

COMUNE DI BONARCADO

PROVINCIA DI ORISTANO



PIANO URBANISTICO COMUNALE

Oggetto:

RELAZIONI GENERALI Relazione urbanistica generale

Responsabile Ufficio Tecnico
Ing. Sara Olla

Il Sindaco
Francesco Pinna

Data
AGOSTO 2010

Gruppo di lavoro

Arch. Giovanna Pira

Ing. Francesco Fais

Geom. Antonio Vacca

Geom. Giovanni Demartis

Arch. J. Pietro Sassu

Collaboratori esterni

Assetto Archeologico

Dott. Giuseppe Maisola

Assetto Geologico

Geol. Nicola Demurtas

Assetto Agronomico

Dott. For. Salvatore Pes

Dott. For. Luisella Madau

Assetto Idrologico

Ing. Italo Frau

Agg.
AGOSTO 2016

Elaborato

A.1

Relazione generale

Premessa:

Il Piano Particolareggiato (P.P.) del Centro matrice di Bonarcado propone la conservazione e la valorizzazione del patrimonio edilizio caratterizzante l'insediamento storico, tutelata ai sensi dell'art.51 del Piano Paesaggistico Regionale (P.P. R.).

La redazione in epigrafe viene attuata in coerenza con gli indirizzi contenuti nel P.P.R., allo scopo di disciplinarne modalità ed intensità degli interventi da effettuare, secondo criteri nuovi e spesso non consueti.

La filosofia del P.P.R. orienta gli interventi ammissibili verso obiettivi di qualità, bellezza e armonia con il contesto, basati sul riconoscimento delle valenze storico culturali, ambientali e percettive che richiedono una inversione di tendenza nelle scelte pianificatorie da indirizzare verso il principio dello sviluppo sostenibile inteso come equilibrio tra esigenze di tutela ambientale e



sviluppo economico, senza compromettere la capacità di soddisfare i bisogni delle future generazioni.

Uno dei fondamentali strumenti di tutela del paesaggio, introdotti dal P.P.R. è rappresentata dalla individuazione del “centro matrice” considerato bene paesaggistico d’insieme.

Per *beni paesaggistici d’insieme* s’intendono quelle categorie di beni immobili con caratteri di diffusività spaziale, composti da una pluralità di elementi identitari coordinati in un sistema territoriale relazionale.

Si considerano centri di antica e prima formazione “*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*”

All’interno di questi areali si individuano i beni identitari. Per beni identitari si intendono quelle “*categorie di immobili, aree e/o valori immateriali, che consentono il riconoscimento del senso di appartenenza delle comunità locali alla specificità della cultura sarda.*”



veduta zenitale del centro matrice

Il P.P.R. detta la disciplina di tutela tramite il complesso degli atti e degli strumenti di governo territoriale, attuati attraverso azioni strategiche rivolte alla conservazione, tutela, mantenimento, miglioramento o ripristino dei valori paesaggistici riconosciuti all'interno degli ambiti di paesaggio.

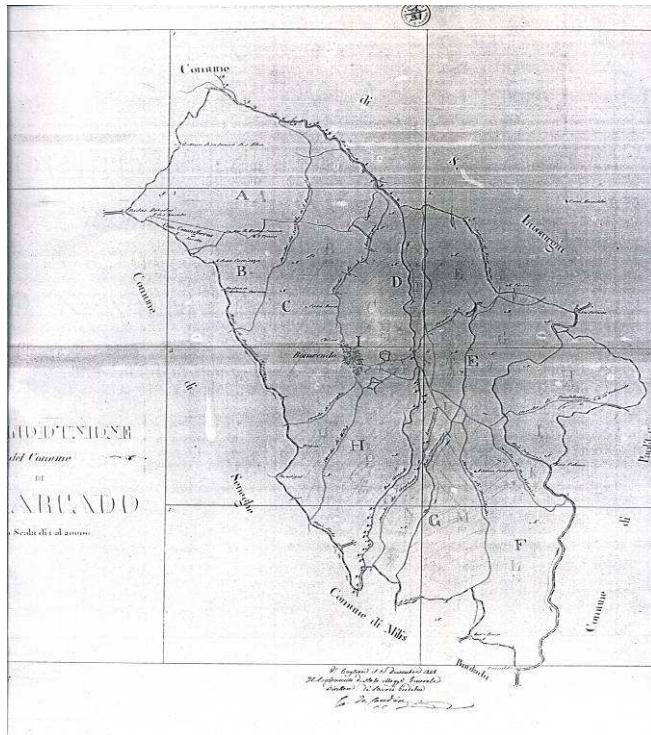
Il principale obiettivo dell'adeguamento del P.P. di Bonarcado al P.P.R consiste nel normare l'attività edilizia al fine di ricostituire un assetto generale consonante con quello originario o storicamente formatosi e nel liberare ed eliminare dalle strutture edilizie e di arredo urbano gli elementi incongrui e non contestualizzati.

Il raggiungimento della finalità si attua:

- mediante la conservazione e il restauro di elementi e componenti architettonici, tipologici e costruttivi superstiti;**

- mediante la previsione di interventi di progressiva eliminazione dei manufatti e dei fabbricati incongrui, con successiva eventuale realizzazione di nuovi corpi di fabbrica non dissonanti dal contesto e coerenti con l'abaco delle tipologie tradizionali locali;

Le innovazioni introdotte dal Piano Paesaggistico Regionale riguardano nella fattispecie le trasformazioni possibili, derivanti dal nuovo modo di intendere il paesaggio, che identifica i centri di antica e prima formazione all'interno dei quali è ulteriormente perimetrato il centro matrice come luogo in cui si sono generate “le matrici di sviluppo dei centri di antica e prima formazione” letti sulla base della cartografia storica, nel caso in epigrafe, rappresentato dalle canapine del cessato catasto, datato al 1939 e depositate presso l'archivio comunale anche se le caratteristiche del tessuto urbanistico sono evidenti già dalle carte del De Candia del 1848.



carta De Candia anno 1848

E' evidente che le canapine del 1939 ci tramandano un tessuto urbano trasformato ed in evoluzione, sul quale si è già intervenuti ripetutamente con ampliamenti edilizi legati all'incremento demografico dell'ottocento, divisioni di proprietà per parcellizzazioni ereditarie , e non solo, in un opera di continua trasformazione e stratificazione.

Le linee di indirizzo definite dal P.P.R. dettano criteri di sostenibilità architettonica e urbanistica ai fini di evitare, all'interno delle aree tutelate, trasformazioni che comportino l'inserimento di attività e funzioni che possano in qualche modo, snaturare l'identità morfologica, tipologica, strutturale che definiscono in definitiva l'insieme dell'identità culturale specifica di quel “luogo”.

Il centro abitato del Comune di Bonarcado è parzialmente compreso nell'ambito costiero di paesaggio n. 10 del Montiferru, come specificato dalle cartografie relative al Piano Paesaggistico Regionale.

Il P.P. di Bonarcado in adeguamento al P.P.R, recepisce e introduce una serie di prescrizioni dirette alle aree di pertinenza attigue e circostanti i centri matrice, che vengono assoggettate a speciali disposizioni che riguardano la qualità degli interventi di recupero degli immobili e le trasformazioni possibili, in maniera tale che anche in questi ambiti “di contorno” , le modalità di intervento siano coerenti con l'identità delle preesistenze architettoniche del centro di antica formazione.

Infatti il tessuto urbanistico ed edilizio, in queste zone, definite “di frangia”, oggi si presenta in molti casi sostanzialmente modificato in modo irreversibile rispetto allo stato originario, per cui è necessario attivare modalità di intervento miranti al ripristino delle qualità architettoniche preesistenti.

In questi ambiti, qualora se ne ravvisasse la necessità, le prescrizioni prevedono categorie di intervento fino al limite della demolizione senza ricostruzione.

Al fine di rendere libera l'attività edilizia per le parti che non possiedono i requisiti tipici della zona A, l'individuazione del centro matrice è stata predisposta secondo le procedure previste attraverso un atto ricognitivo che il

Consiglio Comunale ha adottato e trasmesso all'Assessorato dell'Urbanistica ai sensi dell'art.24 della legge n.47/85. L'atto ricognitivo ha delimitato il centro di antica e prima formazione e tale perimetrazione sostituisce quella rappresentata nelle tavole del P.P.R. e tale area così definita, è pertanto da ritenersi interessata al fine dell'applicazione della disciplina di cui agli artt. 51, 52, 53 dello stesso P.P.R.

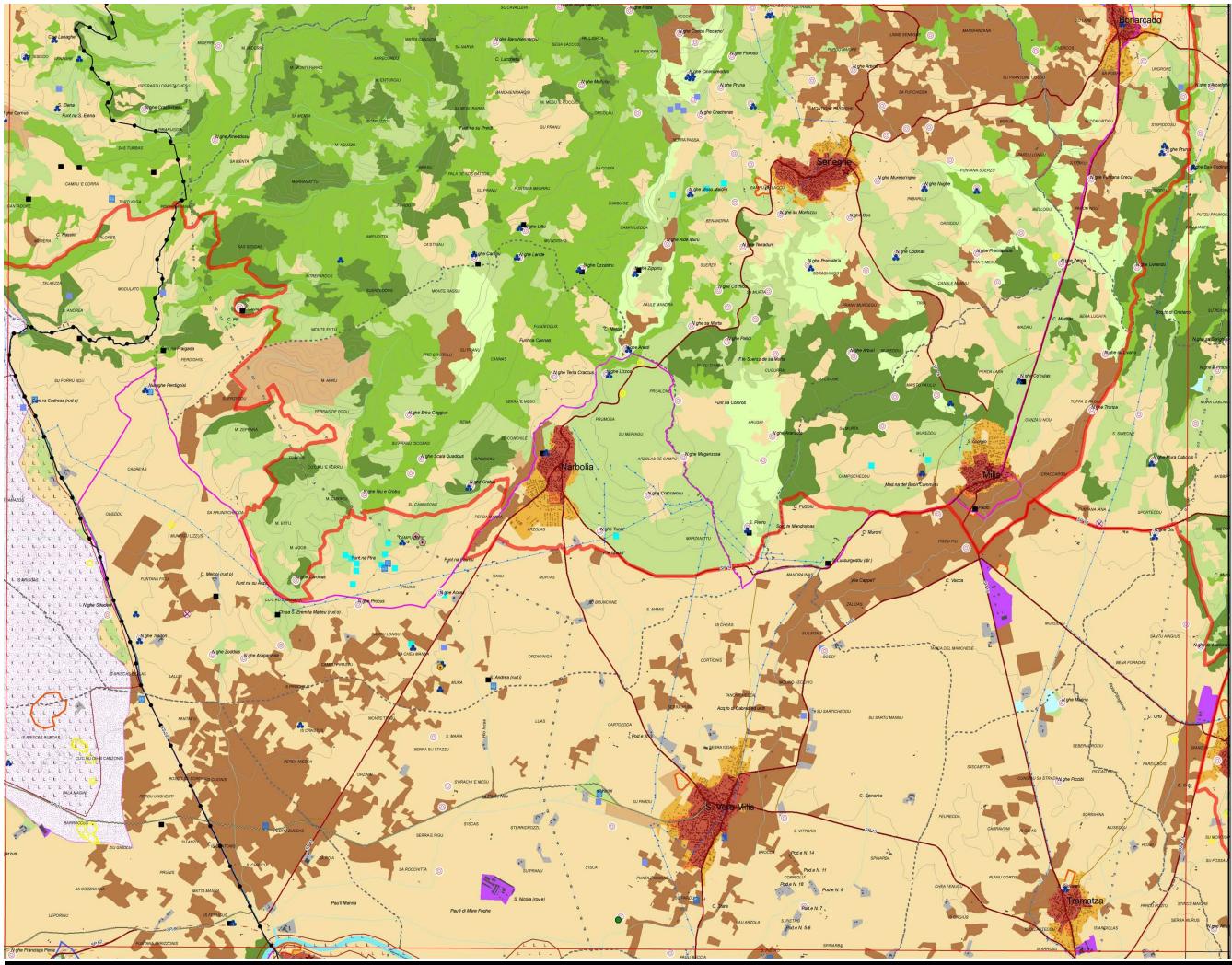
Il comune di Bonarcado con delibera del Consiglio Comunale n. 31 del 07.12.2007 ha approvato l'atto ricognitivo elaborato in sede di copianificazione con l'Ufficio del Piano regionale.

L'assessorato dell'urbanistica ha preso atto e approvato con determinazione n. 366/DG del 06.03.2008 l'atto ricognitivo proposto e adottato dal Comune di Bonarcado, riguardante la perimetrazione del centro di antica e prima formazione.

Agli isolati e immobili presenti all'interno di questo perimetro si applicano le disposizioni previste dall'art.52, 1 comma , lettere a) e b) delle N.T.A del P.P.R.

Le finalità da perseguire mirano a preservare, tutelare e valorizzare l'identità insediativa per poterla tramandare alle generazioni future prega di significati, che se non adeguatamente conservati rischiano di perdersi per sempre.

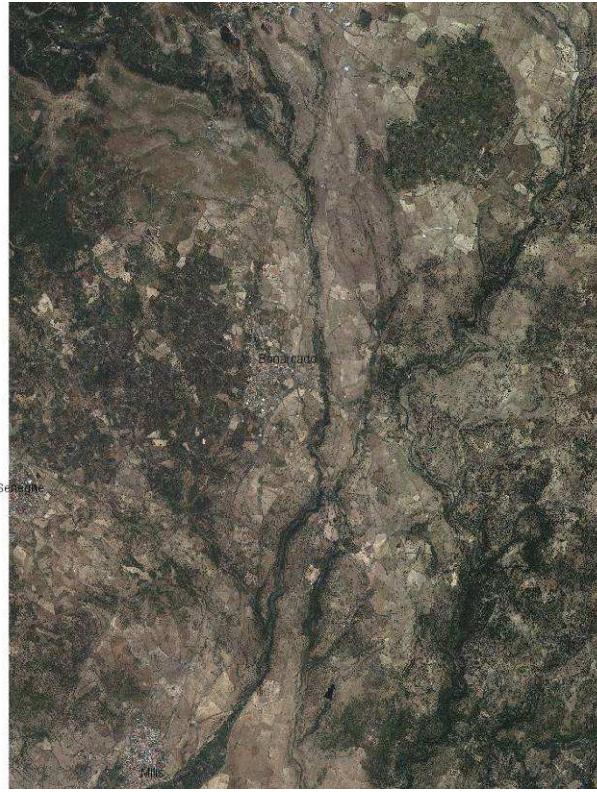
Inoltre le azioni da porre in atto sono sottese al raggiungimento di condizioni tali da promuovere forme di sviluppo sostenibile al fine di conservare e migliorare le qualità dell'intero abitato.



PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Ambito n. 10 : Montiferru

Cenni geografici e caratteristiche morfologiche del territorio comunale:



Il territorio del comune, situato sulle pendici sud-orientali del Montiferru, in vista dell'altopiano di Abbasanta e della piana di Milis, raggiunge una estensione di 28,54 Kmq., è classificato

collina interna e si sviluppa fra una

veduta zenitale di parte del territorio

altitudine variabile fra + 100

m.s.l.m. a + 787 m. L'escurzione altimetrica complessiva risulta essere pari a 687 metri. Il centro abitato è posto a 282 m.s.l.m e nel suo territorio ricadono i bacini dei corsi d'acqua immediatamente vallivi all'immisione nel Tirso. L'area è caratterizzata da una accentuata variabilità territoriale, che si manifesta in una variabilità climatica e clinometrica, fattori questi che hanno una notevole influenza sia sulla produttività agricola sia sulla accessibilità dei luoghi.

Confina con i territori comunali di Milis, Paulilatino, Seneghe, Santu Lussurgiu, Bauladu,

Brevi note storiche



Questa regione storica, appartenente al Giudicato di Arborea era probabilmente la parte più rappresentativa dello stato giudicale, che nella cappella palatina di Santa Maria di Bonarcado firmò importanti trattati.

“Bonarcado, o Bonacatto, e ancora Bonarcanto, ... è un paese antico, che assai figura nella Storia ecclesiastica dell’isola nel medio evo, e dove si celebrò (an. 1302) un concilio nazionale presieduto dall’arcivescovo di Torre, legato pontificio...

L’ultima pestilenza, che desolò la Sardegna ridusse la popolazione a pochissimi, i quali si salvarono solamente perché si divisero al tempo del contagio, ritirandosi nella selva appellata Querquedu posta sopra il villaggio. Nel colle dalla parte di libeccio appariscono molte vestigia di abitazioni. Componesi di 280 case, che occupano un area maggiore, che sembri competere, a cagione dei molti cortili e orti, che vi sono compresi. Alcune strade sono selciate, ed in alcune parti vi sono

dei larghi spazi. E' bella la nuova strada alla parrocchia che fece praticare e guarnir d'alberi il vicario Bicca....

Nel 1833 la popolazione sommava ad anime 1160 in 260 famiglie, Si celebrano nell'anno circa 18 matrimoni, nascono 40, muoiono 30. ... Null'altra manifattura può essere rammentata che quella di panno lano e lino, per cui sono impiegati 120 telai. ... La ricchezza dei Bonarcadesi era (an. 1833) come segue: le pecore sommano a 4000, le vacche a 300, i buoi per l'agricoltura a 400, i porci a 100, ad altrettanto i giumenti.” Così la descrive, Goffredo Casalis nel Dizionario Geografico Storico- Statistico- Commerciale degli Stati di S.M. il Re di Sardegna, edita nel 1837 (citando solo le parti che meglio descrivono l'abitato.)

Bonarcado è come dire Bonacatu, il nome del paese è da sempre sinonimo del celebre santuario di “*Nostra Signora de Bonacatu*” e della basilica medioevale, mentre gli studiosi lo associano al suo prezioso “*condaghe*”, risalente al periodo giudicale.



Il monastero e la chiesa di Santa Maria di Bonarcado dal greco *Panàkhrantos* , immacolata, purissima, attribuito alla S. Vergine Maria, ivi venerata già in epoca bizantina è storicamente compreso nei territori del Giudicato d'Arborea, nella curatoria di

Milis, alle falde del Montiferru, in prossimità dell’antico confine tra il giudicato di Arborea e *abside bella basilica* quello di Torres.

Il condaghe di Santa Maria di Bonarcado è una delle fonti di maggiore rilevanza per la ricostruzione della storia sarda del medioevo ed in particolare per la storia del giudicato d’Arborea nei secoli XII e XIII e, più in generale per la storia economica e della società della Sardegna giudicale, ma anche per la storia della lingua sarda e in genere per gli studi filologici e glottologici, e per la tipologia varia delle scritture. Esso raduna la registrazione di atti, memorie relative alla vita del Monastero Benedettino Camaldoлеse di Bonarcado dipendente dalla badia camaldoлеse di San Zenone di Pisa, la scheda n. 1 costituisce l’atto di fondazione del monastero e di dotazione di esso.

Questo condaghe ci è tramandato in unica copia manoscritta, custodita, dal 1937 presso la Biblioteca Universitaria di Cagliari (ms. 277) che l’acquisì, dopo lunghe trattative, dagli eredi del Barone Matteo Maria Guillot (1835-1917) di Alghero, custode di una ricca collezione di libri, manoscritti, documenti, di cui egli era venuto in possesso, a titolo ereditario, dai fratelli Simon, principali raccoglitori della collezione medesima.

Le origini del Monastero e della chiesa di Bonarcado non sono del tutto chiare, resta oggetto di discussione la data nella quale il monastero sardo fu affiliato a quello pisano, vi è però un sostanziale accordo tra gli storici nel datare al

1110 la fondazione dell'abbazia da parte del Giudice d'Arborea Costantino I (regnante sul giudicato in epoca compresa tra i primi decenni del sec. XII e fino al 1131)

“L'abbazia di Santa Maria di Bonarcado, già fiorente intorno alla metà del XII, appare destinata a diventare centro sempre più potente, soprattutto perché legata agli interessi dei sovrani arborensi”, all'annesso Santuario “accorrevano da ogni parte infermi e peccatori a offrire in tutto o in parte le loro sostanze, in vita o in morte, in cambio delle preghiere dei monaci, per ottenere la salute fisica e spirituale”, così scrive G. Zanetti sullo studio sui camaldolesi in Sardegna.

La presenza dei monaci e della Chiesa nella storia del paese, gioca un ruolo di primaria importanza, non solo dal punto di vista religioso e sociale ma agricolo e urbano.

L'area di sicura rilevanza storica, è stata urbanizzata probabilmente in epoca romana, i recenti rinvenimenti all'interno del santuario ce ne danno conferma, ma numerose sono le vestigia che ci confermano l'antropizzazione del territorio in epoca eneolotica e poi nuragica. Il fitto tessuto dei nuraghi e la straordinaria varietà dei tipi presenti nel territorio testimoniano l'intensità e la costante presenza umana sull'intero territorio comunale. Sono infatti, oltre sessanta i monumenti censiti, ascrivibili a diverse epoche, con concentrazioni diverse sia

in riferimento alle epoche storiche che in rapporto all'altimetria, così da determinare una elevata percentuale in termini assoluti (2 elementi per Kmq) ma con una curiosa caratteristica: non sono presenti né domos de janas, né pietre fitte.

Il carattere paesaggistico.

Il carattere paesaggistico del territorio di Bonarcado, si inserisce nel più ampio contesto rappresentato dalle pendici orientali del Montiferru un paesaggio peculiare della collina interna.



La presenza dei monaci calmoldolesi, ha lasciato un segno indelebile sia storicamente che sulla trasformazione morfologica del territorio bonarcadese, in particolare il sistema economico-produttivo, la viabilità, lo sviluppo urbano e l'architettura tradizionale locale. Il centro urbano sorge immediatamente a valle del monastero , lambito dalla direttrice di collegamento ad esso.

Il suo paesaggio, per la tormentata orografia, presenta una straordinaria varietà di ambienti, popolati da una lussureggianta vegetazione che cresce

rigogliosa soprattutto in prossimità dei numerosi corsi d'acqua che, alimentati dalle ottime risorgive, corrono generalmente paralleli da Nord e verso sud.

Le sorgenti, perenni e di ottima qualità, conosciute per tali ragioni fin dall'antico, sono presenti lungo l'intero territorio bonarcadese e perfino all'interno dello stesso abitato, prima fra tutte si ricorda "Su Canturu Betzu".

Numerose sono le piccole e sinuose valli come quella scavata dal Rio Mannu che articolandosi in un susseguirsi di giochi d'acqua culmina nel suggestivo salto della cascata di "Sos Mulinos". Lunghi solchi attraversano questo territorio: i fiumi e primo fra tutti il Rio Mannu, (Arriu Mannu) che realizzando una sorta di separazione naturale tra la piana e il monte, si distingue per le funzioni produttive che riveste piuttosto che per la portata d'acqua, mulini e gualchiere lo segnano accompagnandolo lungo il suo corso. Sicuramente più importante per portata è il Rio Zispiri,

Il Condaghe di Santa Maria di Bonarcado – oggi custodito presso la Biblioteca Universitaria di Cagliari - è la fonte preziosa attraverso la quale è stato possibile ricostruire rilevanti aspetti della vita economica, sociale e culturale di Bonarcado e del Giudicato di Arborea. Con il termine Condaghe, si indica precisamente un registro patrimoniale, in uso tra l' XI e il XIII secolo,

costituito da una serie di manoscritti pergamenei rilegati come schede sovrapposte, nel quale venivano trascritti gli atti relativi a donazioni e alla loro amministrazione, da parte di un Monastero.

In riferimento alle vestigia di questo periodo, il paese si fregia di due gioielli architettonici di pregio, come la parrocchiale romanica di Santa Maria di Bonacatu, fatta costruire nel 1100 dal giudice Costantino I d'Arborea, ampliata in epoche successive con l'intervento di innovative maestranze che operarono seguendo i nuovi influssi derivanti dalle tecniche costruttive *mudejares*, di derivazione arabo- iberica, con annessi ruderi del monastero Camaldolesse.

Adiacente si ammira il santuario della Madonna di Bonacatu, il quale attesta, oltre a chiarissime forme tardo-bizantine, anche evidenti maniere tardo romane e paleo-bizantine.

Durante recenti scavi sono venuti alla luce lacerti di un antico mosaico, che fanno presupporre un originario uso battesimale della struttura, confortati dalla presenza di una vasca.

All'interno del paese è ubicata un'altra chiesa, risalente al XVIII sec., dedicata a San Sebastiano, intorno alla quale si è sviluppato l'attuale abitato, ricostituito e ripopolato dopo la terribile peste del 1652- 1656. Esisteva nel territorio di Bonarcado, una chiesetta cassinese, dedicata a San Giorgio, attestata nel 1121,

incamerata tra i beni camaldolesi ed oggi completamente scomparsa come il villaggio di Calcaria, di cui costituiva il fulcro.



Il costruito.

L'aspetto urbano è caratterizzato da vie irregolari talvolta strette che si alternano a spazi più grandi, entrambe di geometria irregolare. Limitata presenza di verde pubblico, presente invece nelle corti interne e nei piccoli

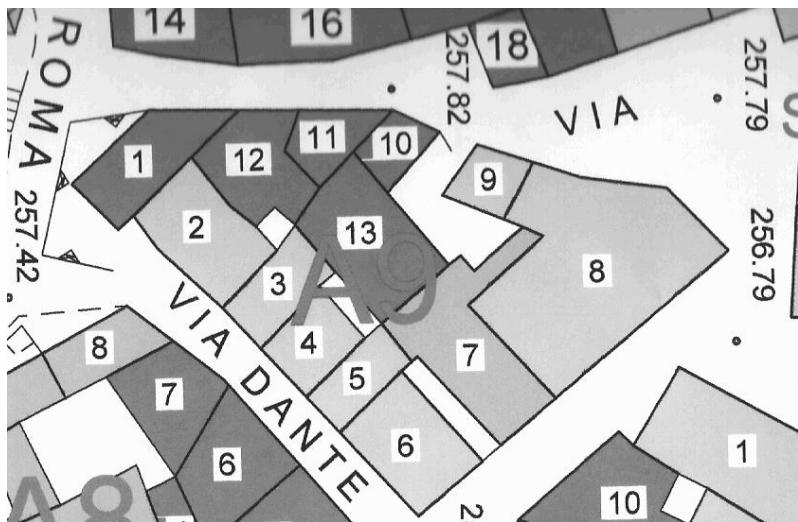
cortili residui sui fronti stradali. La tipologia edilizia è caratterizzata prevalentemente da case a schiera unifamiliari a più piani fuori terra, generalmente due, con profili irregolari dove talvolta si alternano altezze diverse.

I primi rilievi catastali ci arrivano in riferimento ad una data: il 1940, o comunque a pochi anni a cavallo della stessa, quando sul tessuto urbano di impianto, si è già intervenuti più e più volte, aggiungendo, dividendo, spostando, demolendo e costruendo di nuovo, in una continua opera di stratificazione, ma mantenendo una unitarietà costruttiva almeno dal punto di

vista materico. I caratteri paesaggistici generali e di assetto urbano e tipologico dell'area interna al centro matrice, hanno subito ulteriori trasformazioni rispetto agli assetti relativi alla prima metà del secolo scorso, soprattutto per quanto attiene la edilizia residenziale, pur mantenendo una connotazione tradizionale rilevante.

Allo stato attuale, gli elementi e i fattori che influiscono sul degrado dei caratteri ambientali e storico culturali, del centro abitato, sono rappresentati sia dagli edifici di recente costruzione che da parziali interventi di sostituzione, eseguiti in totale diffidenza dalle tipologie storicamente consolidate e spesso con tecniche e materiali non compatibili con quelli peculiari e talvolta impiegati per usi impropri. E' il caso dell'igninmbrite della cava locale di "Zispiri" che nonostante abbia elevate capacità portanti, mal si presta all'utilizzo come materiale per pavimentazioni esterne e per le murature a vista.

A ciò si aggiunga, che come nella maggior parte dei centri storici, il quadro percettivo è alterato e reso difficilmente leggibile dalla rete impiantistica urbana aerea, su palo o più spesso ancorate alle facciate private, senza un minimo di studio e accordo tra le varie società fornitrice e distributrici, aggravato inoltre, dall'improprio posizionamento di cartelli stradali, insegne e affissioni pubblicitarie.



Stato attuale delle unità edilizie abitative.

Il censimento generale del 2001, ci permette di verificare in questa prima fase di analisi, la consistenza e l'uso delle abitazioni

dell'intero abitato, a fronte di un totale di 823 immobili, risultano non occupati 189, verosimilmente nella parte più antica dell'abitato, dove le condizioni abitative non corrispondono agli standard attuali.

Gli immobili compresi nel centro storico (centro matrice e residue porzioni della zona B) sono tutti costruiti antecedentemente alla seconda metà del secolo scorso, la gran parte ha subito ristrutturazioni, risanamenti o ricostruzioni e in questo caso risultano stabilmente abitati.

Le unità edilizie che non hanno subito sostanziali modifiche e che conservano ancora la consistenza ed i caratteri distributivi della casa tradizionale sono nella maggior parte dei casi, costruzioni che non corrispondono alla richiesta di soddisfacimento delle esigenze attuali di un nuovo nucleo abitativo, sia dal punto di vista dimensionale, che di accessibilità, per cui non risultano appetibili sul mercato del recupero edilizio.

Si tratta di strutture di ridotta dimensione e volumetria, con ambienti che hanno normalmente illuminazione naturale insufficiente a causa della esiguità delle aperture di finestra, con coefficienti di illuminazione diurna non soddisfacenti ed inferiori alla norma a cui spesso si aggiunge anche un insufficiente ricambio d'aria. In altri casi, La posizione all'interno del nucleo abitato, l'accessibilità, l'impossibilità di realizzare un posto macchina, le difficoltà connesse al parcheggio dei veicoli, sono le motivazioni ricorrenti che scoraggiano il recupero. La difficoltà di acquisizione dell'unità adiacente per realizzare l'accorpamento e il raggiungimento delle condizioni minime di vivibilità odierne, concorrono a determinare l'abbandono delle unità edilizie e quindi l'insorgere di fenomeni di degrado funzionale.

I vincoli di recente adozione, benché tendenti alla conservazione e valorizzazione delle caratteristiche tradizionali e bioedilizie dell'edificato, non raggiungono l'effetto di agevolare il recupero di quella porzione di edificato in stato di abbandono e avanzata fatiscenza, se non sono supportati da una adeguata azione incentivante, in special modo dal punto di vista dei finanziamenti e delle agevolazioni di legge.

Si riscontra invece una tendenza alla rivitalizzazione di edifici di una certa qualità edilizia e dimensionale, sia in funzione del riuso come prima casa, che come abitazione in cui trascorrere gli anni dopo il pensionamento dal lavoro. Il

dato di fatto, comunque rilevato, è che la porzione di patrimonio abitativo con queste ultime caratteristiche è oramai abbastanza limitato, e quindi le possibilità di recupero non coinvolgono volumetrie consistenti. Mentre le restanti parti di volumetria non occupata, relativa ad abitazioni di ridotta capacità dimensionale, sono penalizzate fortemente da quella serie di fattori anzidetti.

TIPOLOGIE

Il catastale del 1940 ci consente con chiarezza di individuare a Bonarcado i riferimenti a quattro tipologie storiche: numerose case del tipo bicellulare, tricellulare con sviluppo in altezza, il caso estremo di sviluppo in palazzotto ed in antitesi il relitto tipologia della casa elementare monocellulare, pochissime corti, sempre nella posizione retrostante.

L'uso dei materiali locali, quali il basalto, come materiale erratico o semplicemente sbizzato per gli spessi muri dei livelli più bassi, talvolta con i piani superiori in muratura in mattoni di terra cruda. L'uso dei materiali lapidei caratterizza stipiti ed architravi, ed accomuna tutte le tipologie edilizie, nella semplice disposizione trilitica o nella forma dell'arco a tutto sesto, formato da due elementi monolitici, con chiave scolpita. Quest'ultima tipologia costruttiva, ascrivibile al novecento, oltre che denotare una certa e indiscussa

perizia statica dell'intero corpo di fabbrica, realizza altresì, un elemento funzionale all'illuminazione del vano di ingresso, attraverso la luce vetrata della lunetta, solitamente arricchita da una grata in ferro battuto, con stilemi liberty o neoclassici.

Le costruzioni relativamente recenti sono prevalentemente in blocchi di calcestruzzo pressovibrato o in laterizio alveolato con superfici intonacate in malta cementizia e colore. Le coperture a tetto sono in gran parte in coppi di laterizio talvolta in lastre ondulate di fibronit o eternit.

Lo studio dell'abitato ha permesso di individuare la classificazione tipologica di base, suddividendo i fabbricati esistenti nelle seguenti Classi:

tipologia storica

tipologia tradizionale

tipologia contrastante

Classe 1 - tipologia storica

Appartengono alla tipologia storica gli edifici che hanno mantenuto nel tempo una prevalente conservazione delle caratteristiche costruttive originali, sia

esterne che, in alcuni casi, anche interne.



Si tratta di costruzioni che illustrano, anche ambientalmente, la storia del paese e di

esso rappresentano gli elementi edilizi maggiormente caratterizzanti.

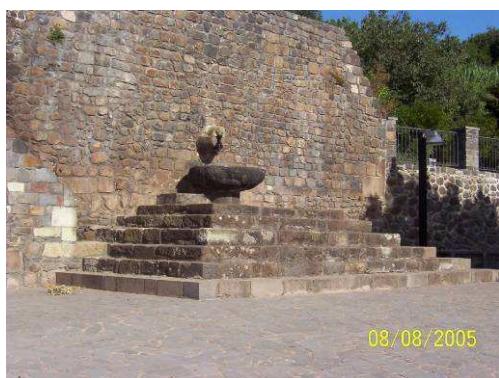
Comprendono sia edifici di importanza edilizia rappresentativa o nobiliare, ma

anche alcuni splendidi casi di origine prettamente popolare.

La loro conservazione integrale, previo recupero, con anche valorizzazione e/o riqualificazione ed eventuale ripristino delle parti fatiscenti od alterate, dovrà essere assolutamente garantita per le future conoscenze, inserendo il loro “restauro conservativo” privato o la loro “acquisizione” pubblica nei Piani finanziari internazionali (CEE), nazionali o regionali, finalizzati al recupero dei Centri Storici.

Tra questi fabbricati sono compresi tutti gli edifici rappresentativi di particolare interesse storico, ma anche notevoli esempi di architetture “*minori*” che hanno creato, nel paesaggio urbano, aspetti caratterizzanti l’ambiente sardo.

Il Piano prevederà anche il mantenimento ed il recupero di altri “reperti” (nuraghe, fonti, ecc.), che costituiscono scenari od ambientazioni esterne a documento della storia del paese.



Nell’ambito della tipologia storica sono individuati gli edifici ed i reperti di interesse storico-monumentale, già vincolati dalla Legge

1 giugno 1939, n. 1089, e secondo le

disposizioni di cui al D.lgs n. 490 del 29.10.1999, o da proporre alla competente Soprintendenza ai Beni ambientali per l'apposizione dei suddetti vincoli di legge.

Particolare importanza dovrà essere assegnata, oltre che all'edificio od al reperto, anche alle "aree al contorno" di detti monumenti. Ogni intervento limitrofo dovrà essere subordinato al preventivo parere della competente Soprintendenza.

Per esigenze di particolare utilizzo è ammessa la variazione di destinazione d'uso.

Classe 2 - Tipologia TRADIZIONALE

Sono compresi in questa tipologia gli edifici che presentano carattere di omogeneità ambientale tale da giustificare una loro organica aggregazione. Si tratta della maggior parte degli edifici compresi nel Piano e risalenti, anche se in minima parte, anche al recente passato.

Per essi, nel rispetto delle attuali consistenze edilizie, possono essere previsti, oltre ad ogni tipologia di intervento di riqualificazione interna, anche interventi per il rifacimento dei prospetti o per una riqualificazione rivolta al reinserimento del fabbricato nel contesto ambientale urbano.

Tutti gli edifici di questa tipologia dovranno mantenere la distribuzione volumetrica ed architettonica originaria, con possibilità di variazioni interne soltanto distributive e/o di destinazione d'uso.

Particolari impianti tecnologici, quali quelli di climatizzazione o di servizio (ascensori, montacarichi, ecc.), potranno essere eseguiti a condizione che non alterino, in modo visibile sulla parte anteriore, i caratteri architettonici degli edifici.

Le coperture inclinate potranno essere ricostruite con manti formati da elementi in laterizio cotto, tipo “coppo” o simili, sempre tuttavia del tipo ”a canale”

Potranno essere effettuati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, anche soltanto mediante presentazione della dichiarazione di inizio attività (D.I.A.).

Classe 3 - Tipologia CONTRASTANTE

Sono compresi in questa Classe gli edifici presenti nel Centro Storico che, per ragioni di errata interpretazione del “moderno” o semplicemente per necessità, sono stati costruiti, ancora sino a non molti anni fa, con tipologie architettoniche generiche, o con particolari costruttivi avulsi e non

contestualizzati, oppure con materiali del tutto estranei all'ambito urbano tradizionale, creando discontinuità ambientale all'interno del tessuto urbano.

Per gli edifici compresi in questa tipologia è fatto obbligo, in caso di intervento, del proprietario rifacimento dei prospetti e di tutti gli aspetti architettonici, sia interni che esterni, sempre nel rispetto delle attuali consistenze edilizie, al fine di realizzare il reinserimento del fabbricato nel contesto ambientale.

Ogni intervento su questi edifici dovrà essere finalizzato al recupero ed alla conservazione dell'organismo edilizio nel rispetto delle attuali superfici perimetrali del sistema murario principale e dei volumi e dovrà essere rivolto alla definizione di un carattere architettonico organicamente inserito nel contesto urbano.

I fabbricati qui compresi potranno essere oggetto di interventi di ristrutturazione, anche a totale rinnovo funzionale, ma dovranno essere riedificati in modo da ottenere il loro totale recupero nell'ambiente urbano circostante.

Saranno ammessi ancora, nel rispetto assoluto delle attuali volumetrie totali, limitate modifiche di forma, al fine di adeguare l'oggetto dell'intervento ai caratteri distintivi dell'ambito di localizzazione e dell'ambiente urbano al contorno.

Per qualsiasi intervento su edifici di questa tipologia, dovrà essere presentato un progetto “completo”, così come richiesto dal vigente Regolamento Edilizio, corredata con la necessaria documentazione fotografica dell’esistente.

EDIFICI FATISCENTI

I fabbricati crollati, fatiscenti od in fase di crollo progressivo, potranno essere riedificati a condizione che vengano occupate le stesse superfici planimetriche e rispettate le precedenti volumetrie e la tipologia originaria, sia per quanto riguarda la distribuzione architettonica, che *per eventuali particolari costruttivi di valore.*

L’originaria volumetria potrà essere documentata o attraverso le tracce dirette “in situ”, oppure anche da documentazione catastale e/o fotografica.

L’edificio ricostruito, in ogni caso, dovrà avere almeno l’aspetto *tipico tradizionale, confrontabile con le più significative costruzioni situate al contorno.*

I materiali d’impiego per le facciate, per le coperture, per gli infissi e per l’oscuramento esterno, dovranno essere compatibili con quelli specifici della tradizione, anche se non specificatamente uguali. La valutazione della compatibilità dovrà essere scrupolosamente fatta sia dal Progettista che dal Tecnico comunale.

Alla richiesta di concessione dovrà allegarsi, oltre al progetto completo come previsto dal vigente Regolamento Edilizio, anche adeguata documentazione catastale e fotografica. E' ammessa la variazione di destinazione d'uso.

TIPI EDILIZI.

Ai fini del riconoscimento dei caratteri peculiari dell'edificato si possono riconoscere i seguenti tipi edilizi, derivanti dalla monocellula, arcaico retaggio della distribuzione primordiale intorno ad una corte comune dove si svolgevano le funzioni necessarie all'autosufficienza comunitaria “battere i cereali, filare la lana, cuocere il pane”.

La cellula elementare rappresenta l'archetipo della casa elementare costituita da un unico vano che da archetipo si trasforma in un elemento ordinatore ed invariante: è da un lato il modulo di controllo e gestione dello spazio attraverso i principi della giustapposizione e della sovrapposizione, e d'altra parte, in virtù della sua natura scatolare, consente di risolvere i problemi strutturali.

Essendo la cellula edilizia rapportata al nucleo familiare e alla neolocalità della coppia, è evidente che la struttura edilizia, cresce con l'aumentare del numero dei componenti del nucleo familiare. Il tipo monocellulare o bicellulare è stata la tipologia preponderante, e da essa derivano tutte le trasformazioni successive.

Casa monocellulare o bicellulare

Si tratta dell'elemento abitativo minimo individuabile nel tessuto edilizio, nel quale lo spazio abitativo coincide e si esaurisce in quello che può considerarsi il nucleo fondamentale della casa. Elemento centrale è il focolare (foghile) e, pertanto, la cucina (coghina), luogo deputato alla vita domestica familiare e della socializzazione in genere, affiancato talvolta da ambienti che assolvono funzione di depositi e, contemporaneamente, di dormitori. Strutturalmente costituita da un vano a piano terra, con o senza soppalco, presenta una copertura con travi lignee, incannicciato e tegole laterizie sarde attraverso cui, prima dell'adozione dei camini, si disperdeva il fumo proveniente dal focolare.

Poco estesa in profondità e planimetricamente ridotta, pertanto con scarse possibilità di esaudire la richiesta di nuovi spazi abitativi in caso di incremento demografico, è la tipologia edilizia che, predominante almeno fino a tutto il XVIII secolo, ha subito successivamente sostanziali modifiche con addizioni di piani, nonchè cambio di destinazione d'uso con un declassamento da elemento edilizio abitativo a ricovero per animali o magazzino per derrate alimentari e legnaia , funzione quest'ultima, ancora riscontrabile nei pochi esempi sopravvissuti

La tipologia di base dell'architettura tradizionale è praticamente non censibile, i pochi esemplari rimasti sono in condizioni di avanzato degrado e fatiscenza.

La casa bicellulare, composta da un vano di ingresso, collegato ad un vano laterale, è ancora presente, con la variante del secondo vano in profondità.

Dotato di un eventuale soppalco ligneo, con o senza finestre, a cui si accedeva tramite una scala pioli. La muratura in pietra basaltica a sacco è generalmente intonacata all'interno con una malta di paglia e fango, imbiancata a calce, mentre il paramento esterno, è finito raso pietra con malta di calce. La copertura a falda unica o due falde, secondo le dimensioni e la profondità del lotto. Il sistema architravato delle bucature è realizzato con elementi quadrati di basalto. Alcune volte è presente un cortile retrostante.

Casa bicellulare, a sviluppo verticale.

Il precedente tipo elementare bicellulare, non potendo espandersi in orizzontale, trasla i suoi ambienti in altezza, dando luogo ad un nuovo tipo.

Numerose sono le varianti attestate: raddoppio in profondità, addizione di ambienti laterali, sviluppo parziale in altezza, presenza di corte retrostante.

Le caratteristiche costruttive non si discostano dal tipo base, lo sgrondo del tetto è realizzato con aggetto di doppia tegola, talvolta sostituita, negli esempi più recenti, da cornicione modanato.

Casa tricellulare con sviluppo in altezza.

Più che una variante dei tipi precedenti si configura come un nuovo organismo, che dall’impianto prefigura le caratteristiche finali.

Le scelte edilizie e abitative sono orientate verso strutture più complesse e articolate sia in pianta che in alzato; con l’accorpamento di due o più cellule edilizie di base si ottengono più ambienti a diversi livelli, disimpegnati da una scala interna ora laterale, ora allineata all’asse mediano dell’edificio I prospetti presentano una marcata simmetria bilaterale, con ingresso centrale. Si trasformano anche i caratteri costruttivi: cornicioni modanati sostituiscono talvolta i tradizionali aggetti a doppia tegola convessa. Gli intonaci colorati diventano una norma, le finestre sono sostituite da piccoli balconi.

Palazzo

Tra fine Ottocento e primo Novecento i ceti emergenti e più facoltosi del paese, influenzati da stili di vita provenienti dalla città, orientano le loro scelte edilizie e abitative verso strutture più complesse e articolate sia in pianta che in alzato; con l’accorpamento di due o più cellule edilizie di base si ottengono più ambienti a diversi livelli, disimpegnati da una scala interna ora laterale, ora

allineata all’asse mediano dell’edificio, in sintonia con quanto avviene in tutta la Sardegna al modello del *Palattu*.

Anche a livello decorativo e soprattutto per quanto riguarda l’affaccio pubblico, la tendenza a far proprie le mode “cittadine” è più marcata rispetto alle tipologia tricellulare con sviluppo in altezza.

La distribuzione interna comprende una sala centrale di ingresso, su cui si aprono due stanze laterali e due retrostanti, con equivalente sviluppo in altezza, alle aperture architravate si preferiscono i sopraluce ad arco a tutto sesto, con lunetta lignea o in ferro battuto. Una maggior cura si riconosce in tutta la compagine muraria e negli elementi costituenti il sistema lapideo delle aperture. Il cortile, anche se dimensioni ridotte è situato in posizione retrostante.

Particolari costruttivi e decorativi.

Sono rappresentati per la maggior parte da stipiti e architravi con stilemi di matrice gotico- catalana scolpiti su conci di rocce magmatiche, in prevalenza piroclastiti ignimbritiche o marne, impostate con sistema statico trilitico. Talvolta è presente un arco di scarico che disimpegna l’architrave monolitica.

Alla grande varietà tipologica che impronta qualsiasi tipo di apertura, eccezion fatta per le architravi lignee, non corrisponde una altrettanta ricchezza

decorativa o almeno sono pochi gli esempi giunti fino a noi e nella maggior parte conservati in virtù dello scialbo protettivo di finitura con grassello di calce o latte di calce. Esemplari degni di nota sono presenti in Via Azuni, 2; Via giardini, ; Via Marconi, 31; Via Roma, 17; Via Farina, 39. Gli elementi citati sono censiti e descritti in allegato.

Le facciate ottocentesche e dei primi del novecento, specialmente quelle della tipologia a palazzo presentano porte con archi a tutto sesto, realizzati prevalentemente in basalto a vista, squadrato e lavorato con chiave di volta scolpita e datata.

Le paraste si dipartono da dadi di basamento semplici o modanati e si concludono su capitelli modanati che costituiscono il piano di appoggio dell'arco. In corrispondenza di questi ultimi si delinea la lunetta di sopraluce, che costituisce l'elemento funzionale di illuminazione della sala di ingresso. Gli stilemi corrispondenti risentono del gusto neoclassico e liberty.

Le grate e le inferriate delle finestre sono in ferro battuto, di fattura semplice, con tondino o piastra, a maglie quadrate, di diversa dimensione o roimboidali posizionate a filo facciata o incassate nei piedritti tra gli stipiti e l'infisso.

Sono presenti balconi semplici a filo facciata o aggettanti su mensole in ferro battuto, di diversa foggia e dimensione.

VIABILITA' - IMPIANTI TECNOLOGICI GENERALI

La rete viaria urbana rappresenta una precisa testimonianza della storia urbanistica del paese, impostata su un percorso matrice a mezza costa, presidiata a nord dal rilevante polo religioso costituito dall'abazia Camaldoiese. Il villaggio si è originato parallelamente al percorso addensandosi poi, intorno alla Chiesa di san Sebastiano. Come principio, il tessuto viario del Centro Storico deve essere, pertanto, sempre rispettato privilegiando interventi consoni e rispettosi del tracciato storico. Potranno essere effettuati i soli allargamenti se già previsti nel P.U.C e ritenuti essenzialmente funzionali alla rivitalizzazione degli ambiti circostanti.

La normativa viaria darà precise disposizioni affinché nei Piani attuativi di Recupero del Centro Storico, vengano impiegate pavimentazioni tradizionali (*impedrau*) o comunque significative per l'impiego di pietrame tipico della zona e con le tipologie utilizzate finora.

Saranno normati anche tutti i sottoservizi, compresi l'acquedotto e le fognature (acque nere e bianche), prevedendo opportune sistemazioni e tipologie delle cassette di controllo, contenenti i contatori, e di qualsiasi altro elemento tecnologico legato alla impiantistica e visibile sulla facciata esterna.

In particolare, sarà espressa apposita normativa per il rifacimento delle linee elettriche pubbliche (reti di energia e linee dell'impianto di illuminazione

stradale), che dovranno essere tutte posate entro apposito e segnalato cavidotto interrato, con conseguente abbattimento dei pali esistenti, nonché delle mensole, ecc.

Gli apparecchi illuminanti stradali dovranno essere adeguatamente studiati.

Particolare regolamento sarà predisposto per la presenza di antenne televisive o satellitari, in modo da evitare che la loro presenza deturpi l'ambiente urbano.

Per quanto concerne gli interventi negli spazi collettivi, aree verdi, strade e piazze e arredo urbano dovranno essere presenti studi e rilievi atti a identificare i caratteri che connotano la trama viaria, i caratteri morfologici e costruttivi, nonché l'utilizzo dei materiali locali, i manufatti, gli arredi tipici che costituiscono testimonianza storica e culturale, nonché saranno individuate le essenze autoctone da mettere a dimora.

PARCHEGGI

La problematica più complessa per i Centri Storici dei piccoli centri urbani riguarda l'analisi e la soluzione del moderno traffico nelle viuzze, un tempo percorse dai soli carri. Com'è facilmente riscontrabile, il numero di veicoli presenti nell'abitato, nonostante il decremento demografico della popolazione, sta invece aumentando.

Oltre allo studio di tutta la viabilità ed anche dei conseguenti sensi unici che sarà necessario adottare, saranno studiate e proposte tutte le possibili soluzioni atte a risolvere le problematiche connesse ad una corretta e agevole percorribilità.

In particolare, dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti atti a ridurre il problema, quali, ad esempio, la previsione della possibilità di modifica di destinazione d'uso degli antichi locali di servizio, con trasformazione del loro utilizzo in posto macchina, agevolando anche l'utilizzo in tal senso di corti interne e cortili. Saranno inoltre studiate e previste precise disposizioni, atte ad indirizzare la sosta dei mezzi verso gli appositi spazi (S4) esistenti al contorno della ZONA A e in corrispondenza dell'area basilicale.

LOCALI PER ATTIVITA' ECONOMICHE

Data la limitatezza, in molti casi, dei volumi disponibili, sarà adeguatamente studiata la possibilità di riutilizzo delle antiche unità edilizie, presenti nel Centro Storico suggerendo, in particolare, la destinazione *in deroga* ad unità economiche di tipo ricettivo (albergo diffuso e B&B) alla reintroduzione di attività artigianali non rumorose e nocive, alla creazione di un centro commerciale naturale.