copertura a capanna. Planimetricamente è organizzato su un doppio corpo di fabbrica, di cui quello a sud (o est) comprende il loggiato dove si affacciano i vani del corpo di fabbrica principale. Il piano terra è sempre destinato a residenza, mentre i locali sottotetto, generalmente, in origine, erano legati all'aspetto produttivo dell'azienda agricola e destinati al deposito di cereali e altre derrate.

Ai margini delle corti, sono presenti anche i loggiati destinati al ricovero del bestiame, caratterizzati in alcuni casi da pilastri monoliti in pietra a base quadrata, sui quali poggiano gli architravi in legno (es. unità edilizia B2).

I vani si sviluppano longitudinalmente per ambienti passanti all'interno, che affacciano su un loggiato, che funge da raccordo anteriormente all'abitazione. Il loggiato dell'abitazione è caratterizzato da archi in pietra a tutto sesto (raramente è architravato), con pilastri quadrati in pietra. La sua funzione è quella di fungere da spazio di relazione del fabbricato e di protezione dalle intemperie nelle stagioni fredde e per creare zone d'ombra in quelle calde. Su di esso appoggiano i vani residenziali ed in particolare la cucina, divenendo anche elemento indispensabile per la lavorazione e la trasformazione dei prodotti agricoli e dell'allevamento del bestiame. Da questo spazio si raggiunge facilmente il caratteristico forno a palla, posto spesso direttamente a contatto con esso.

Uno degli ambienti più importanti della casa è senz'altro la cucina, vero fulcro delle attività domestiche e di relazione nelle stagioni fredde. Il suo interno si caratterizza per la presenza del caratteristico focolare centrale “*sa forredda*” e su una singolare cucina in muratura, con “fornelli ad incasso”, conosciuta come “*su forreddu*”, entrambi ancora visibili in alcune abitazioni del centro storico (unità edilizie A2, A9 e A11).

### 3.4.3 - Le case a corte, minime

L'organizzazione planimetrica non cambia neppure nel caso dei ceti meno abbienti (contadini e braccianti), anche se si tratta di piccole abitazioni poste all'interno di corti minime, spesso determinate da continui frazionamenti, dovuti alle divisioni

ereditarie, specialmente nell'ottocento e nella prima metà del novecento. Queste suddivisioni contribuiscono alla definizione di nuove tipologie (in certi casi quasi a schiera) che mantengono quasi sempre i precedenti caratteri architettonici e distributivi degli edifici, anche se con un ridotto numero di ambienti, con un cortile e/o un orto di dimensioni più piccole, mentre, in qualche caso, lo spazio antistante resta indiviso, privo del caratteristico muro di cinta in pietra tra le due proprietà (unità edilizie E6-E7, E8-E9).

Nello specifico, il tradizionale loggiato antistante si riduce dimensionalmente, trasformandosi in una loggetta composta da un solo arco (unità edilizie C5, D9, E13) o vano di apertura architravato (unità edilizie E7, E9). In alcuni casi si verifica anche l'accorpamento di edifici posti a fianco, per sopraggiunte esigenze di spazio dovute, in gran parte, all'aumento dei componenti del nucleo familiare e per le accresciute disponibilità economiche e finanziarie degli acquirenti evidentemente interessati ad accrescere e migliorare il loro standard abitativo (cfr. lotti isolato C).

#### **3.4.4 - I portali domestici**

L'edificio a corte, trattandosi di una casa introversa, chiusa su se stessa all'interno di un recinto, non presenta particolari elementi decorativi presso la via pubblica, se si esclude il tradizionale portale domestico, che rappresenta l'elemento architettonico estroverso della residenza, il richiamo, la testimonianza simbolica visibile del potere e delle condizioni socio-economiche del proprietario.

Questi portali di tipologie, finiture e paramenti murari diversi (in pietra squadrata a vista, irregolare, intonacati e tinteggiati), rappresentano una testimonianza significativa ed altamente qualificata dell'espressione architettonica e dell'arredo urbano della civiltà contadina della Sardegna meridionale.

Le dimensioni sono simili, a prescindere dalle abitazioni in cui sono collocati, e dalle tipologie di appartenenza, in quanto predisposti per consentire l'accesso del carro trainato dai buoi, a pieno carico, all'interno della corte. Numerosi portali sono stati demoliti a partire dai primi anni settanta del novecento, con il diffondersi dei trattori, di larghezza maggiore ai carri e quindi non passanti nei vani di apertura dei portali.

La realizzazione dei portali era, solitamente, demandata ai più bravi scalpellini locali, in quanto si trattava di artigiani particolarmente preparati nell'intero ciclo realizzativo e nella lavorazione della pietra locale.

I portoni in legno di cui sono dotati, presentano anch'essi aspetti decorativi di pregevole fattura, come fregi e modanature, arricchiti da accessori in ferro battuto, che documentano la bravura raggiunta dagli artigiani locali.

Oltre ai portali archivoltati, sono presenti anche tipologie più semplici, di tipo architravato (con architravi in legno), chiusi anch'essi dai classici portoni in legno o da infissi più semplici, costituiti da assi di legno distanziati, detti “*gecca a costallas*”. Questi infissi più semplici venivano utilizzati anche per gli ingressi secondari e per gli accessi alle abitazioni più povere o di spazi aperti riservati alla residenza.

#### **3.4.5. – La tipologia a palazzetto.**

I mutamenti più significativi della tipologia edilizia storica sono documentati dalle nuove tipologie a palazzetto, che irrompe sulla scena urbana a partire dai primi anni trenta del novecento. Questi edifici rappresentano la presa di distanza dai modelli tipologici e stilistici precedenti e l'acquisizione di nuovi riferimenti di edilizia civile, seppur semplificati al massimo, mutuati da ambienti urbani maggiori, ritenuti più colti (Ales, Oristano e Cagliari).

Queste nuove tipologie spesso si attestano ai margini delle corti preesistenti (unità edilizie A2, A5, E9) o frontalmente ad esse (unità edilizie D6, D14), con affaccio diretto sul fronte stradale (unità edilizie A9, D11, F1), con doppio affaccio (unità edilizia F2), o ancora, più tradizionalmente, all'interno delle corti (unità edilizie D3, D4).

Ciò è dovuto, oltre che al consumo degli spazi della corte, occupati dai fabbricati rurali, alla sicurezza ormai acquisita, rispetto ai tempi passati ed alla necessità di comunicare direttamente con la via pubblica, per sopraggiunte esigenze funzionali e di relazione, per una nuova concezione civica dell'igiene ed un richiamo di visibilità esterna della casa, alla stregua di quanto era avvenuto, in precedenza con i portali domestici.

Si è trattato di un ribaltamento esterno della costruzione, una nuova architettura estroversa che ha proiettato l’abitazione fuori dalla corte, relegando, in alcuni casi, gli antichi fabbricati residenziali ad altre destinazioni d’uso e/o destinandoli al degrado che rischia di rivelarsi inarrestabile se non si interviene con puntuali interventi di riqualificazione urbana ed edilizia.

### **3.5. – L’edilizia recente.**

Le nuove tipologie edilizie di importazione, predisposte da professionisti non qualificati e poco avvezzi a confrontarsi con il “*genius loci*” e con il contesto urbano, insieme all’utilizzo scriteriato di prodotti della moderna produzione industriale (competitivi economicamente), ha progressivamente causato l’abbandono di tipi edilizi, materiali e tecniche tradizionali (a partire dai primi anni cinquanta del novecento) e conseguentemente un degrado quasi irreparabile in alcune parti del centro storico.

Per l’ideazione e la realizzazione delle case tradizionali si è fatto sempre riferimento ad una manodopera, generalmente locale (capimastri, muratori, scalpellini), abituata a ripetere schemi e tecniche collaudate da secoli, con alcune varianti codificate dalla storia costruttiva.

A partire dall’applicazione locale di norme urbanistiche ed edilizie, la committenza ha dovuto rivolgersi, obbligatoriamente, a tecnici professionalmente autorizzati ad esercitare la disciplina progettuale. Tale obbligo ha accelerato, paradossalmente, il disordine urbanistico ed edilizio, anche per l’assenza di validi modelli di riferimento offerti dalla pianificazione urbanistica, proposti tramite i piani e i regolamenti comunali in vigore.

Tutto ciò ha prodotto la realizzazione di “modelli edilizi”, completamente avulsi dal contesto della tradizione locale. Si è trattato, spesso, dei classici progetti seriali – tipo fotocopia – riferiti ad esempi californiani, peraltro “mal compresi”, inseriti in contesti urbani di ben altra dimensione e stratificazione storica. Il nuovo “modello” proposto è riferibile all’ormai consueta casa isolata, su uno o due piani oltre al piano seminterrato, insediata su un lotto dimensionalmente limitato, oltre che saturo di fabbricati preesistenti, caratterizzate da un tetto a più falde (naturalmente sfalsate) aggettanti in ogni direzione.

Il risultato è spesso un tipico esempio del tanto deprecato spreco edilizio, raggiunto attraverso costi realizzativi esorbitanti, con limitate qualità funzionali, oltreché pessimi risultati dal punto di vista estetico e dell'inserimento nel contesto urbano.

Gli spazi interni, pur con qualche razionalità distributiva, risultano spesso composti da ambienti sovradimensionati, dotati di ampie, vistose e dannose vetrate che favoriscono gli sbalzi di temperatura al loro interno, con la conseguente dispersione termica.

La messa in crisi dei citati sistemi tradizionali con la conseguente perdita di molti mestieri e saperi legati alle fasi ed alle tecniche costruttive dell'architettura locale, l'emigrazione con lo spopolamento ancora in atto, hanno causato la perdita della funzione d'uso dei vari edifici, lasciandoli nel più assoluto degrado.

L'assenza di manutenzione e di restauri, costituisce il facile prologo delle demolizioni e degli scempi urbanistici ed edilizi, in parte avvenuti. Questo è potuto accadere perché i centri storici rurali erano considerati sino a pochi anni orsono (e in molti casi questi giudizi permangono tuttora) testimonianze di una cultura superata, di cui vergognarsi, ritenuta inferiore rispetto a modelli urbani “assimilati” direttamente o tramite i mass media. In quest'ottica autodistruttiva si sono collocati anche diversi abitanti del paese che hanno demolito il loro patrimonio edilizio storico, per far posto, come sopra evidenziato, a fabbricati completamente avulsi dal contesto, nell'errata convinzione di essere parte integrante di un modello ritenuto superiore, che consente di vincere complessi di frustrazione e subalternità culturale ed economica. In realtà si è innestato un vero e proprio processo di cancellazione dell'identità e della memoria collettiva, al quale si spera di porre un freno con la pratica attuazione delle direttive tecniche messe in atto con la predisposizione del Piano particolareggiato, con tutte le altre iniziative collaterali che, si auspica, porterà avanti l'amministrazione comunale, mediante l'ausilio di strumenti progettuali appropriati e di specialisti di indiscussa competenza.

## **4. – INDIRIZZI METODOLOGICI E OPERATIVI PER LA SALVAGUARDIA E VALORIZZAZIONE DEL CENTRO STORICO.**

### **4.1. – *Generalità.***

L’obiettivo che si pone il Piano Particolareggiato è quello di dare un iniziale contributo di analisi e proposte, suscettibili di aggiornamenti e di approfondimenti, per contribuire a recuperare quella configurazione urbanistica ed architettonica dell’antico impianto urbano, degli isolati e delle tipologie del centro storico, senza disdegnare quelle indispensabili inserzioni contemporanee, purché altamente e culturalmente qualificate. Una tale operazione non può prescindere dal riconsiderare la pianificazione del territorio comunale, attraverso una nuova strumentazione urbanistica generale, che consenta di riperimetare correttamente l’estensione reale del centro storico nell’ambito urbano, in rapporto con le altre valenze ambientali, paesaggistiche ed archeologiche, ampiamente presenti e documentate nel Comune di Villa Sant’Antonio.

Tale obiettivo può essere raggiunto coinvolgendo le forze intellettuali, professionali e politiche del territorio regionale, realmente qualificate ed interessate al recupero del centro storico, della memoria e dell’identità collettiva insite nelle testimonianze ancora presenti al suo interno.

Si tratta di compiere un’operazione strategica che deve vedere impegnata l’amministrazione locale, dialogare e cercare il sostegno, prima di tutto della popolazione e delle risorse intellettuali, professionali ed imprenditoriali presenti in loco e nel territorio. Contemporaneamente attivarsi per coinvolgere il mondo della cultura, le istituzioni culturali e politiche ai vari livelli, senza arroccamenti localistici di alcun genere, al fine di consentire il reperimento delle indispensabili risorse economiche per il raggiungimento degli obiettivi prefissati, altrimenti di difficile se non impossibile realizzazione.

#### **4.2. - Indicazioni operative**

##### *Piani e programmi generali - Strumenti d'intervento*

Allo scopo di garantire una corretta pianificazione urbanistica che salvaguardi, tuteli e valorizzi il patrimonio edilizio storico si dovrà provvedere a predisporre tutti gli interventi generali ed attuativi necessari per riqualificare qualitativamente il centro storico, nell'ambito di una corretta programmazione dello sviluppo dell'intero territorio comunale attraverso i seguenti strumenti:

- Variante non sostanziale di salvaguardia del centro storico (nuova zonizzazione – riperimetrazione di tutti gli isolati facenti parte del centro storico secondo i criteri elencati nella presente relazione);
- Aggiornamento dell'iscrizione del Comune nel Repertorio regionale dei centri storici, secondo la nuova perimetrazione del nucleo antico, definita in sede di variante di salvaguardia;
- Nuovo P.U.C. (piano urbanistico comunale) da riconsiderare integralmente in virtù della legge urbanistica e del Piano paesistico regionale, nonché in funzione della salvaguardia, tutela e valorizzazione di tutte le risorse esistenti nel territorio comunale, al fine di attivare un nuovo tipo di sviluppo in sintonia e nel rispetto delle caratteristiche ambientali, paesaggistiche oltreché delle testimonianze antropiche del territorio (archeologiche, architettoniche, ecc.) ed evitando lo spreco del suolo. Predisposizione di norme puntuali per le zone di affaccio al centro storico;
- Programmi integrati per il recupero e la riqualificazione del centro storico;
- Programmi di recupero urbano.

#### **4.3. - Piani attuativi. Strumenti d'intervento.**

Per favorire la realizzazione qualitativa degli interventi riguardo agli aspetti complessi delle varie zone omogenee e più in particolare della pianificazione urbana, (con particolare riferimento al centro storico) si rende necessario approfondire i temi, mediante la redazione di specifici piani generali di settore e progetti speciali che

dovranno interessare il centro storico e le aree significative al suo interno ed eventualmente estendersi all'intero centro abitato.

- Piani particolareggiati e/o di recupero. Tale strumentazione potrà essere utilizzata anche per il recupero del patrimonio abitativo ai fini di un P.E.E.P. (mediante l'acquisto di fabbricati abbandonati).
- Interventi di riqualificazione urbana per i servizi e gli impianti di valenza generale (antenne, unità esterne di pompe di calore, pannelli solari, ecc.), mediante la predisposizione di un abaco per le soluzioni spaziali di progetto.
- Piano di arredo urbano (pavimentazioni stradali, colore, spazi liberi pubblici e privati, elementi di arredo, segnaletica, toponomastica, ecc.)

#### ***4.4. – Servizi e strumenti di supporto***

Al fine di offrire proposte puntuale alla committenza pubblica e privata, a progettisti ed operatori del settore, si rende necessario predisporre approfonditi servizi settoriali e tematici che consentano di sveltire le fasi progettuali, offrendo dati ipertesti, qualitativamente indispensabili.

##### *Strumenti operativi*

- Laboratorio consortile di progettazione urbana e di recupero del centro storico.
- Manuale per il recupero del centro storico (attivato con specifici dati sul patrimonio edilizio locale);
- Banca dati informatizzata ipertesto, contenente l'archivio del patrimonio urbanistico, architettonico ed edilizio (opere pubbliche, rete servizi e sottoservizi, progetti privati) e documenti storici (materiale archivistico, pubblicazioni, ecc.).
- Raccolta normativa delle leggi e programmi operativi, riguardanti i finanziamenti per il recupero del patrimonio edilizio minore e monumentale, predisposti dall'Europa, Nazionali, R.A.S., Provincia e altri enti territoriali (GAL, Consorzi associati, Consorzi tra comuni, Comunità montane).

## 5. – IMPOSTAZIONE METODOLOGICA DELLA RICERCA E DEL PROGETTO

### 5.1 – Generalità.

Si è proceduto in primo luogo al reperimento della cartografia esistente. La cartografia storica, reperita presso l’ archivio di Stato di Oristano, comprende il Catasto De Candia, Catasto provvisorio dell’Isola di Sardegna (L.15/04/1851) e la Mappa di Classamento del Cessato Catasto del 1908. Presso il Catasto di Oristano è stata reperita la mappa Catastale degli anni '40. Nell’Ufficio Tecnico Comunale, la Carta aerofotogrammetrica del 1992 e l’ aerofoto del 1987. Presso Aerofototeca Nazionale di Roma, l’ aerofoto del 1954.

Per ottenere una comprensione sufficientemente esaustiva del centro storico, si è deciso di impostare lo studio per successivi restringimenti di campo, dal *tessuto urbano* complessivo agli *isolati* (individuati da lettere), per arrivare infine *all’unità edilizia base* (individuati dalla lettera dell’isolato relativo e da un numero progressivo), ad un accurato esame dei particolari architettonici che caratterizzano l’edificato storico di Villa Sant’Antonio.

Il lavoro svolto può essere schematicamente ascritto a quattro campi di indagine:

- analisi a grande scala delle caratteristiche del nucleo storico (*tav.1*: anni 50 del 1800; *tav.2*: 1908; *tav.3*: 1854; *tav.4*: stato attuale; *tav.5*: confronto catastale 1908-1954; *tav.6*: confronto catastale 1954- stato attuale; *tav.7*: integrità storica), finalizzata alla comprensione del suo processo evolutivo, delle specificità dell’edificato, dei rapporti con l’ambiente;
- analisi sull’edificato finalizzato all’evidenziazione della sua formazione e delle caratteristiche tecnico-qualitative (*tav. 11*: planimetria coperture; *tav. 12*: stato di conservazione statica; *tav. 15*: caratteristiche architettoniche e ambientali degli edifici; *tav. 16*: tipologie edilizie storiche);
- analisi ambientale che interessa gli spazi liberi, vie, slarghi, aree libere per demolizione, evidenziando il rapporto tra organismi edilizi e loro spazi di relazione (*tav. 18*: arredo urbano, verde pubblico e privato);

- analisi dello stato attuale, dei processi di trasformazione effettuato attraverso l'esame dei dati socio-demografici e delle richieste di intervento edilizio (*tav. 10*: consistenza edilizia e parametri numerici; *tav. 13*: destinazioni d'uso; *tav. 14*: regime d'uso e classi di età).

La fase successiva è stata l'elaborazione di una proposta progettuale per la riqualificazione dell'edificato e degli spazi urbani.

### ***5.2 – Descrizione della fase di analisi del tessuto urbano complessivo***

Lo studio effettuato, le ipotesi e i dati risultanti dall'analisi possono essere riassunti sinteticamente con l'esposizione delle tavole di progetto:

#### *Tav. 01 – Sviluppo del centro abitato negli anni '50 dell'800*

La planimetria di Villa Sant'Antonio, dal rilievo databile intorno agli anni '50 dell'800, del Catasto De Candia, è quello di un agglomerato urbano planimetricamente non molto diverso da quello di oggi. La morfologia dell'impianto urbanistico venne organizzato seguendo la direttrice viaria principale esistente (via Dritta), che attraversava il territorio da sud a nord, che collega Senis con Ruinas. La rete stradale in via di formazione si sviluppa intorno a questa arteria principale, a sud-ovest nasce la diramazione principale (attuale via Argiolas) per Ollastra e Mogorella e a sud-ovest la via Serra Longa che conduce ad Asuni. Parallelamente all'asse principale si è formata la strada di crinale (via Sant'Antonio Abate). Tra la via Dritta e via Sant'Antonio Abate si è formata una rete viaria secondaria che individua una serie di isolati irregolari costituiti da un aggregazione di case accostate l'una all'altra. Le strade sono strette, ad eccezione della via principale e seguono l'andamento pianoaltimetrico del terreno. Non esistono piazze ma slarghi, in corrispondenza degli incroci e degli ingressi multipli, utilizzati come spazi di uso pubblico, dove in genere si trova la fontana o il pozzo. Il cartografo che costruisce la prima bozza del catasto urbano individua 7 vicinati il cui toponimo è riconducibile ad elementi peculiari del sito, si trovano così il vicinato di *Mesu Bidda, Cresia, Sa Rocca, Funtana bella, Funtanedda, Monti Casoni e Monti Cardiga*, toponimi, gli ultimi due, di più difficile comprensione. Negli anni intorno al 1850 il

nucleo abitato è già consolidato nella parte centrale e nella parte alta, e sono rappresentati gli edifici più importanti, la Chiesa, l'Oratorio, il Camposanto e una Casa Rurale (probabilmente l'ex Monte Granatico), mentre si notano a sud-est ampi spazi vuoti.

*Tav. 02 – Sviluppo del centro abitato nel 1908*

La mappa di classamento del Cessato Catasto del 1908, più dettagliata della precedente, inserisce la toponomastica delle vie pubbliche ed evidenzia la medesima trama viaria irregolare con pochi spazi pubblici liberi, senza piazze, ma con numerosi slarghi che si formano alla confluenza di strade convergenti, spazi “casuali” risultanti dall’edificazione caratterizzata da una grande compattezza.

Il centro abitato ha subito un accrescimento della rete viaria con la nascita di alcuni vicoli sui lati della via Dritta, sul lato destro di via S. Antonio e su via Funtana Bella.

Sono riconoscibili le tipologie edilizie. Quella maggiormente ricorrente è la casa a corte antistante e orto retrostante. Si legge chiaramente, nella planimetria, l’orientamento dell’edificato, in genere con la facciata principale rivolta verso sud, fanno eccezione gli edifici che prospettano sugli assi stradali principali di via Argiolas e il lato sinistro della parte centrale di via Dritta, i quali sono orientati secondo l’asse nord-sud, con la facciata principale disposta verso est od ovest.

La struttura dell’edificato di più antica formazione, è costituita principalmente da tipologie a case a corte di piccole e medie dimensioni, disposte a schiera. I lotti lunghi e stretti suggeriscono l’ipotesi che siano derivati da precedenti frazionamenti ereditari. Alcuni edifici risultano dotati di piccoli corpi di fabbrica aggiuntivi, posti su un lato del cortile o sul fronte strada, con la funzione di locali accessori o ingresso alla corte con portale coperto. Sono evidenti diverse case a corte di notevole dimensione, le cui caratteristiche rispecchiano le condizioni economiche delle persone facoltose cui erano destinate. In questa tipologia abitativa sono presenti diversi locali accessori per le funzioni legate all’attività agro-pastorale, in genere disposti sul lato del cortile.

L'ingresso alle grandi case padronali è caratterizzato da un portale monumentale, generalmente con arco a tutto sesto (più raramente architravato), posti sul confine tra lo spazio privato e lo spazio collettivo.

L'accesso dal portale doveva permettere al carro tirato dal giogo dei buoi di andare comodamente dalla strada al loggiato. Questo si traduceva in una cessione di spazio alla viabilità pubblica, che si legge nei fogli catastali come incisione del bordo stradale in corrispondenza del portale. Essendo la strada generalmente stretta, costruita a misura di carro, il portale è arretrato e gli spigoli che si formano arrotondati per permettere al carro di accedere alla corte privata, disposta perpendicolarmente al portale;

Il cuore della casa è proprio lo spazio vuoto, la corte, che dà il nome a questa specifica tipologia di casa racchiusa da un alto recinto in muratura, perfettamente impenetrabile. Le relazioni interno-esterno sono concentrate nell'unico varco di cui è dotata ogni corte, il portale.

L'assetto introverso dell'edificio implica che le bucature siano rivolte verso l'interno del recinto. Sulla corte, infatti, si affacciano tutti i fabbricati che le appartengono, a cominciare da quelli residenziali. Fra l'edificio residenziale e il cortile chiuso è interposto un loggiato, funzionalmente rinomato per il suo ruolo di regolatore climatico e morfologicamente così forte da caratterizzare, con la sua presenza, i fabbricati residenziali della casa a corte.

Gli edifici e le aree di interesse pubblico più rilevanti erano già evidenziati nella precedente cartografia (chiesa, oratorio, camposanto, monte granatico), mentre nella planimetria in esame è da evidenziare la scomparsa dei loggiati ubicati nel piazzale della chiesa.

Nella planimetria sono evidenziati i pozzi pubblici “*Su Paddiu*” e “*Funtanedda*”. Il posizionamento dei due pozzi rispetta la regola secondo la quale, in genere sono collocati su slarghi importanti che costituiscono, come nello specifico, il fulcro o il limite di quartieri e vicinati. Rilevante è il ruolo funzionale e simbolico, la valenza aggregante e sociale di questi luoghi, che spesso, come nel caso di *Funtanedda*, determina il nome il vicinato stesso.

*Tav. 03 – Sviluppo del centro abitato nel 1954*

*Tav. 05 – Confronto catastale 1908-1954*

Lo sviluppo urbano prosegue lentamente, mediante il completamento di fabbricati esistenti, la demolizione e la ricostruzione di pochi edifici (vedi confronto catastale nella tav. 5).

Gli interventi più significativi si individuano nell'area del sagrato della chiesa, con la costruzione di una cappella dedicata alla Madonna Immacolata, posta sul lato sinistro della chiesa (1909), l'ampliamento dell'oratorio di Sant'Antonio Abate con la costruzione di un presbiterio (1915), la costruzione della nuova Canonica (1927) e un locale accessorio, posto ai margini dell'area del sagrato; un nuovo corpo di fabbrica addossato alla parete sud dell'oratorio, destinato a salone parrocchiale (1937).

Seppur schematizzando possiamo ricostruire la storia e la struttura urbana del villaggio. Attraverso l'iniziale individuazione di una maglia chiaramente definita dai pochi percorsi di raccordo, tra il centro ed i punti più importanti del territorio, individuando i grandi recinti delle corti, che segnano il trapasso dall'agro all'abitato. A partire dal 1908 possiamo disporre di una documentazione cartografica attendibile dalla quale è possibile individuare un processo di labirintizzazione del tessuto urbano. Ciò è evidente anche nella mappa del 1954, attraverso la quale è possibile notare i percorsi di frazionamento, e di erosione dei loro margini murati ad opera di vicoli ed incisioni minori. A questo punto la situazione urbanistica subisce uno stallo, dal 1908, data di avvio del nuovo catasto terreni, non si riscontrano interventi urbanistici significativi, sotto l'aspetto viario ed edilizio, ad esclusione di quelli accennati, mentre l'area a sud-est continua a rimanere inedificata.

Nonostante la scarsità degli interventi, è da segnalare che nel panorama edilizio locale: viene introdotta una nuova tipologia urbana, il palazzetto.

La realizzazione della tipologia a palazzetto all'interno della grande casa a corte, si ha in coincidenza con lo sviluppo di un nuovo tipo di imprenditori agricoli. Le trasformazioni sono databili intorno agli anni '30 e mirano a forme rinnovate di decoro, contraddicendo la funzionalità produttiva della corte pur salvaguardandone l'accessibilità diretta. Infatti, se il grande portale domestico è accessibile dal vicolo, il palazzetto si dispone sul filo strada. La nuova tipologia è caratterizzata da un corpo di

fabbrica compatto e allungato, con stanze comunicanti, disposta su due livelli, ai quali si accede mediante l'ingresso posizionato direttamente dalla strada, in posizione centrale rispetto al prospetto. La copertura è a capanna con due falde, la muratura in pietrame locale, intonacata sul prospetto principale e a vista sugli altri lati.

Nelle planimetrie dell'abitato è ancora evidente l'importanza assunta dal pozzo in quel periodo. Vi sono anche delle abitazioni che dispongono di un pozzo all'interno della corte, ed è collocato nelle vicinanze dell'abitazione dei ceti sociali benestanti. In gran parte dei casi si tratta di un manufatto modesto, anche se costruito con un monoblocco litico e, spesso, con grandi lastre in pietra.

*Tav. 04 – Sviluppo attuale del centro abitato*

*Tav. 06 – Confronto catastale 1954-stato attuale*

*Tav. 07 – Integrità storica*

Nella tavola n. 4 si legge l'immagine complessiva di disomogeneità attuale, che è accentuata dai numerosi interventi di nuova costruzione, sostituzione o ristrutturazione totale effettuati dopo gli anni 50, come evidenziato nella tavola di sovrapposizione –tav. 6 - tra la preesistenza del 1954 e lo stato attuale .

La planimetria del 1954, sovrapposta alla planimetria dello stato attuale (aerofotogrammetrico 1992), ha consentito di rilevare con esattezza le trasformazioni avvenute negli ultimi 100 anni, le demolizioni, consistenti o meno, interne al tessuto urbano, le sostituzioni e le rifusioni, la cui lettura consente di risalire se non alle tipologie originarie, almeno alla situazione presente alla fine dell'800. Cambia anche la toponomastica di alcune vie; l'edilizia minore ha subito più trasformazioni - rispetto alla casa padronale - perdendo, almeno formalmente, i suoi caratteri originari (colori e materiali di facciata).

In particolare sulle tavole si legge la demolizione (avvenuta alla fine degli anni '80) del vecchio cimitero.

Nella tav.7 (integrità storica), è evidenziato quello che oggi rimane dell'antico nucleo, le strade e gli isolati, gli spazi di relazione esistenti sono rimasti invariati, ma l'unità edilizia è stata sconvolta con interventi di saturazione edilizia. Gli spazi aperti

“corti e ortus” sono stati in parte edificati, creando un inurbamento ancora più complesso e caotico, senza più una tipologia riconoscibile e modificando l’unità edilizia tipica, costituita dalla casa a corte antistante e retrostante. La tipologia a palazzetto ha continuato a diffondersi in tutti i ceti sociali, sino agli anni 60, pur subendo delle modifiche nelle sue parti tecnologiche e formali, a causa dell’uso di nuovi materiali prodotti industrialmente a partire dal boom economico degli anni 60.

Con la diffusione dei nuovi materiali edilizi (blocchi di cemento, eternit, travetti, pignatte), ha inizio il degrado del centro urbano, favorito da un sottosviluppo economico e culturale, che ha progressivamente portato alla perdita del patrimonio edilizio storico e dalla sapienza costruttiva delle maestranze locali.

Dal 1954 ad oggi, le nuove costruzioni, sono sorte sempre più numerose e, paradossalmente, ad un aumento del costruito ha corrisposto un notevole decremento demografico. E’ da evidenziare, infatti, che il più alto numero di abitanti è stato raggiunto negli anni ’60 con n. 813 abitanti. A cominciare da questa data, ha avuto inizio lo spopolamento dell’abitato fino a raggiungere gli attuali 450 abitanti.

A seguito dello studio riguardante la qualità degli interventi edilizi, è emerso che la quantità sopravvissuta del patrimonio architettonico anteriore al 1908, anche se non completamento integro nelle sue caratteristiche più peculiari, è di circa il 60%.

*Tav. 08 – Stralcio della carta catastale attuale del centro abitato*

L’elaborato si limita a riportare la parte perimetrata del centro storico. Non sono previsti espropri di pubblica utilità.

*Tav. 09 – Stralcio del piano urbanistico comunale*

L’elaborato si limita a riportare la zonizzazione dell’abitato, comprendente il centro storico.

**5.3 – Descrizione della fase di analisi delle caratteristiche del centro storico**

Nella fase successiva si passa dallo studio a grande scala del tessuto urbano a quella degli isolati e quindi alle singole unità edilizie. Dapprima viene definito il

perimetro del Centro storico, all'interno del quale vengono riconosciuti gli *isolati*, individuati da lettere, dalla A alla F, ogni isolato è composto da diverse *unità edilizia base*, le quali sono individuate dalla lettera dell'isolato relativo e da un numero progressivo.

Lo studio sugli isolati ha individuato le tipologie degli edifici, le variazioni, gli aspetti costruttivi, funzionali, il grado di conservazione globale, l'arredo urbano e la consistenza volumetrica. Nel contempo si è proceduto verificandone il grado di occupazione, specificando l'utilizzo, distinguendo “occupato” e “non occupato”, le condizioni di salubrità e lo stato di conservazione statica, valutato su una scala di 4 livelli (buona, mediocre, cattiva, pessima).

L'indagine sugli isolati ha previsto le seguenti operazioni:

- esame della consistenza edilizia: Tav. 10;
- esame degli elementi costruttivi (coperture): Tav. 11;
- osservazione sullo stato di conservazione statica: Tav. 12;
- esame della destinazione d'uso: Tav. 13;
- analisi del regime d'uso e classi di età: Tav. 14;
- esame delle caratteristiche architettoniche e ambientali degli edifici: Tav. 15;
- studio delle tipologie edilizie storiche: Tavv. 16 e 17;
- analisi sull'arredo urbano, verde pubblico e privato: Tav. 18.

#### *Tav. 10 – Consistenza edilizia e parametri numerici*

Gli edifici a destinazione residenziale ad un piano ed un piano con sottotetto, corrispondono all'edilizia storica. Solo in alcuni casi l'edificato storico nasce con due piani, tra questi i fabbricati “padronali” a corte posti in via Argolas e indicati come unità edilizie B1 e B2, anche se non mancano tipologie di più modeste dimensioni che si articolano, anch'esse su due livelli.

La tipologia a palazzetto, tipica costruzione dei decenni successivi agli anni '30 e riscontrabile fino agli anni '60, è sempre a due piani.

L'edilizia specialistica storica presenta, oltre alla chiesa e all'oratorio (su un solo livello) anche un edificio su due livelli, originariamente utilizzato come monte granatico ed attualmente destinato a funzioni museali.

E' da segnalare anche una tipologia a villino (casa canonica), organizzata su due piani.

La tabella dei parametri numerici individua per ogni unità edilizia del singolo isolato, i relativi dati catastali, la superficie del lotto, la superficie coperta, il volume, l'indice fondiario e di copertura.

Per ogni singolo isolato è stato calcolato il totale dei vari parametri e il valore medio degli indici suddetti. L'operazione è stata ripetuta per la totalità del centro storico. Dall'esame dei dati viene riscontrato che l'isolato con indice fondiario e di copertura più bassi è quello indicato con la lettera "B" ( $If=1,64 - Ic=0,36$ ), mentre l'isolato con gli indici più elevati risulta essere il "C" ( $If=2,65 - Ic=0,53$ ). I dati vengono tradotti in un edificazione meno compatta nell'isolato "B", a causa dell'estensione dei lotti e in una presenza di costruito (soprattutto recente) più compatto nell'isolato C.

#### *Tav. 11 – Planimetrie coperture*

Per quanto riguarda la tipologia costruttiva delle coperture, prevale la copertura a capanna a due falde con coppi in laterizio, nella maggior parte dei casi la struttura è originaria, o ricostruita con l'utilizzo dei coppi tradizionali.

Dopo gli anni 50, le corti vengono intasate da locali accessori, spesso superfetazioni in blocchi di cemento coperte con eternit. E' molto evidente la variante formale della copertura a padiglione della Canonica (1927), realizzata con manto in tegole *marsigliesi*; la tipologia e il materiale di copertura sono estranei alla tradizione locale anche se sono da conservare proprio per la loro specificità storica. Lo stesso materiale è stato adottato nei palazzetti oggetto di trasformazione tipologica delle case a corte più significative dell'abitato, presenti nella via Argolas, una delle quali (casa all'angolo con via F. Cau) ha modificato anche la tipologia costruttiva, realizzando la copertura ad una sola falda.

E' presente nel centro storico un solo caso di copertura con manto in tegole *portoghesi*, l'unità edilizia interessata è il lotto "B1".

Sono presenti sporadiche copertura a terrazza, in genere poste a coronamento di edificazioni successive agli anni 60, destinate ad ambienti o servizi accessori alla residenza, in gran parte vere e proprie superfetazioni da eliminare.

*Tav. 12 – Stato di conservazione statica*

Nonostante il degrado tipologico, lo stato di conservazione statica della maggior parte degli edifici, realizzati in muratura di pietra locale, senza fondazioni, ma realizzate a gravità su uno spesso strato roccioso, è generalmente buono, come si evince dalla colorazione azzurra presente nella tavola (conservazione statica buona). Il colore verde (mediocre conservazione) il rosa (cattiva conservazione) e il giallo (pessima conservazione) è presente in quelli edifici ormai disabitati, privi di manutenzione e lasciati alle incurie del tempo ormai da anni.

*Tav. 13 – Destinazioni d'uso*

E' evidente che il nucleo è sorto con il solo scopo di fruizione residenziale, destinazione rimasta immutata nel tempo. L' immobilità riscontrabile è segno di una "non evoluzione" economica oltretché di abbandono del costruito del centro storico in particolare.

Alcuni edifici, che hanno subito barbare mutilazioni o addizioni, non tipologicamente riconoscibili, sono stati adattati per ospitare attività non residenziali, bar (verde), alimentari (blu), altre destinazioni (azzurro), farmacia( rosso).

L'edificio del Monte granatico dopo diversi interventi di restauro e ampliamento attualmente destinato è destinato a sede museale.

La chiesa è evidenziata in rosso insieme all'oratorio, mentre il salone parrocchiale è distinto dal colore arancione.

*Tav. 14 – Regime d'uso e classi d'età*

La tavola è molto significativa: è evidente in maniera sostanziale l'abbandono e lo spopolamento del centro storico. Il colore rosa sta ad indicare le abitazioni occupate. Dall'indagine con rilievo diretto, come riportato nella tabella sulle classi di età, si è rilevato che nel centro storico risiedono 48 persone, la maggior parte delle quali anziane e che vivono sole (colore verde); da 0 a 5 anni è presente un solo componente; Il colore blu evidenzia le abitazioni non occupate, nelle quali, come detto nella descrizione della tavola 12, l'abbandono coincide con il degrado statico degli edifici. Il numero degli edifici non residenziali è talmente esiguo che non incide sul rapporto costruito/abitato. Dall'analisi effettuata risulta essere intorno al 23%.

Gli edifici a destinazione residenziale schedati sono 46: Isolato A n. 10, isolato B n.3, isolato C n.4, isolato D n.12, isolato E n.13, isolato F n.4: Le abitazioni occupate almeno da un componente sono 23: isolato A n. 3, isolato B n. 3, isolato C n. 2, isolato D n. 7, isolato E n. 6, isolato F n. 2).

*Tav. 15 – Caratteristiche architettoniche e ambientali degli edifici*

Il centro storico, al di là del pregio dell'edificato, presenta solo in pochi casi emergenze di rilievo storico-architettonico (chiesa, oratorio, monte granatico) mentre l'aspetto suggestivo che può creare è dovuto in gran parte alla valenza ambientale e tradizionale. Perciò si è posta particolare attenzione all'analisi dell'ambiente urbano tradizionale e all'esame dell'assetto infrastrutturale, visto come elemento di unione tra il contesto, l'ambiente e l'organismo architettonico, arrivando, nell'ultima fase, a elaborare una proposta progettuale per la riqualificazione dell'edificato e degli spazi urbani.

Con il colore blu sono rappresentati gli edifici emergenti di valore storico ambientale: la chiesa, l'oratorio, il monte granatico e i portali.

Per *edifici e manufatti di notevole valore ambientale* (colore verde) si intendono quegli edifici che hanno conservato le caratteristiche costruttive originarie, con tipologia riconoscibile, materiali e colori integri. Coincidono con gli edifici ancora esistenti, rappresentati nella carta del 1908 (tav.2).

Gli edifici di *medio valore ambientale* (colore rosa) sono rappresentati prevalentemente dagli edifici con tipologia a palazzetto e comunque realizzati con tecnologie tradizionali, con muratura in pietra locale e copertura a due falde con manto in coppi.

*Scarso valore ambientale* (colore giallo), viene attribuito ai locali accessori e alle superfetazioni che sono presenti nel tessuto edilizio, realizzati in pietra o anche in blocchi di calcestruzzo e con copertura in tegole sarde.

*Nullo valore ambientale* (colore rosso rigato largo) rappresentato dai fabbricati di nuova edificazione, privi di valore architettonico, ma non completamente in contrasto con l'ambiente.

*Edifici in contrasto con il patrimonio edilizio storico (o in contrasto con l'ambiente*, (colore rosso rigato stretto), riguarda tutta l'edilizia realizzata dagli anni '70 in poi, per difformità rispetto all'edificato storico di: forme, materiali, tipologia, caratteristiche funzionali e distributive, posizionamento all'interno del lotto di appartenenza.

Nella tavola sono evidenziati, con dei simboli grafici, gli elementi architettonici che hanno caratterizzato l'architettura storica locale, ancora presenti o recuperabili quali: i portali, arco singolo –loggetta- (appartenente a case di modeste dimensioni) o il loggiato costituito da archi multipli.

#### *Tav. 16 – Tipologie edilizie storiche*

Le indagini sul campo hanno consentito di localizzare le tipologie edilizie storiche riconosciute nella tavola 16.

La *casa a corte* è la tipologia abitativa residenziale prevalente, la più antica, di cui sono rimasti alcuni validi esempi: unità edilizia A2, E1, E2 e parzialmente la F.1, le altre abitazioni a corte, riconoscibili planimetricamente, sono state oggetto di interventi di addizioni volumetriche, rifusioni, frazionamenti e ristrutturazione.

*Il palazzetto*, costruzione databile dagli anni 30 in poi, ha dapprima integrato poi sostituito la casa a corte.

Gli *edifici specialistici religiosi* : sono la chiesa e l'oratorio.

*Edifici specialistici civili*: è presente un solo esempio, il monte granatico.

*Villino*: è presente un solo esempio, la casa canonica.

*Edilizia recente*: costruzioni che hanno intasato il vecchio tessuto urbano o sostituito i vecchi edifici (C1, C2, D12, A7, E6, E8, E10).

Edifici classificati *magazzino, annesso, ecc.*: sono edifici non riconducibili alle tipologie precedenti, in genere locali accessori.

*Tav. 17 – Abaco delle tipologie edilizie storiche*

Una delle condizioni essenziali per comprendere la qualità del patrimonio edilizio sul quale si stà operando è quello di analizzare le tipologie esistenti, in particolare quelle storiche.

Lo scopo di tale analisi consiste nell'avere le informazioni più complete, riguardo a situazioni specifiche ed eventualmente ripetitive, per poter valutare la consistenza dimensionale e funzionale del patrimonio edilizio esistente, al fine di poter operare attraverso dati attendibili nella fase progettuale.

L'abaco riporta le tipologie specialistiche di uso pubblico, di proprietà di enti religiosi e dell'ente locale e quelle seriali, private, a destinazione residenziale.

Le tipologie specialistiche, nello specifico, riguardano la chiesa parrocchiale, l'oratorio (proprietà ecclesiastica) e l'ex monte granatico (proprietà ente locale).

La funzione d'uso attuale, della chiesa e dell'oratorio è quella di adempiere alle funzioni religiose, per le quali sono stati realizzati e trasformati nel tempo. Per quanto riguarda l'edificio dell'ex monte granatico è appurata la sua funzione a destinazione museale.

Dalle analisi svolte sono emerse alcune varianti tipologiche residenziali private, riferibili al patrimonio edilizio storico seriale (case a corte), basate su alcune costanti ripetitive. Queste caratteristiche riguardano il fabbricato residenziale per eccellenza, la casa a corte, che si sviluppa mediante un blocco edilizio inizialmente compatto (una sorta di palazzetto rustico) composto distributivamente da ambienti passanti e da un

loggiato antistante che funge da raccordo. A questo edificio iniziale, sono stati accostati altri corpi di fabbrica, mediante addizioni successive, riconducibili, sostanzialmente, ad ampliamenti funzionali alla residenza e più in generale, nelle parti dimensionalmente consistenti, destinati alle attività agricole.

L’edificio a corte, a prescindere dalle dimensioni (grande, medio, piccolo) e dalla consistenza edilizia (un solo piano, piano terra più sottotetto, due piani), si distingue sostanzialmente, in due tipi edilizi: uno aente la corte antistante e l’orto retrostante (il più diffuso); l’altro con la sola corte di fronte all’edificio e il fabbricato che confina con la sede viaria retrostante. Di quest’ultimo modello ne sono stati censiti solo alcuni esempi, di dimensioni e consistenza edilizia diversa.

L’altra tipologia storica individuata (anche se trattasi di un modello di più recente acquisizione) è il palazzetto, caratterizzato anch’esso, da alcune varianti dimensionali e di attestazione rispetto al lotto (affaccio diretto sulla via, affaccio sulla corte e confinante con la via, doppio affaccio).

Si tratta di un blocco compatto su due livelli, organizzato distributivamente mediante un ingresso centrale, che funge da disimpegno tra i vani e il corpo scale che collega entrambi i piani.

*Tav. 18 – Arredo urbano, verde pubblico e privato*

E’ già stato detto dell’assenza secolare del verde e dell’arredo urbano negli spazi pubblici. Per sopperire a tale mancanza, l’attuale Amministrazione ha già intrapreso la riqualificazione delle strade e degli spazi pubblici del centro storico, con la realizzazione della scalinata davanti al sagrato della chiesa, della piazza F. Cau antistante l’ex monte granatico, pavimentazione della via e vico Parrocchia, una parte di via S. Antonio Abate, vico III e V S. Antonio Abate.

Sono in fase di realizzazione i lavori in vico V F. Cau, mentre a breve andranno in appalto i lavori per la realizzazione della pavimentazione di una parte di via Argiolas.

La restante parte della viabilità del centro storico è attualmente pavimentata in asfalto.

Il verde pubblico è molto limitato, è presente un piccolo prato verde realizzato ai lati della scalinata davanti al sagrato, oltre a pochi alberi in via Argolas.

*Tavv. 19/24 – Prospetti su vie e spazi pubblici. Isolati A/F. Analisi*

Al fine di considerare l'impatto dello stato attuale degli edifici in funzione degli interventi di progetto, si è fatto ricorso al consueto rilievo dei prospetti fronte strada, così com'è prescritto dalla normativa in vigore, riguardante la redazione dei Piani particolareggiati.

Dal rilievo effettuato è chiaramente evidente l'insufficienza di tale strumento urbanistico, nato per operazioni progettuali nei centri urbani, il cui patrimonio edilizio è caratterizzato dall'affaccio dei prospetti sul fronte strada.

Nel nostro caso, è stato possibile rilevare solo pochi esempi di fabbricati con affaccio diretto nella via pubblica. Nello specifico si è riusciti a ricostruire qualche facciata (spesso i lati dell'edificio) con relativo apparato costruttivo e decorativo, mentre la gran parte del patrimonio edilizio, che confina con gli assi viari è costituito dalle tradizionali (e no) recinzioni in muratura, insieme ai relativi ingressi.

**5.4 – Descrizione degli aspetti progettuali**

*Tav. 25 – Modalità d'intervento*

Il Piano Particolareggiato ha come scopo la messa in essere di una strumentazione urbanistica, operativa per tutta l'area perimetrata come centro storico, zona “A”. L'obiettivo è quello di disciplinare il mantenimento e il restauro/ripristino di ciò che resta della cultura materiale e storica del nucleo antico, in tutti i suoi elementi fisici ancora esistenti, nonché il ripristino/recupero delle parti mancanti, della singola componente edilizia che del fabbricato. La finalità è quella di promuovere una serie di nuovi interventi di ricostruzione/ripristino per conferire una immagine unitaria del centro storico.

Un secondo obiettivo è il mantenimento del tessuto urbano e degli immobili esistenti, conservando gli apporti di tutte le fasi della storia del costruito del centro che fino al 1950 hanno inciso sul disegno planimetrico delle strade e degli isolati, promuovendo il mantenimento della consistenza fisica degli edifici storici e garantendo destinazioni d'uso conformi alle abitudini del corpo sociale che la abita, rapportate alle esigenze funzionali attuali.

Per ogni unità edilizia e per i singoli fabbricati e manufatti sono state indicate le modalità di intervento, che sinteticamente possono essere descritte:

*Restauro:*

Il restauro è costituito da un insieme sistematico di opere, rivolte a conservare l'organismo edilizio rispettando i suoi elementi formali, strutturali, le sue caratteristiche tipologiche e le destinazioni d'uso previste per la tipologia di appartenenza. Le opere di restauro possono prevedere interventi di ripristino filologico per consentire la ricostruzione delle parti mancanti. Ovvero, in assenza di documentazione adeguata, sono ammessi interventi di ripristino tipologico nel rispetto delle parti ancora superstiti. Il restauro si applica soprattutto nelle tipologie specialistiche, alla tipologia "casa a corte", ai muri storici o caratteristici e comunque costituisce la guida generale per la quasi totalità degli interventi.

*Ripristino*

L'intervento di ripristino è finalizzato alla ricostruzione di un edificio e/o di un manufatto preesistente, demolito in tutto o in parte, oppure in condizioni statiche tali da rendere tecnicamente impossibili altri tipi di intervento. Il ripristino è da considerare parte integrante del restauro. Si applica nelle modalità "filologico" e/o "tipologico" (come sotto indicato), anche quando il fabbricato, pur in condizioni statiche stabili, è stato manomesso ma ha conservato pressoché integra l'area di sedime.

### *Ripristino filologico*

Il ripristino filologico riguarda edifici appartenenti alle tipologie *edificio specialistico civile o religioso* e alla tipologia della *casa a corte*, quando esiste una documentazione dello stato originario, ovvero una documentazione grafica (rilievo) o fotografica, dell'assetto originale. Il ripristino filologico si rende necessario quando l'edificio da conservare è perduto in tutto o in gran parte, o quando lo stato di conservazione rende preferibile la demolizione e ricostruzione testuale delle strutture, estesa alla maggiore parte dell'unità edilizia. Esso ha per condizione la disponibilità di una documentazione appropriata dell'organismo originario oppure una documentazione delle tecniche storiche, tale da essere ripetuta nelle forme e nella materia, che diventa la guida vincolante per la ricostruzione.

### *Ripristino tipologico*

Il ripristino tipologico riguarda gli edifici appartenenti alle tipologie "casa a corte anteriore o posteriore", le altre tipologie a "palazzetto" e i muri storici o caratteristici. Il ripristino tipologico si applica anche nei vari casi in cui non esiste una documentazione dell'assetto originario, ma solo una conoscenza delle caratteristiche tipologiche, costruttive e materiche che dovranno essere adeguatamente rispettate.

Il ripristino tipologico dell'intera unità edilizia, è consentito nei casi previsti nella tavola di progetto (cfr. tav. n. 25) e in tutti i casi si rende necessaria una soluzione progettuale in parte diversa da quella originaria, ma derivante dal paragone con altri casi appartenenti alla medesima categoria tipologica. In pratica è da considerarsi ripristino tipologico il rifacimento della copertura, di uno o più solai, delle strutture portanti, delle pareti verticali, degli infissi, dei particolari costruttivi e decorativi in modo conforme alla tipologia del fabbricato.

### *Ristrutturazione edilizia*

La ristrutturazione edilizia è costituita da un insieme sistematico di opere rivolto a trasformare parzialmente l'organismo edilizio, conservando i suoi elementi tipologici,

formali e strutturali e assicurandone la funzionalità per le destinazioni d'uso originarie o per altre compatibili con l'organismo edilizio. Rientrano in questo tipo di intervento:

- il ripristino / sostituzione di elementi costruttivi come ad esempio volte, capriate lignee, solai in travi di legno ecc.;
- l'eliminazione (o nuovi interventi) di impianti tecnici e la loro sostituzione con una nuova impiantistica, da localizzare in ambiti che oltre a non alterare con corpi anomali la volumetria complessiva, non distruggano i solai e non alterino la tipologia edilizia.;
- il riordino dei collegamenti verticali e orizzontali dei servizi e della distribuzione interna. Anche in questo caso l'intervento corretto di ristrutturazione deve conformarsi a un progetto di restauro / ripristino pur trasformando parzialmente l'organismo edilizio.
- la ricostruzione secondo i principi del ripristino tipologico.
- La ristrutturazione è consentita nei casi previsti nella tavola di progetto (cfr.tav.25).

#### *Ristrutturazione/riqualificazione con vincoli morfologici*

La riqualificazione con vincoli morfologici si applica nella sostituzione di una parte o dell'intero fabbricato di tipologia non storica. Nuovi edifici (realizzati dopo il 1954) possono essere demoliti, parzialmente o totalmente, per avviare un programma di ristrutturazione, in particolare delle facciate, secondo i criteri di ripristino tipologico. Ovvero, ricostruendo la morfologia delle case con tipologia storica

Con l'adeguamento si intende adattare la morfologia delle costruzioni realizzate dopo il 1954, alle unità edilizie con tipologia storica. La riqualificazione si applica:

- a tutti gli edifici realizzati dopo il 1954, per inserirli nel contesto del tessuto urbano storico mediante una serie di opere di riqualificazione formale, dimensionale, costruttivo e materiali di rifinitura;
- in caso di aumento della superficie abitabile.

*Tavv. 26/31 – Prospetti su vie e spazi pubblici. Isolati A/F. Progetto*

Sulla base del rilievo effettuato sui profili stradali dello stato attuale e degli interventi previsti per ciascuna unità edilizia, nella tavola contenente le *modalità di intervento*, nelle *norme di attuazione* e nelle *schede delle unità edilizie*, si è proceduto a fornire le principali indicazioni progettuali, riguardanti i prospetti degli edifici e dei manufatti che affacciano sulla via pubblica.

Tali elaborati hanno funzione di guida, riguardo alle caratteristiche generali del fabbricato che devono essere predisposte in sede di progettazione, coerentemente con tutti gli articoli previsti dalle Norme di Attuazione.

*Tav. 32 – Abaco dei modelli tipologici*

Una delle condizioni più importanti, affinché il piano abbia una corretta attuazione, nei vari interventi previsti, è quello di poter disporre del patrimonio edilizio esistente, ai fini di un suo pratico riutilizzo funzionale.

Altro principio irrinunciabile è che le aree libere (vuoti urbani) createsi a seguito di crolli o demolizioni di edifici con tipologia storico-tradizionale, debbano essere utilizzate per ripristinare i volumi già esistenti, a fini abitativi o pertinenziali, nel rispetto delle preesistenze edilizie storiche. Tali interventi debbono avvenire mediante un'organica progettazione di qualità, che recuperi modelli tipologici, materiali, apparati costruttivi e decorativi, senza rinunciare ad un sobrio linguaggio architettonico moderno, evitando di proporre falsi storici.

Per gli interventi riguardanti gli edifici specialistici non si è ritenuto utile approntare specifiche indicazioni di progetto, che si rimandano a puntuali interventi specialistici di settore, coordinati dall'ente pubblico, sotto la vigilanza dei competenti organi periferici dello Stato (Soprintendenze), in quanto non cambia la loro destinazione d'uso.

L'abaco ha lo scopo di fornire alcune indicazioni progettuali preliminari al progetto da presentare all'ente locale, per affrontare il recupero delle tipologie storiche esistenti, comprendenti le case a corte e i palazzetti, nelle varie articolazioni morfologiche e tipologiche.

Oltre alle tipologie riguardanti il patrimonio edilizio esistente sono stati forniti alcuni schemi tipologici per i nuovi edifici previsti (cfr. tav. 25), ai quali far riferimento in sede progettuale.

#### *Schede unità edilizie: analisi e progetto*

Sono state analizzate le singole unità edilizie. Per ogni edificio, componente l'isolato, si è proceduto alla redazione di una scheda, nella quale sono riportate una serie di informazioni, le più ampie possibili, tra le quali: i dati per il riconoscimento dell'immobile (catastali, censuari, ubicazione), i dati sulla storia dell'edificio (epoca di costruzione, trasformazioni o sostituzioni documentate); dati sull'uso e sulle dimensioni; dati sulle caratteristiche strutturali e stato di conservazione; dati descrittivi delle finiture (decorazioni ed elementi di architettonici, con evidenziazione dei particolari di pregio o interventi di sostituzioni, ecc.); note comprendenti gli interventi progettuali più rilevanti per i singoli edifici e le principale norme riguardanti le categorie di intervento nella singola unità edilizia e negli specifici corpi di fabbrica.

#### *Norme di Attuazione*

Le Norme tecniche di attuazione del Piano particolareggiato del centro storico, contengono le prescrizioni progettuali, alle quali far riferimento per tutti gli interventi previsti nel centro storico.

Al suo interno sono elencati tutti gli elaborati di analisi e di progetto, predisposti per lo strumento urbanistico attuativo.

A conclusione dell'elaborato è riportato l'elenco completo della documentazione occorrente per tutti gli interventi urbanistici ed edilizi, previsti dal piano stesso.

*Villa Sant'Antonio, Giugno 2006*

Arch. Pietro Paolo Marras

Arch. Tiziana Pusceddu