



archivio

COMUNE DI SARDARA (VS)

21.08

Adeguamento del Piano Particolareggiato del Centro di Antica e Prima e Formazione al Piano Paesaggistico Regionale

Fase	scala
INDAGINI PRELIMINARI	

Titolo	riferimento
--------	-------------

Relazione Illustrativa

A.a.o

Gruppo di progettazione: arch. Roberto Beraldo arch. Elisa Ruzzier	Collaboratori arch. Sante Battistuzzo Giulio Galasso	Consulenti	Il committente: Comune di Sardara (VS)
--	--	------------	---




aggiornato da	data	controllato da	visto
rb	10.02.2016	RB	
aggiornato da	data	controllato da	visto
aggiornato da	data	controllato da	visto

Sommario generale

Premessa	2
1. Strumenti urbanistici vigenti.....	5
2. Caratteristiche geografiche	7
3. Obiettivi del Piano Particolareggiato del centro di antica e prima formazione	9
4. Caratteri storici _ Unità ambientali di interesse storico	12
5. Analisi degli elementi tipo-morfologici del patrimonio edilizio e della consistenza fisica	23
6. Strategie per la riqualificazione e il recupero del centro storico.....	31
7. Caratteri tipo-morfologici del patrimonio edilizio	34
8. Sistema infrastrutturale.....	40
9. Nota sulla cartografia di base	41

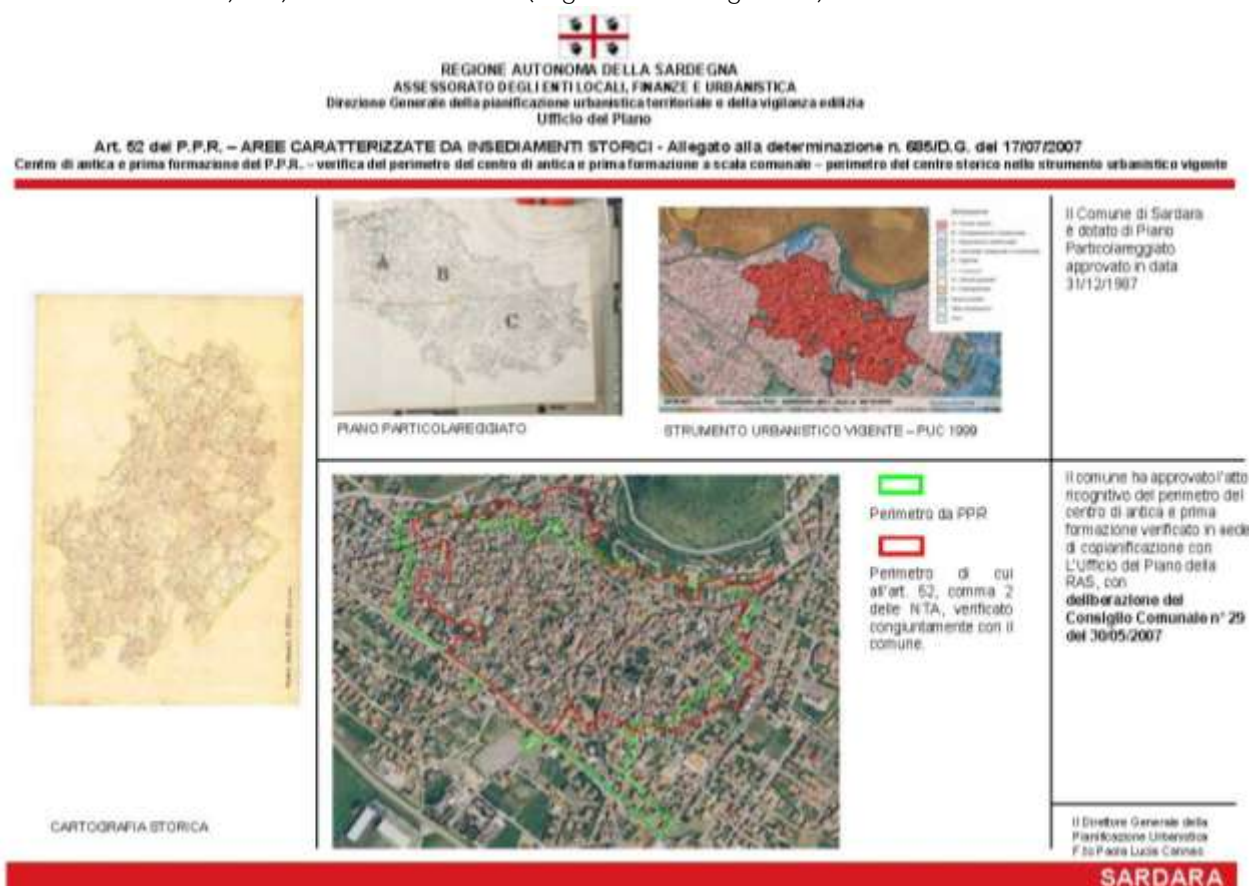
N.B.

Il presente fascicolo è impostato per la stampa fronte/retro.

Premessa

Il presente progetto è finalizzato all'adeguamento del Piano Particolareggiato (PP) vigente nel centro storico dell'abitato di Sardara, approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 37 del 31/03/1988, ai contenuti del Piano Paesaggistico Regionale (PPR), individuando anche il perimetro del centro di prima e antica formazione da sottoporre a pianificazione attuativa. Il presente incarico professionale è riferito alla determinazione dell'Ufficio Tecnico n. 212 del 29/12/2015.

In seguito all'avvio della verifica di conformità del PP vigente, operata ai sensi della Legge Regione Autonoma Sardegna (RAS) n. 08/2004, recante "norme urgenti di provvisoria salvaguardia per la pianificazione paesaggistica e la tutela del territorio", in attività di copianificazione con il Comune di Sardara, è stato ridefinito il perimetro del centro di prima e antica formazione. La deliberazione consigliere n. 29 del 30/05/2007 individua la nuova delimitazione del centro di antica e prima formazione, mentre la successiva determinazione della RAS n. 685/DG del 17/07/2007 prende atto di tale modifica, specificando che all'interno di tale area, come identificata dai grafici allegati, si applicheranno le norme di cui all'art. 52, comma 1, lettere a) e b) delle NTA del PPR (segue estratto grafico).



Successivamente con la verifica di conformità all'art. 52 delle NTA del PPR, di cui alla determinazione RAS n. 718/D.G. del 21/04/2008, è stata eseguita una "valutazione dei contenuti del piano particolareggiato in merito alla compiutezza degli elementi esaminati, delle analisi contenute e degli elaborati prodotti, al fine di verificare il conseguimento delle finalità poste dallo stesso art. 52" delle NTA del PPR. Obiettivo del Comune di Sardara attraverso la

pianificazione attuativa all'interno del centro di antica e prima formazione è dunque “assicurare, anche in prospettiva, il recupero dei valori ambientali ed architettonici propri **dell'assetto urbano ed edilizio pertinente all'impianto** insediativo e alla sua evoluzione attraverso il tempo, prima delle macroscopiche alterazioni subite negli ultimi cinquanta anni”. **Ovvero** “ricostituire un assetto generale coerente con quello originario o storicamente formatosi, mediante conservazione e restauro di elementi e componenti superstiti e mediante 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**”.

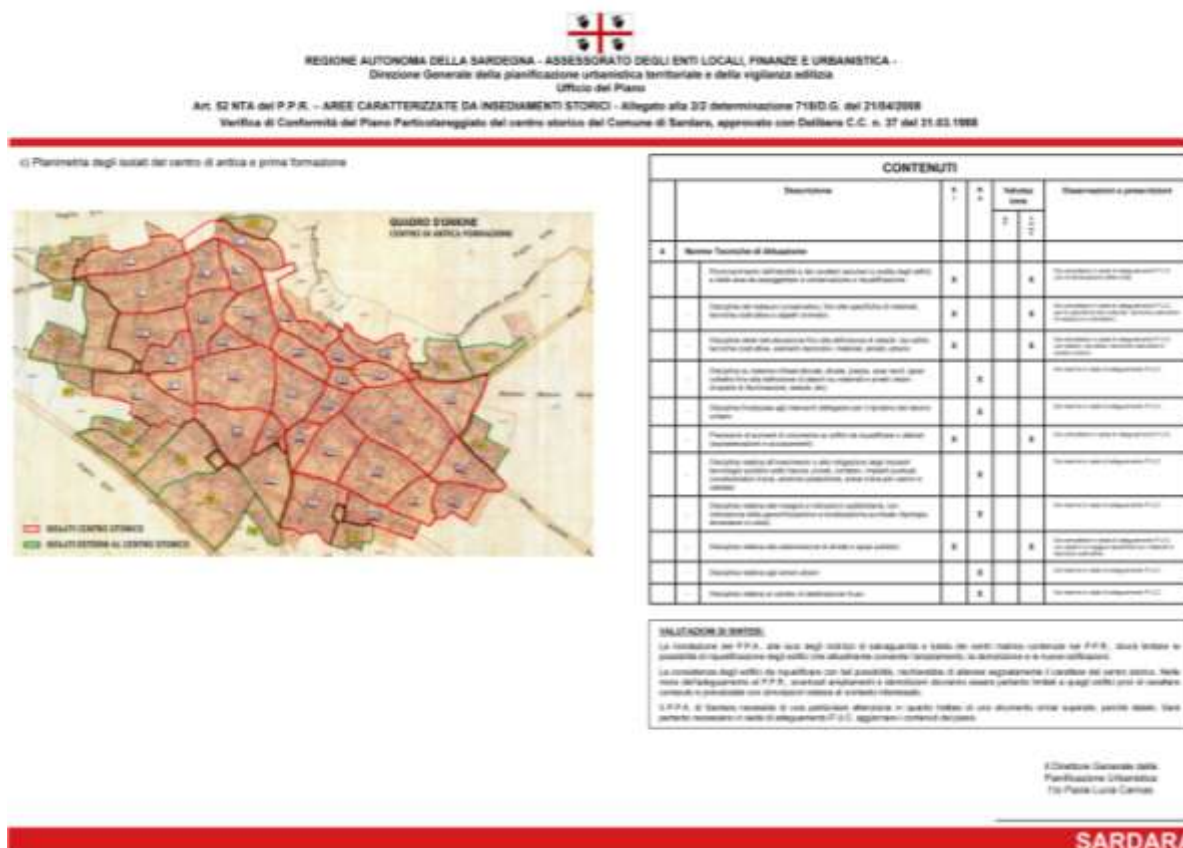
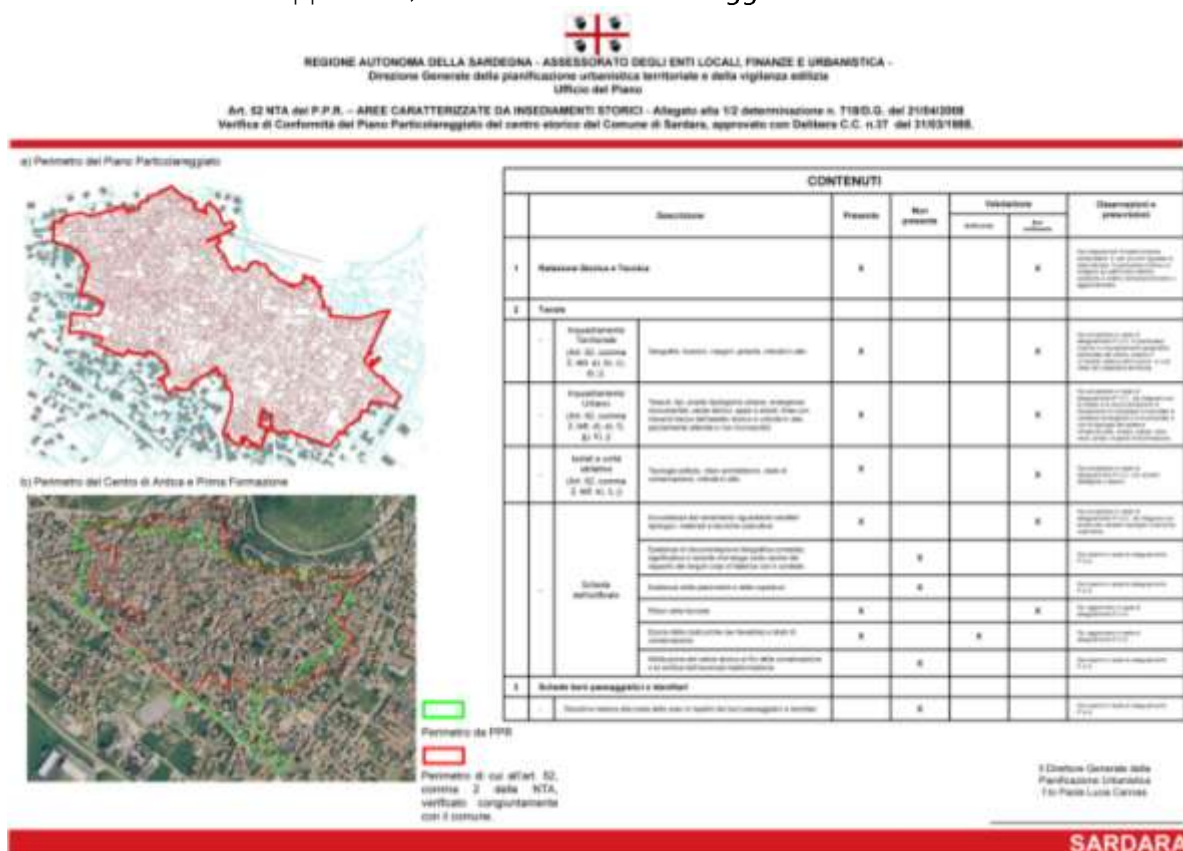
La verifica di conformità prescrive che al nuovo PP “dovranno essere in particolare **conferiti i contenuti paesaggistici di cui all'art. 107 delle NTA del PPR, con** specifica attenzione alla analitica individuazione cartografica delle aree di pertinenza degli edifici e manufatti con valenza storico culturale e/o di beni identitari, che dovranno essere corredate da apposita disciplina di tutela”. Nello specifico, **all'interno del centro storico, nei tessuti edilizi e urbani che** conservano rilevanti tracce **dell'assetto storico, e nella** fasce di rispetto dei beni paesaggistici (culturali e identitari), saranno consentiti i interventi seguenti:

- a) relativamente ai **corpi di fabbrica riconosciuti di valore storico**, interventi rivolti alla manutenzione ordinaria e straordinaria, al restauro conservativo e alla ristrutturazione interna;
- b) relativamente ai **corpi di fabbrica da riqualificare**, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro conservativo, ristrutturazione edilizia, eliminazione degli elementi incongrui con il contesto storico, riqualificazione, anche attraverso variazioni di volume, in **coerenza con l'abaco tipologico e l'assetto storico e prevedendo l'uso di materiali e tecniche** edilizie della tradizione locale;
- c) relativamente agli **edifici alterati o di recente / nuova edificazione**, interventi di ristrutturazione edilizia, eliminazione degli elementi incongrui con il contesto, demolizioni e ricostruzioni con variazioni di volume o nuove edificazioni, con misure e regole atte ad assicurare sia la conservazione degli elementi identitari ancora leggibili o superstiti, sia il ripristino **dell'assetto storico generale, in coerenza con l'abaco tipologico**;
- d) relativamente ai **ruderi**, interventi di ricostruzione, preferibilmente secondo **l'impianto e le forme originarie**, qualora rilevabili;
- e) per quanto concerne gli interventi negli **spazi collettivi, aree verdi, strade e piazze e arredo urbano**, dovranno essere preventivamente sviluppati gli studi atti a identificare i caratteri che connotano la trama **viaria nonché l'utilizzo dei** materiali locali, i manufatti e gli arredi tipici che costituiscono testimonianza storica e culturale.

Infine si stabilisce una fascia di rispetto dai beni paesaggisti e identitari, pari a 100 metri, per cui potranno essere consentiti interventi di edificazione o di trasformazione, previa

valutazione favorevole sia dalla Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici, sia del competente Ufficio della Tutela del Paesaggio.

La cartografia allegata alla determinazione RAS n. 718/DG individua infatti l'area del centro matrice come approvata, oltre ai contenuti dell'aggiornamento del PP.



La RAS con deliberazione della Giunta Regionale n. 44/49 del 14/12/2010 ha **“stabilito di sperimentare metodi innovativi di pianificazione paesaggistica ed urbanistica”**. In quest’ottica la delibera della Giunta Regionale n. 33/35 del 10/08/2011 **indica che ai “Comuni totalmente esclusi dagli ambiti costieri sono stati destinati idonei contributi per la redazione degli strumenti attuativi dei centri di prima e antica formazione”**. Ai sensi della medesima deliberazione il Comune di Sardara in data 18/01/2012 **ha siglato con la R.A.S. il “Protocollo di Intesa per la condivisione di finalità e metodologie per la gestione e valorizzazione del patrimonio costruito storico e la redazione dei piani particolareggiati per i centri di prima e antica formazione in adeguamento al Piano Paesaggistico Regionale”, al fine di beneficiare del contributo** assegnato con Determinazione n. 4929/AG, prot. n. 67687, del 10/11/2011, che attribuisce al Comune di Sardara **l’ammontare di € 81.159,71, che “copre il 90% delle spese prevedibili” per l’adeguamento del PP al PPR, oltre a € 9.017,75 di cofinanziamento comunale, per un totale di € 90.177,46.**

Conseguentemente **all’assegnazione del contributo**, come previsto dalle indicazioni operative della RAS di cui alla nota n. 7273 del 09/02/2012 (recepita dal Comune di Sardara con prot. n. 1097/2012) **veniva redatto dall’Ufficio Tecnico (UT) il “Piano Operativo e Finanziario”** contenente le indicazioni programmatiche **per l’adeguamento del PP al PPR.**

Il piano operativo di fatto ha costituito **l’avvio della procedura di revisione del PP** vigente definendo i contenuti da sviluppare e le metodologie operative, le figure professionali da coinvolgere, il cronoprogramma delle fasi progettuali oltre alle risorse di cofinanziamento comunale. Tale piano, approvato con delibera della Giunta Municipale (GM) n. 70 del 29/04/2013 è stato trasmesso alla RAS in data _____ che, con nota prot. n. ____/pianif del __/__/____ dell’Assessorato agli Enti Locali, Finanze e Urbanistica, Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia, provvedeva ad approvarlo.

Il termine per lo svolgimento delle operazioni di adeguamento del PP veniva fissato inizialmente per il 15/01/2014, per poi essere posticipato al 31/12/2015, vista la nota della RAS prot. n. 2044 08/11/2014, e attualmente il termine è fissato per il 31/12/2016 ai sensi della nota della RAS prot. n. 2862/gab del 08/09/2015.

1. Strumenti urbanistici vigenti

Allo stato attuale il Comune di Sardara, in termini di pianificazione generale, è dotato di un Piano Urbanistico Comunale (PUC) approvato in data 27/09/1999 in vigore dal 20/01/2000 (cfr. rif. “A.a.4_ Stralcio dal PUC vigente”).

Il PP vigente ad oggi, approvato con delibera consigliere n. 37 del 31/03/1988 assoggettava a pianificazione attuativa una parte di centro abitato di superficie inferiore a quella perimetrata oggi come **centro di antica e prima formazione**. Ovvero la nuova **delimitazione comprende sia l’area definita** in precedenza come centro storico dal PP (**zona “A”**

del PUC vigente), ma anche altre aree limitrofe, oggi collocate dal PUC vigente in zona omogenea **“B”**. La superficie territoriale del vecchio **“centro storico”** ammontava a 19,72 ha, con un volume edificato complessivo esistente pari a circa 406.000 mc, mentre quella oggi individuata come centro matrice ha superficie pari a 27,99, ovvero una maggiore estensione di 8,27 ha, con un volume edificato pari a circa 550.000 mc.

Il PP vigente, **redatto quasi trent’anni** fa, partiva dalla valutazione di obiettivi che **consideravano come “maggiori incentivi”** per le pubbliche amministrazioni ad investire nei centri storici **gli incrementi dei “costi di costruzione, le rendite fondiari, gli oneri di urbanizzazione delle nuove zone di espansione”**. Il recupero del patrimonio edilizio, seppur riconosciuto nel suo importante **valore “sociale ed economico”**, era volto alla necessità di dare **“una risposta alternativa alla sempre più insoddisfatta domanda abitativa”**. Il PP si poneva dunque l’obiettivo di individuare una **“metodologia di intervento e di programmazione del territorio”** che non fosse **“oggetto esclusivo di conservazione dei soli aspetti storici ambientali”**. Tali obiettivi, seppur in parte ancora condivisibili in linea di principio, sono oggi assolutamente **lontani dagli obiettivi dei piani di recupero dei centri matrice** secondo, sia le indicazioni regionali, sia secondo i principi pianificatori odierni. Le condizioni di decremento demografico della popolazione (cfr. grafico al paragrafo n. 3), **l’andamento fluttuante (tendente al ribasso)** dei mercati immobiliari e la mutata coscienza del recupero architettonico, della qualità ambientale, hanno individuato strategie di recupero/conservazione dei caratteri storico morfologici **perduti del tessuto urbanistico e dell’edificato**, volte al miglioramento della qualità dell’**ambiente e della** vita dei residenti. Non da ultimo il tema del **contenimento del consumo di territorio** ha favorito i temi della rigenerazione/recupero del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente, **ben sostenuto dalla legislazione nazionale che ha offerto nell’ultimo decennio** importanti incentivi sia natura economica che procedurale.

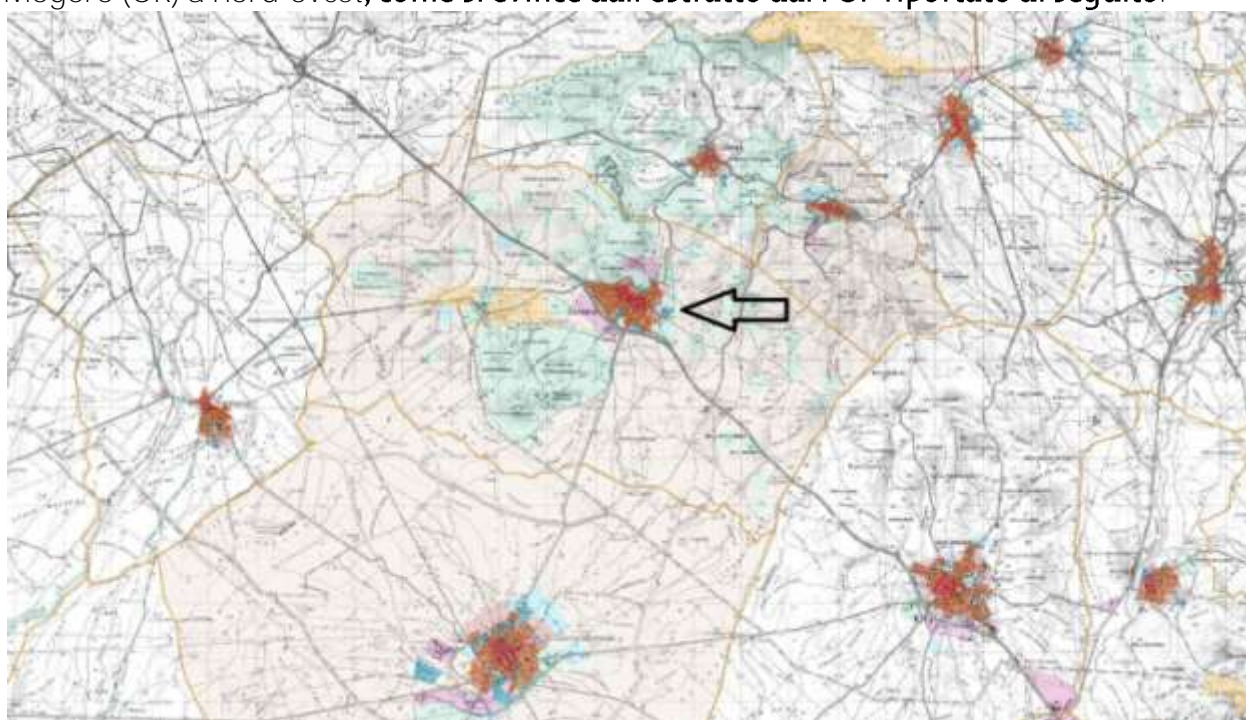
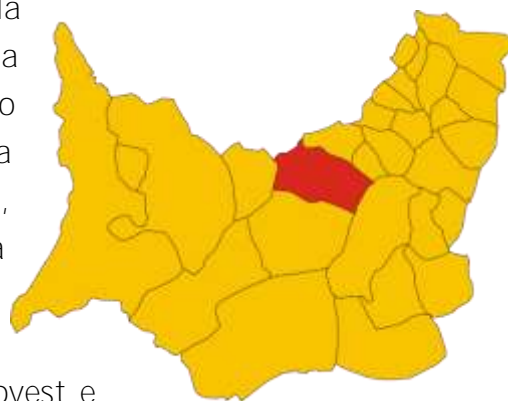
L’analisi della documentazione fotografica fornita dall’UT (ovvero concesse dalla RAS) ha messo in evidenza che, dall’epoca di adozione del PP vigente oggi, **molte opere di recupero, riqualificazione e/o nuova costruzione** sono state eseguite nel centro di antica e prima formazione di Sardara coinvolgendo ampie parti di tessuto edilizio, **arrivando alla completa sostituzione dei manufatti esistenti**. In alcuni casi tali operazioni immobiliari hanno reso di difficile riconoscimento dei caratteri della morfologia insediativa originaria, spesso, ben delineata dal sistema casa/corte.

Il nuovo PP deve essere volto al raggiungimento di obiettivi che implicano azioni finalizzate al **recupero dei caratteri originari del centro storico** secondo una puntuale analisi delle caratteristiche tipologiche e morfologiche del patrimonio edilizio. Ovvero dovrà indicare per ogni unità edilizia i modi di intervento, armonizzando esigenze di conservazione dei valori storico-documentali, salvaguardia della morfologia insediativa e dei caratteri tipologici, con i programmi di sviluppo economico e la valorizzazione del patrimonio immobiliare. Dovrà verificare la tensione abitativa, ottimizzando le dotazioni di servizio alla residenza, **confermando e diversificando l’offerta residenziale a favore del recupero e riqualificazione delle** unità edilizie con caratteristiche dimensionali e tipologiche compatibili con la residenza stabile

di nuclei familiari di varia grandezza. Potrebbe persino promuovere interventi di recupero finalizzati alla trasformazione in **residenze stagionali** di quelle unità edilizie che, per caratteristiche dimensionali e tipologiche, risultavano incompatibili con la funzione di residenza stabile. Il piano, senza mutare i parametri insediativi previsti dal PUC, dovrà/potrà prevedere modesti incrementi di volume necessari a rendere utilizzabili unità edilizie altrimenti destinate al totale abbandono e decadimento o a sanare lacune morfologiche rilevanti nelle cortine edilizie di pregio.

2. Caratteristiche geografiche

Il territorio del Comune di Sardara, in Provincia del Medio Campidano, si sviluppa per 56,11 kmq, confina con la provincia di Oristano e si estende a cavallo tra la pianura del Campidano centrale e le prime colline della Marmilla (cfr. schema a fianco che indica la collocazione del territorio comunale rispetto a quello provinciale). **E' attraversato, per circa 10 km, dalla SSS131/E25 "Carlo Felice"** e, per un breve tratto, nell'angolo sud-occidentale, anche dalla ferrovia Cagliari-Golfo Aranci. Confina con i comuni di Collinas a nord, Villanovaforru a nord-est, Sanluri ad est, San Gavino Monreale a sud, Pabillonis a ovest e Mogoro (OR) a nord-ovest, **come si evince dall'estratto dal PUP riportato di seguito.**

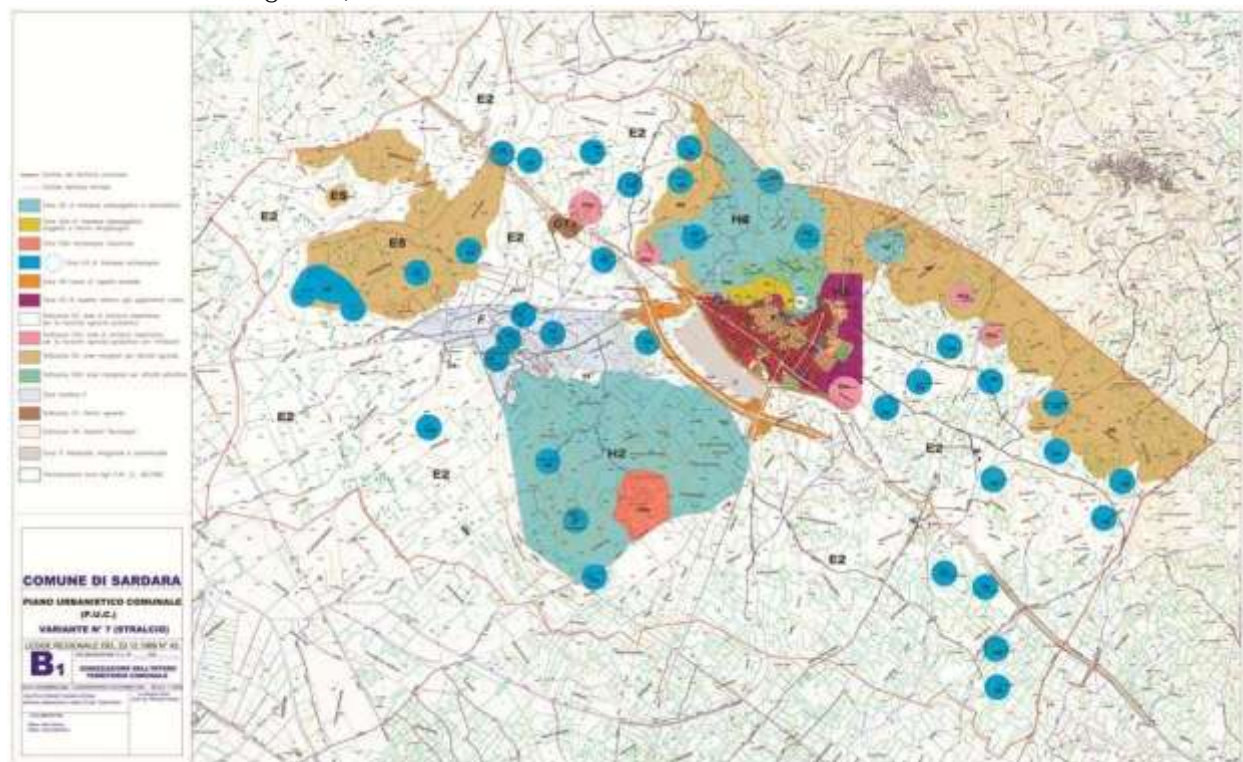


La fascia pianeggiante occupa gran parte del settore centro-occidentale e meridionale del territorio, mentre nelle zone settentrionali e orientali si elevano dei

rilievi collinari, alcuni dei quali superano i 300 metri s.l.m. La quota minima del territorio è pari a 37 ml s.l.m. La massima elevazione si raggiunge con la punta di "Nuraxi Colòmbus" in cima al piccolo altopiano del Monte Fortuna, che si estende tra i territori di Sardara e Collinas, a quota 372 metri s.l.m. Nella parte centro-meridionale del territorio, si erge dalla pianura l'insieme delle colline del Monreale, che prendono nome dall'omonimo castello risalente al periodo giudicale.

Il suolo è prevalentemente composto da arenaria, calcare, trachite e pietra minerale, ma vi è una caratteristica particolare nella zona di ingresso ad ovest del paese identificata da toponimo **Terra 'e cresia**, dove si trova una terra rossa compatta che occupa per intero un caratteristico colle visibile anche dalla SS 131.

Il centro abitato, posto ad una quota media di 163 ml s.l.m., situato al margine orientale del Campidano, posto a nord est del territorio comunale, si trova leggermente arroccato sul versante meridionale delle colline di *Pranu Cuaddus* e di *Su Pibitziri* (cfr. rif. "A.a.2_ Aerofotogrammetria del centro matrice"), mentre a sud-ovest è dominato dai rilievi del Monreale e dall'omonimo castello (cfr. immagine che segue che riporta un estratto dal PUC vigente).



Nel territorio comunale scorrono diversi piccoli corsi d'acqua che fanno parte del bacino idrografico del Malu-Mannu, immissari degli stagni di Marceddì, ma il centro di Sardara non è percorso **da alcun corso d'acqua di** carattere naturale.

Il centro urbano, si estende ad un'altezza compresa fra i 130 m circa delle periferie sud-occidentali più basse fino ai circa 200 m del lembo periferico nord-orientale. Le sorgenti di acque termali e l'equidistanza da Cagliari ed Oristano, ne hanno favorito lo sviluppo.

Il territorio comunale in termini di:

- **classificazione sismica** risulta in zona 4, ovvero sismicità irrilevante, (cfr. Ordinanza PCM n. 3274 del 20/03/2000);
- **classificazione climatica** risulta in zona C, 1174 GG.

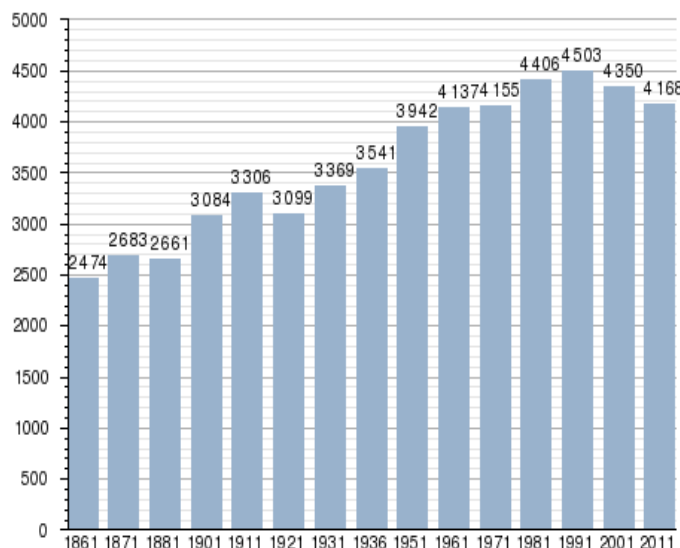
Il territorio, fatto salvo il centro abitato, è prevalente utilizzato a scopi produttivi agricoli, di allevamento **e sfruttamento turistico nell'area termale** per cui Sardara è rinomata. Le terme sono infatti situate in una piccola valle a circa 2 km a ovest del centro abitato, ai piedi del castello di Monreale e lungo la strada provinciale per Pabillonis. Oltre agli stabilimenti termali moderni è **presente anche l'antico** edificio delle terme romane, che in passato erano conosciute con il nome di *Aquae Neapolitanae* (II-I secolo a.C.), citate da Tolomeo nell'Itinerario antonino. I resti delle antiche terme romane, ancora visibili, vennero inglobati negli edifici delle prime terme moderne della Sardegna, edificate alla fine dell'800 (cfr. note storiche di cui al paragrafo n 4.).

L'agricoltura, l'allevamento ovino e l'artigianato sono le voci più importanti **dell'economia sardarese**. Le colture più sviluppate sono quelle cerealicole, olivicole e di ortaggi. Una minima parte della comunità sardarese trae il proprio sostentamento **dall'allevamento ovino e dalla trasformazione dei** suoi derivati. Altra componente **economica importante è l'artigianato**, soprattutto edile.

3. Obiettivi del Piano Particolareggiato del centro di antica e prima formazione

Il PP per il centro di antica e prima formazione di Sardara recepisce le indicazioni programmatiche della verifica di conformità del PP vigente eseguite ai sensi del PPR (di cui alle determinazioni della RAS citate a premessa) che vede il centro storico di Sardara come risorsa determinante su cui impostare il recupero dei caratteri storico morfologici perduti negli ultimi decenni di attività edilizia, su cui impostare precisi studi di fattibilità finalizzati allo sviluppo anche di attività economiche.

L'analisi demografica, ovvero i dati ISTAT, indicano che la popolazione residente nel territorio è stata in **decremento** fin dal momento di adozione del PP vigente (1988), per cui risulta improbabile prevedere interventi con incrementi di volume e/o aumento della popolazione residente e/o insediabile. Lo stesso fenomeno, **riferito all'intero** territorio comunale, è rapportabile, con buona ragione, anche al centro matrice, per il quale si eseguiranno analisi



statistiche dettagliate.

Il nuovo PP dovrà verificare un livello di bassa tensione abitativa ottimizzando le dotazioni di servizio alla residenza, confermando e incrementando la diversificazione **dell'offerta residenziale**. Promuovendo, dunque, e incentivando:

- la **rigenerazione** e il recupero del tessuto edilizio originario caratterizzato dalla presenza dei sistemi cortilizi a corte chiusa;
- la **rigenerazione** e il recupero delle unità edilizie che abbiano caratteristiche dimensionali e tipologiche compatibili con la residenza stabile di nuclei familiari di varia grandezza, con particolare attenzione ai nuclei di giovane formazione, anche con accorpamenti di diverse unità edilizie.

Il nuovo Piano Particolareggiato dovrà, inoltre, verificare le condizioni per il riutilizzo e/o la riconversione a servizi complementari alla residenza di quelle unità edilizie attualmente non in uso che, per caratteristiche tipologiche e dimensionali, risultano incompatibili con la funzione residenziale (magazzini, depositi, ecc.).

Nel centro storico sono attualmente presenti servizi di carattere generale, prevalentemente destinati ad attività culturali, ricettive, di culto e terziari in genere, di cui il nuovo strumento attuativo per il centro matrice dovrà valutare stato di conservazione, adeguatezza e accessibilità.

Il PP dovrà dunque prevedere una conferma della destinazione residenziale stabile, ed eventualmente stagionale ad uso turistico, del patrimonio edilizio in uso, una ridestinazione a servizi di interesse generale o di complemento alla residenza al fine di far acquisire al centro storico il ruolo di centro urbano e commerciale.

Nella sostanza il PP deve dare corpo **all'obiettivo** di mantenere, quanto meno, costante la tensione abitativa in centro storico, prevedendo strumenti di intervento e incentivi finalizzati a una riqualificazione della popolazione stabile (nuclei familiari giovani con figli) e un potenziamento del mercato delle unità edilizie destinate anche a residenza stagionale.

Il raggiungimento di tali obiettivi implica azioni finalizzate al recupero dei caratteri originari del centro storico mediante puntuale definizione di adeguate categorie di intervento, finalizzate a conservare i valori storico-documentali ancora esistenti, alla salvaguardia e valorizzazione dei caratteri tipologici e della morfologia insediativa, al ripristino di tali caratteristiche in tutte quelle condizioni di degrado che inficiano il valore unitario del centro storico.

Il PP potrà anche individuare, in virtù del censimento delle caratteristiche tipologiche e stato di conservazione degli immobili dei centri matrice del comune, in sinergia pubblico/privato, strategie finalizzate ad attivare politiche di *marketing* urbano. Ovvero potranno essere individuati aree e/o gruppi di edifici che, per caratteristiche, ubicazione, stato di manutenzione, possano essere ricompresi in studi finalizzati ad incentivare la rigenerazione del patrimonio immobiliare storico ad opera di privati, imprenditori, gruppi immobiliari o simili.

In considerazione del *trend* demografico non in crescita, seppur la fase di attuale sviluppo economico non sia delle più effervescenti, il PP dovrebbe **indurre l'interesse di una** nuova popolazione, residente e non, sensibile alle seguenti risorse:

- residenza in aree urbanisticamente pregiate come i centri matrice;
- residenza in aree con contesto sociale integro privo di conflittualità sociale;
- aree di interesse agriturismo;
- emergenze archeologiche e paesaggistiche;
- emergenze enogastronomiche **e legate all'attività ricettiva** termale;
- tradizione degli sport.

Gli interventi edilizi che il PP potrà prevedere dovranno essere disciplinati tenendo conto dei **valori di contesto storico** ambientale senza correre il rischio di alterazione dei caratteri dei centri matrice. La nuova disciplina edilizia dovrà essere informata al riconoscimento dei valori storico – ambientali del centro storico, con riferimento diretto ai manuali operativi predisposti dalla Regione Sardegna per gli interventi edilizi e sullo spazio pubblico.

La redazione del PP, da un lato, sarà quindi caratterizzata da un impianto analitico basato su **analisi dinamiche** del contesto edilizio, urbanistico e socioeconomico delle aree incluse nel centro di **antica e prima formazione di Sardara**. L'analisi dovrà identificarsi, da un lato, non soltanto come fase **“rilevatrice”**, ma anche come fase **“rivelatrice” dell'identità odierna** del centro storico, **dall'altro**, dovrà essere caratterizzata **da un'impostazione** della disciplina degli interventi edilizi ed urbanistici fondata sulla re-interpretazione delle regole urbanistiche che hanno presieduto alla formazione dei centri storici.

In relazione alle strategie esposte sopra, il PP del centro matrice dovrà:

- tutelare, salvaguardare **e tramandare il quadro d'insieme degli elementi che qualificano** i centri matrice;
- tutelare e rendere riconoscibile la trama viaria, ovvero il sistema degli isolati caratterizzati dal sistema casa/corte;
- tutelare il carattere degli edifici e dei manufatti e le tecniche costruttive sarde;
- favorire la connettività interna al centro storico, la sua accessibilità e attrattività, anche attraverso operazioni di riqualificazione urbanistica connesse alla creazione di nuovi servizi;
- incrementare la gamma di funzioni presenti nel centro storico attraverso la rifunzionalizzazione di manufatti esistenti e loro pertinenze;
- promuovere il miglioramento delle condizioni abitative;
- sviluppare la sensibilizzazione e partecipazione dei cittadini alla tutela, conservazione e valorizzazione del patrimonio edilizio di valore storico e facente parte della cultura materiale del luogo.

Il presente documento illustra obiettivi, contenuti salienti e modalità operative del nuovo PP, cui sarà possibile apportare **perfezionamenti ed integrazioni** nello sviluppo del percorso di formazione del piano medesimo.

4. Caratteri storici _ Unità ambientali di Interesse storico

Prima di procedere a una sintesi dei dati analitici relativi alle caratteristiche tipomorfologiche, alla **consistenza fisica e alle condizioni d'uso vale la pena richiamare alcune note di carattere storico che ripercorrono le principali fasi insediative dell'abitato di Sardara.**

“Alcuni recenti ritrovamenti di interesse archeologico all'interno dell'antico nucleo del centro abitato di Sardara hanno rivelato la presenza di un ampio insediamento nuragico che sembra costituire il momento di avvio di un plurisecolare e ininterrotto processo di formazione e trasformazione di cui oggi è possibile individuare alcune singole testimonianze.

La notevole consistenza dell'abitato in epoca medievale, desumibile attraverso alcune fonti storiche solo alla fine del XIV sec. in poi, è a nostro avviso documentata assai meglio dalla persistenza, ancora oggi rilevabile, di alcuni antichi tracciati viari e dalla particolarità delle partizioni catastali che ad essi afferiscono.

In quest'ambito storico non va certamente dimenticata, per gli effetti di crescita indotti sull'abitato, la prestigiosa presenza del Castello di Monreale, che a partire dal 1324, fu importante centro strategico nel lungo conflitto tra la Corona d'Aragona e il Giudicato di Arborea.

Il più antico documento in cui viene citato il Comune di Sardara, assieme al borgo del Castello di Monreale, è il tratto di pace firmato a Cagliari il 24 gennaio del 1388. In questo atto, tra i numerosi comuni confederati ad Arborea che vengono menzionati, Sardara appare tra i più rappresentativi numericamente, dimostrando come, già alla fine del XIV secolo, aveva assunto una consistenza demografica e un prestigio certamente superiore a quello degli altri comuni del Campidano.

In epoca altomedievale era probabilmente esistente la sola chiesa di **Sant'Anastasia** che, edificata in prossimità dell'omonimo impianto nuragico, costituisce oggi un'interessante testimonianza della continuità di culto cristiano su quello pagano. Le vicende costruttive dell'edificio furono rese note dall'archeologo Antonio Tamarelli che, tra il 1913 e il 1918, avviò i primi scavi archeologici sull'area, intervenendo anche con i lavori di consolidamento e parziale rifacimento dell'edificio. Oltremodo interessanti sono i rapporti spaziali del complesso con l'edilizia residenziale circostante; la permanenza infatti di un sistema vario radiocentrico e di un sistema di frazionamento della proprietà lungo assi convergenti verso la chiesa, lascia supporre che l'area costituisse il primo nucleo dell'attuale abitato dal quale si differenzia nettamente per i modi di crescita, l'assetto proprietario e i tipi edilizi.

A questo primo nucleo religioso si aggiunge successivamente la Chiesa di San Gregorio che costituì anch'essa polo di aggregazione dell'abitato. **Costruita (...)** nei primi decenni del XIV secolo, in essa appare con estrema evidenza il tentativo dei costruttori locali di percorrere nuove strade e allontanarsi dalla tradizione per aderire, sia pure con qualche incertezza, ai nuovi orientamenti già pienamente espressi nelle fabbriche francescane di Cagliari e di Iglesias. Per quasi tutto il secolo è presumibile che la poco nota storia di Sardara seguì le sorti di quella meno oscura delle incontrade di Monreale e di Marmilla di cui faceva parte come uno dei centri maggiori. Nel 1420 infatti tali incontrade furono infeudate dal Re Alfonso V in favore di Grecia

Ferrer per i servigi di guerra resi in Sardegna e poco dopo, per rinuncia a tale donazione, gli fu nominato successore Berengario Raimondo de Moncada. Alla sua morte le due incontrade furono messe all'asta dallo Stamento Militare che doveva riscuotere diverse annualità arretrate dei donativi ed acquistare da Simone Roig, che ne prese ufficialmente possesso con investitura del 24 novembre 1454. In quella data Giacomo d'Aragall, luogotenente del governatore del capo di Cagliari e Gallura, fece convocare nella piazza di Sardara gli ufficiali della Baronìa e tutti i maggiorenti delle ville e campagne limitrofe, costituenti il fondo baronale al convegno intervennero noti personaggi dell'epoca come don Gerardo De Doni, in qualità di procuratore legale di Roig e il regio Alguazile Guglielmo Calou.

Circa un mese dopo tuttavia re Alfonso, ignaro o incurante di tale vendita, da Pozzuoli ne investì Pietro da Besolù e Roig, fattasi restituire la somma versata, lasciò il possesso delle due incontrade al nuovo barone.

Ben presto tuttavia su tali incontrade il Conte di Quirra reclamò i redditi che il re gli aveva promesso in sostituzione di una pensione annua, mai pagata, ma che già dal 1413 gli era stata concessa in compenso dei sussidi in denaro che aveva elargito alla Corona d'Aragona durante la guerra.

Il Conte di Quirra mosse pertanto causa a Pietro di Besolù e questa, trascinatasi con i rispettivi eredi, Donna Violante I Carroz e Pierotto di Besolù, fu conclusa nel 1482 con la transazione con cui si convenne di cedere tutto all'erede Carroz, meno Las Plassas, Barumini e Villanovafranca.

Questi episodi si intersecano variamente con le alterne vicende della logorante guerra contro gli invasori aragonesi, che fu conclusa nel 1478 con la battaglia di Macomer, soffocando per sempre ogni aspirazione di indipendenza nazionale degli stati giudicali.

Dal 1482 la baronia di Monreale e l'incontrada di Marmilla rimasero pertanto integralmente aggregate all'importante contea di Quirra che già nel censimento dell'anno successivo, il 1483, risultava costituita da ben 3151 fuochi di cui 123 relativi alla sola villa di Sardara.

Morto il discendente di Donna Violante I, don Giacomo Carroz, la figlia, Vilante II, ebbe l'investitura da Ferdinando il Cattolico nel 1504, ispirata sia dalle gesta guerresche del padre, sia da personali contributi economici alla Corona. Tale allodiazione presenta un'eccezionale importanza storica non solo perché concessa alla figlia di Giacomo Carroz, ma anche perché concepita per essere trasmessa direttamente a qualsiasi discendente ella avesse preferito.

Nel 1603 la Contea di Quirra venne elevata da Filippo III a Marchesato e in quella stessa data costituiva, con i suoi settantasette comuni e ben 8844 fuochi, la più vasta agglomerazione feudale della Sardegna.

Rispetto ai precedenti dati demografici si ebbe un notevole incremento di popolazione, nonostante gli anni di pestilenze e carestie che periodicamente avevano colpito vaste aree interne dell'isola e che molto probabilmente interessò anche la "villa" di Sardara. Non va dimenticato inoltre che già dal 1580 il Terzo Sinodo vi fissò una sede del Rettorato e che dal 1560 i Gesuiti vi esigevano le decime per un privilegio concesso da papa Gregorio XII e che pertanto,

proprietari nel comune di numerosi beni, gli stessi dovevano avere un ruolo decisivo nell'ambito della vita dell'intera comunità.

Parallelamente a questi aspetti, sulla cui reale consistenza occorrerebbe intraprendere studi più sistematici, non vanno trascurati alcuni documenti che

testimoniano di un'inconsueta attività edilizia rivolta principalmente alla realizzazione di nuovi edifici religiosi e al rinnovo di quelli esistenti.

Nel 1625 era già edificata la chiesetta di Santa Maria Is Acguas in prossimità delle omonime antiche terme, se già nel 1627 è registrata la morte di un certo Sisto "Stranger", denominato "eremita de Santa Maria Acguas".

La nuova chiesa parrocchiale, dedicata alla Beata Vergine Assunta, viene edificata nei primi decenni dello stesso secolo certamente attorno alla cappella di un preesistente edificio romanico. Tra gli anni 1634 e il 1639, sotto il rettorato dell'attivo Bartolomeo Foxi, fu realizzata una prima torre campanaria che dovette essere demolita quando, nel 1706, fu fabbricata quella ancor oggi esistente.

Nel 1637 fu interamente ricostruito il tetto della chiesa di San Gregorio e nello stesso anno rinnovato anche il pavimento della chiesa parrocchiale realizzando anche i lastroni in pietra per quattordici sepolture identiche a quella già sistemata nella stessa chiesa per la tomba del rettore Casula.

Qualche anno dopo la morte del rettore Foxi, avvenuta nel 1669, fu scolpita, probabilmente dietro sue indicazioni, la statua di S. Bartolomeo e l'omonima cappella che al ospita nella chiesa parrocchiale.

Con la realizzazione, già ultimata, della chiesa di Sant'Antonio, si conclude la serie dei numerosi edifici religiosi realizzati a Sardara. Tale attività edilizia si era contemporaneamente estesa anche al tessuto minore in quanto il centro abitato, nella prima metà del XVIII secolo aveva certamente assunto quella fisionomia urbanistica che è ancora oggi riconoscibile per alcuni antichi nuclei medievali attorno ai quali si articola una successiva trama viaria che si snoda con un prevalente orientamento Nord-Sud, adagiandosi lungo le curve di livello della soprastante collina. Il più alto di questi tracciati, denominato "Sa Costa" che oggi segna il confine orientale dell'abitato, esisteva con lo stesso toponimo già nel 1754 anche se in quella data è descritto come "un vicinato alquanto discosto dall'abitato da dove si vedono le campagne".

Alla fine del XVII secolo Sardara contava 1621 abitanti ma nel cinquantennio successivo registra un vistoso decremento demografico che porterà gli abitanti a 1389 nel censimento del 1751. E' probabile che tale situazione debba intendersi come indice eloquente di un lungo periodo di difficoltà nella vita economica e sociale del marchesato, che ebbe origine nella delicata fase di passaggio dell'isola alla dominazione sabauda. Alcuni resoconti di spesa per manutenzione documentano ad esempio che nella metà del '700 le antiche terme di S. Maria erano in condizioni di notevole degrado soprattutto per lo scarso interesse del Marchese di Quirra a tenere in esercizio strutture assolutamente improduttive; e ciò nonostante gli

entusiastici giudizi sulle benefiche proprietà di quelle acque che compaiono per la prima volta in due lettere dello stesso periodo.

Un'altra interessante testimonianza è fornita da Mons. Giuseppe Maria Pilo che, durante una visita pastorale compiuta a Sardara nel 1764, lamenta il persistere degli antichi privilegi dei Gesuiti e riferisce tra l'altro sulle pessime condizioni in cui si trovano gli edifici religiosi e in particolare la chiesa parrocchiale il cui campanile non era stato ancora ultimato.

I documenti d'archivio riprendono a riferirsi a Sardara dalla fine del XVIII secolo a proposito della violenta insurrezione antifeudale promossa da Giovanni Maria Angjoi che a Sardara furono respinte da Antonio Orrù nel 1796. Tali servigi gli furono compensati col titolo di cavaliere, conferito nel 1799 da Carlo Emanuele IV.

Gran parte della successiva documentazione, conservata presso l'Archivio di Stato di Cagliari, si riferisce alle lunghissime controversie che precedettero il progetto e l'esecuzione degli stabilimenti termali ottocenteschi.

Il primo atto ufficiale è una lettera della Segreteria di Stato firmata dal Duca del Genovese nel 1801 che invita l'amministratore dei beni del marchesato, don Gioacchino Grondona, a "riedificare ed ampliare l'edificio esistente nei bagni di Sardara". La successiva intensa corrispondenza intercorsa tra il Duca del Genovese, il re Vittorio Emanuele I e don Giuseppe Maria Fancello, podatario di Quirra, benché fittissima, non conseguì negli anni successivi alcun risultato concreto.

Delle terme non si parlò che nel 1831 quando la Giunta Primaria del Vaccino nella sua relazione annuale riferì tra l'altro della necessità di rinnovare le terme di Sardara.

Nel 1834 il governo fornì precise istruzioni all'Intendenza di Finanza circa le modalità di esecuzione del progetto (affidato all'ing. Oronesu del Genio Civile) e i mezzi finanziari di cui servirsi.

Ancora nel 1836 tuttavia la situazione era stazionaria per le lentezze burocratiche e finì con l'incepparsi nuovamente dinanzi ai problemi sorti con l'abolizione del feudalismo e una ennesima controversia nata tra il Conte don Pietro Nieddu, nuovo podatario del Marchese di Quirra e la delegazione liquidatrice.

E' utile rilevare che dei settantasette comuni del marchesato, Sardara appare al quarto posto nella quantità di contributo da versare e, al momento del suo riscatto, con i suoi 2160 abitanti, era in fase di costante espansione demografica.

La crescita conseguente dell'abitato per tutto il XIX secolo determinò sostanzialmente una saldatura tra il primitivo nucleo formatosi tra il XIV e il XVIII secolo e i "vicinati" che erano ad esso collegati attraverso alcuni fondamentali tracciati viari. L'assetto complessivo del paese alla fine dell'800 è quello rappresentato nel foglio del Catasto provvisorio (il primo foglio catastale è conservato presso l'Archivio di Stato, Ufficio Tecnico Erariale, Catasto Provvisorio, Sardara, mapp. n. 59) la cui redazione fu preceduta da lunghissime polemiche e lotte di classe.

Sul piano urbanistico si osserva un notevole arricchimento del sistema edilizio per effetto degli interventi della borghesia emergente che, in scala ridotta rispetto ad analoghi

fenomeni della cultura urbana ottocentesca, rappresenta se stessa attraverso l'immagine della sua residenza.

Nel 1846 l'architetto Gaetano Cima aveva redatto già il progetto di ricostruzione delle terme che prevedeva un impegno finanziario di £ 64.504 limitando temporaneamente la costruzione al solo piano terra. A mezzo della Giunta Primaria il progetto tecnico e finanziario fu trasmesso al vicerè che nello stesso anno ne diede comunicazione all'Intendenza di Finanza. Una lunga serie di inadempienze, ritardi e ostacoli frapposti all'iniziativa riuscirono tuttavia ad impedirne ancora il decollo benché ormai il problema fosse affrontato da studiosi di varia estrazione culturale che sottolineavano costantemente la validità curativa delle acque, da politici di grande fama che esaltavano l'importanza sociale dell'opera e da eminenti scienziati che descrissero dettagliatamente le proprietà fisico-chimiche delle acque.

Rimaste improduttive tutte le richieste di finanziamento pubblico, l'opera venne infine realizzata per iniziativa privata dall'Ing. Filippo Birocchi, che nel 1898 stipulò una convenzione con il Comune, divenendo concessionario delle acque per sessant'anni. Il Birocchi operò con la consulenza tecnica dell'Ing. Giorgio Asproni, che realizzò il nuovo progetto e diresse i lavori, che furono conclusi nel 1901.

L'inizio del secolo, contrassegnato dal compimento di questa grande opera pubblica e dall'aumentato scambio interno dell'isola, vide la nascita di quasi tutte le più importanti opere pubbliche e infrastrutture di Sardara.

Nel primo trentennio furono realizzate infatti le scuole elementari (con la conseguente distruzione del Monte Granatico), il mercato, il municipio, le strade, la rete di illuminazione; presero nuovo impulso gli interventi di restauro degli edifici religiosi che dovevano adeguarsi ai tempi e l'edificazione residenziale si intensificò rapidamente trasformando il precedente assetto della proprietà e ponendo le premesse per la successiva caotica espansione edilizia del secondo dopoguerra¹.

“La struttura urbanistica del paese ha ricevuto la sua forma attuale nel 1836, ma ha una storia decisamente più antica, che parte dal periodo nuragico e dai quattro villaggi che esistevano nel territorio e che pian piano si sono collegati fino a diventare un nucleo unico.

Il più importante dei quattro villaggi, Villa Abbas, altro non era se non l'attuale Santa Maria Aquas che ancora conserva, parzialmente restaurate, le vestigia di un periodo di grande splendore che possiamo datare dal II secolo a.C., quand'era luogo di transito per le armate romane nel percorso che da *Neapolis* (in Comune di Arbus) portava ai grandi granai del Campidano.

¹ Le note storiche riportate sono tratte integralmente dalla relazione del PP al momento di scrivere questo testo prodotte a cura dell'Ing. Roberto Berchidda e dall'Arch. Alfredo Ingegno.

Non possiamo assolutamente trascurare la presenza nel territorio di una trentina di nuraghi che, data la loro posizione, sembravano ergersi a sentinelle di Sardara. Possiamo ricordarne alcuni che poi hanno dato il loro nome alle regioni agricole in cui si trovano, **Nuraxi 'e Cabombus**, **Nuraxi Arbicci**, **Arigau**, **Nuraxi 'e Perra**, **Arrubiu** e diversi altri che però, purtroppo, versano generalmente in condizioni piuttosto degradate.

Sardara conta nel centro abitato quattro belle chiese (di cui due parrocchiali).

La **Beata Vergine Assunta**, risalente al XVII secolo, parrocchiale, è la chiesa più grande del paese, **e conserva al suo interno alcune opere d'arte di rilievo** quali un Trittico della Crocifissione, un San Bartolomeo finemente restaurato ed i busti dei santi Pietro e Paolo, nonché un bellissimo organo a canne **“ad armadio” datato 1758, di produzione pescarese**. Nel piazzale della chiesa si affacciano anche la **torre campanaria**, costruita nel secolo successivo, e la **casa canonica**.



Sant'Antonio di Padova, anch'essa risalente allo stesso periodo, fu in origine cappella della famiglia Orrù, nobili del periodo, grandi proprietari terrieri e principali artefici della prima urbanizzazione del paese. Dal 1982 è parrocchia. Al suo interno un bellissimo altare ligneo colorato in celeste e avorio, principale testimonianza della scuola spagnola di intagliatori giunti al seguito dei conquistatori.



San Gregorio Magno risale al XIII secolo; di stile goticopisano, ha una caratteristica e bellissima finestra a bifora **posizionata a corona dell'altare**². **“La chiesa di San Gregorio, caratterizzata da raffinati dettagli architettonici, è uno dei monumenti gotici più integri e significativi in Sardegna**. Nonostante manchino testimonianze documentarie la fabbrica è ascrivibile al primo quarto del XIV. I paramenti murari sono in pietre calcaree e vulcaniche. La pianta è mononava con copertura in legno e abside a S/E. Quest'ultima, pur avendo profilo semicircolare all'interno, risulta esternamente squadrata. Si tratta di una soluzione di compromesso tra la



² Le note storiche riportate sono tratte integralmente riprese dal *Dizionario Storico-Geografico dei Comuni della Sardegna*, Carlo Delfino Editore, Sassari, Isbn 978-88-7138-498-6, coordinamento di Manlio Brigaglia, redazione centrale Salvatore Tola, p. n. 1707.

radicata tradizione romanica e l'intento di aderire alle nuove forme gotiche italiane. La facciata a capanna è divisa in tre specchi da lesene a fascio e da due robuste paraste d'angolo. Nello specchio centrale si apre il portale architravato, sormontato da un arco di scarico ogivale e provvisto di stipiti modanati. In asse con il portale si apre un rosone gotico sormontato da una serie di archetti su peducci. Il campanile a vela con due strette luci conclude il prospetto. Nel fianco settentrionale si apre un portale con centina ad arco acuto. Nell'abside vi è una bifora archiacuta, molto risarcita nei restauri”³.

“**Santa Anastasia** risale al cinquecento; la chiesetta, in pieno centro storico, sorge all'interno dell'area archeologica dell'omonimo pozzo sacro e dell'insediamento nuragico circostante, che risulta la principale attrazione turistica di Sardara. Conserva al suo interno il Cristo deposto ed è il punto di partenza della processione del Cristo risorto verso *S'Incontru*. Durante gli scavi archeologici sono venute alla luce diverse tombe paleocristiane.



A circa 2,5 km dal paese, nella famosa località termale che porta il suo nome, sorge il **Santuario di Santa Maria Aquas**. Questa chiesa ha attraversato parecchie vicissitudini nella sua storia, che pare risalga come primo impianto addirittura ai **tempi immediatamente successivi nell'editto di Costantino (313)**, anche se abbiamo notizie più dettagliate solo a partire dal secolo XVI. Interventi successivi hanno portato **all'aggiunta di cappelle laterali che hanno poi dato vita all'attuale conformazione**. Nel 1927 uno spaventoso incendio la distrusse completamente, ma negli anni immediatamente successivi venne riedificata uguale a prima; fu infine anche bersaglio dei bombardamenti alleati durante la seconda guerra mondiale a causa della presenza di accampamenti tedeschi.



La principale attrattiva turistica di Sardara è il **Tempio a pozzo** di età nuragica databile intorno al VII sec. a.C.: utilizzato in antichità per il culto delle acque rivestì nel suo periodo più florido un ruolo di grande **importanza per l'intero circondario**. Gli scavi guidati **dall'archeologo Luigi Taramelli a partire dal 1918** misero in luce un intero villaggio nuragico situato a cornice del pozzo sacro. Gran parte dei tesori archeologici che vennero rinvenuti in quella occasione sono ora custoditi presso il Civico Museo Archeologico di Sardara”⁴.



³ Le note storiche riportate sono tratte dal portale web <http://www.sardegnaicultura.it>

⁴ Le note storiche riportate sono tratte integralmente riprese dal *Dizionario Storico-Geografico dei Comuni della Sardegna*, Carlo Delfino Editore, Sassari, Isbn 978-88-7138-498-6, coordinamento di Manlio Brigaglia, redazione centrale Salvatore Tola, p. n. 1707.

L'analisi della morfologica del centro abitato di Sardara mostra caratteri comuni agli altri centri della zona (cfr. immagine a fianco), evidenziando uno sviluppo strettamente connesso al luogo e alla cultura materiale che gli appartiene. La morfologia urbana evidenzia la rispondenza alle istanze dettate dalle specifiche condizioni orografiche, climatiche, economiche e sociali ⁵.

L'insediamento di Sardara è, in massima parte, di pianura, ed è/era posto a presidio della proprietà agraria. Ha seguito modalità di aggregazione e accrescimento consolidate nella tradizione dell'architettura popolare di derivazione medioevale, riconducibili sostanzialmente alle esigenze difensive, di gestione della proprietà terriera e della risorsa idrica, volte al controllo del territorio e alla massima ottimizzazione delle condizioni di salubrità del centro abitato. Lo schema di insediamento (cfr. schemi che seguono e rif. "A.b.5_ Analisi del patrimonio infrastrutturale") è dipeso dalle particolari



condizioni orografiche che determinano configurazioni morfologiche del tipo a "schiera" e/o a "grappolo", con sviluppi allungati, in alcuni casi, o più compatti e geometricamente regolari in isolati urbani più estesi, comunque, riconducibili a logiche centripete e radiali a partire dagli

⁵ Le note che seguono fino alla fine del presente paragrafo sono state liberamente tratte dal *Manuale del Recupero dei Centri Storici* pubblicata cura della Regione Autonoma Sardegna.

edifici di rilievo, spesso di culto. **L'abitato si distingue nettamente dal territorio che presidia** per caratteri dei margini ben definiti e con una forte compattezza del tessuto urbanistico, a cui corrisponde, però, una densità edilizia non elevata. Si calcola, infatti, che ad una superficie del centro di antica e prima formazione pari a 27,99 ha, corrispondono 4,68 ha (il 17%) di superfici scoperte occupate da piazze e strade. Se a questo dato si aggiungono le superfici scoperte private, pari ad ulteriori 11,59 ha, **l'incidenza** del totale sulla superficie del centro matrice è pari al 58%, ovvero 16,27 ha sul totale del centro matrice.

Il **tessuto edilizio a maglie larghe**, dove il vuoto prevale decisamente sul pieno, ha carattere apparentemente denso e compatto (coerentemente ai sistemi insediativi dei centri storici di questa regione), si deve, in massima parte, alla prassi consolidata di cingere le ampie corti private con alti muri. Il tessuto edilizio non presenta particolari complessità di impianto ed è strutturato sulle maglie della **viabilità principale** di cui è difficile rilevare gerarchie di percorsi. Talvolta gli isolati definiti hanno dimensione tale da non essere consentito facilmente **l'affaccio sulla pubblica via. Il tal caso vi sono vicoli "ciechi" di penetrazione dell'isolato stesso.** La logica urbana del **vicolo** è anche conseguente alla **processi di frazionamento** per successioni ereditarie, e conseguente di frammentazione del tessuto edilizio, della grandi case a corte che costituiscono i tessuti edilizi più antichi. Proprio in relazione a tale fenomeno nel centro abitato la densità del costruito è aumentata di generazione in generazione senza modificazioni, sostanziali, ed entro certi limiti, **dei margini dell'abitato. In altri termini**, come si può facilmente riscontrare comparando le cartografie catastali storiche, **riferite ad anni differenti, l'aumento** progressivo del numero di abitazioni è stata **questione interna all'abitato e non corrisponde un** incremento apprezzabile nelle dimensioni del centro almeno **fino alle espansioni anni '60 e '70, quando "nuova costruzione" era sinonimo di moderno, evoluto e migliore.** Proprio durante queste fasi di frazionamento/**addensamento edilizio l'impianto urbano si è arricchito del sistema distributivo del "vicolo"** inteso come elemento **indispensabile ad assicurare l'accesso a** ogni unità edilizia che derivava dal mutare dell'**assetto della proprietà privata. Il vicolo si** sovrappone ai tessuti originari e introduce spesso una maggiore complessità nella struttura urbana. Quasi sempre il vicolo nasce dalla condivisione fra più proprietari **di un'area** inizialmente privata, sino alla sua completa evoluzione in vero e proprio **spazio pubblico.** È singolare notare come un elemento urbano apparentemente secondario diventi, invece, fondamentale nelle dinamiche urbane del centro di Sardara. Il vicolo (cfr. immagine a fianco) rappresenta un dato costante del tessuto urbanistico di Sardara, diviene elemento determinante dello spazio urbano terminando con un piccolo slargo a cui convergono più portali di accesso alle diverse corti private che si fronteggiano. Sotto il profilo sociale il vicolo acquista, almeno originariamente, una connotazione prettamente familiare,



essendo la sua formazione legata alla frammentazione della proprietà fra eredi in rapporti di stretta parentela.

All'interno del centro abitato, il luogo di culto (cfr. immagine che segue), spesso collocato anche **in luoghi ai margini dell'abitato** (come Santuario di Santa Maria Aquas), costituisce il polo più importante nella vita sociale della comunità sarda, e ad esso è associato un ampio spazio comune (cfr. "A.b.4_ Unità edilizie ed ambientali di rilevante interesse storico architettonico") in cui **l'architettura sacra entra in relazione** con quella domestica.



L'invarianza dei tipi edilizi a corte antistante/retrostante e doppia (cfr. immagine a fianco) impone che **l'abitazione** si disponga ai margini del lotto, oppure al centro o al fondo, **mantenendo l'affaccio** sulla corte principale. La sistematica disposizione isorientata delle corti e **l'aggregazione dei corpi di fabbrica** in lunghe stecche edificate, sono elementi invariati dell'**insediamento di origine rurale**.



L'applicazione di queste regole insediative sembrano favorire i rapporti di vicinato: riducono le ombre portate sui lotti confinanti e limitano le problematiche derivanti dall'**introspezione fra le** diverse unità edilizie.



Coerentemente con altri centri abitati prossimi a Sardara nella morfologia del tessuto urbanistico, geometricamente definito da una maglia viaria irregolare, che rifugge le logiche di ortogonalità derivanti da una pianificazione di tipo **"ottocentesco"**, basata sulle geometrie, si riscontra una precisa regola nella disposizione dei corpi di fabbrica secondo allineamenti disorientati (cfr. immagini a fianco). Qui forma urbana e tessuti edilizi, apparentemente incompatibili fra loro,



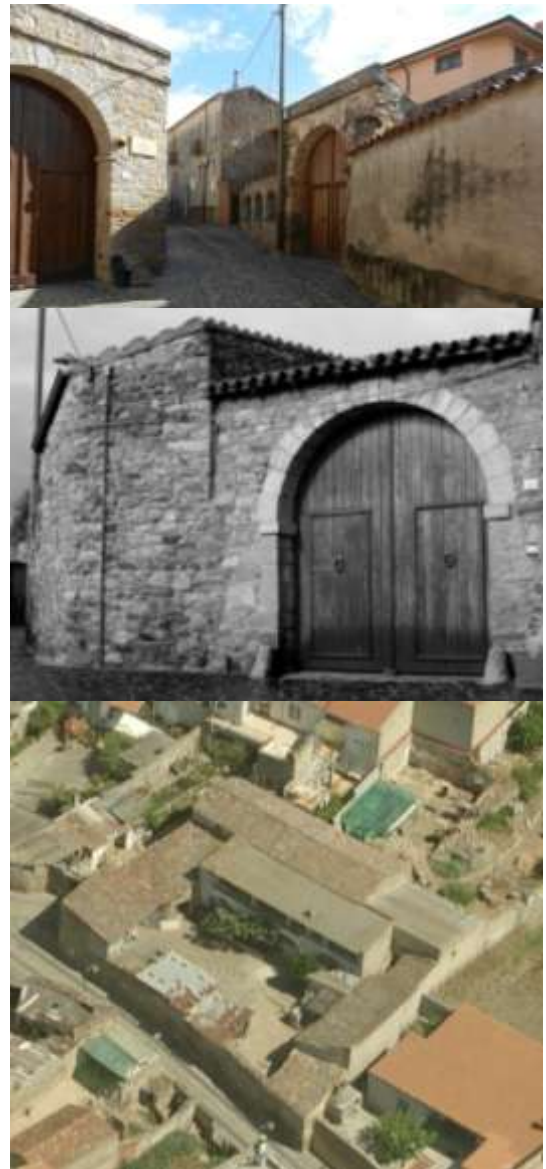
trovano nella corte l'elemento di mediazione che si allunga e si contrae per adattare il rigore tipologico della disposizione della massa costruita alla labirintica configurazione del sistema dei percorsi, **legata all'orografia del luogo e all'assetto proprietario** (cfr. immagine a fianco).



Il carattere identitario che molto contribuisce a definire l'immagine degli abitati è il **muro**, inteso come elemento di separazione fra l'ambito privato delle case e quello comune dei percorsi (cfr. immagine a fianco). Le strade sono strette, si snodano fra le testate a timpano dei corpi di fabbrica principali e di servizio e fra gli alti muri di recinzione delle corti, assumendo un carattere esclusivamente funzionale legato alla distribuzione degli accessi lungo la via pubblica. L'**accesso alle corti private**, garantito dai portali, costituisce un elemento **importantissimo nell'identità** del centro di antica e prima formazione di Sardara. Il **portale** è infatti un **punto di "tensione" alla scala urbana** che si configura come unico elemento di alterazione della cortina muraria sulla strada. I portali definiscono la scansione della proprietà privata sul sistema viario.

La cultura dell'abitare della regione storica di cui è parte Sardara è riconducibile all'idea, ampiamente diffusa nell'ambito mediterraneo, del vivere nel recinto, all'interno del quale, il riparo, l'acqua, il fuoco, il bestiame domestico, cioè tutti gli elementi necessari alla sopravvivenza che appartengono alla cultura materiale, trovano un loro spazio.

Dalla letteratura di settore emerge che il centro abitato di Sardara, come diversi altri insediamenti urbani limitrofi, è rimasto pressoché inalterato sino alla seconda metà del XIX secolo. Anzi dai censimenti fiscali svolti a partire dal 1583 sino al 1861, si rileva che Sardara ha rappresentato un'**eccezione per numero di abitati**. Il 75% dei centri abitati attigui registrava una popolazione attiva non superiore a 750 abitanti, il 10% non raggiungeva i 1.000, il 10% si attestava tra i 1.000 e i 1.250, e pochi altri centri superavano l'**anzidetta** soglia. Sardara, invece, in virtù della vicinanza con la viabilità principale regionale (attuale S.S. 131), è riuscita a mantenere un'antropizzazione territoriale quasi costante nei secoli indipendentemente dal variare dell'**assetto socio-economico**.



5. Analisi degli elementi tipo-morfologici del patrimonio edilizio e della consistenza fisica

Come già accennato poco sopra il centro di antica e prima formazione di Sardara si caratterizza per **uniformità di impianto** e invarianza dei caratteri tipologici dei manufatti, che **si distinguono tuttavia per tipi in ragione delle differenti destinazioni d'uso originarie**.

Il modello insediativo dell'edilizia del centro di antica e prima formazione di Sardara ⁶ riflette le esigenze di una società dedita principalmente all'**agricoltura** (e in parte alla pastorizia) **che vive all'aperto affrontando le stagioni**. L'**abitazione è al tempo stesso stalla**, deposito dei raccolti, laboratorio di trasformazione dei prodotti della attività contadina e pastorale e, solo per brevi periodi della giornata costituisce **riparo e giaciglio**. **E' casa** – fattoria chiusa su se stessa che, attraverso la corte (doppia, antistante e retrostante), vero fulcro di attività lavorative, **manifesta l'impellenza di spazi aperti, per rispondere agli standards** abitativi di una società fortemente legata al territorio. Il passaggio **strada – corte/casa** avviene attraverso il **portale**, elemento costruttivo la cui **funzione è quella di consentire l'accesso** del carro trainato dal giogo dei buoi e solo a partire dalla seconda metà **dell'ottocento diventa elemento decorativo per rispondere all'esigenza** di riflettere, **all'esterno della cortina muraria, lo status sociale** del proprietario. Per favorire il passaggio del carro, dalle strette vie alla corte interna, gli stipiti del portale venivano arrotondati e strombati, attraverso la posa di murature a secco in materiale lapideo marnoso. Il portale era soprattutto archivoltato, ma pure architravato: con infisso cieco, a doghe verticali o orizzontali, con o senza sopra luce. Di difficile comprensione appare la cronologia dei due tipi costruttivi, anche se il concetto generale di funzionalità e essenzialità farebbe propendere per identificare nel portale architravato il tipo più **arcaico: l'arco per essere realizzato richiede più tempo** (predisposizione di centina, eventuale sagoma dei conci lapidei) con un dispendio notevole di energia non strettamente **necessario alla funzionalità dell'elemento**.



La continuità della cortina muraria era interrotta spesso da un accesso pedonale archivoltato (*su potabeddu*), avente caratteristiche costruttive analoghe a quelle del passaggio carraio, ma di dimensioni notevolmente ridotte.

Sulla corte interna si aprono, soprattutto nelle abitazioni dei contadini più facoltosi, locali accessori destinati a ricovero attrezzi (*sa domu de is ainas*, **spesso anche all'interno dell'abitazione**) **contraddistinti da forme** essenziali e manto di copertura **con unica falda rivolta all'interno della corte** (cfr. immagine nella pagina che precede). In prossimità del portale di accesso era posizionata la porcilaia con apertura rivolta ad occidente ad evitare che il vento di

⁶ Le note che seguono fino alla fine del presente paragrafo sono state liberamente tratte dal *Manuale del Recupero dei Centri Storici* pubblicata cura della Regione Autonoma Sardegna.

maestrale (predominante in tutto il territorio regionale), potesse diffondere **nell'abitazione**, disposta sul lato inverso, i cattivi odori. Vicino **all'abitazione, rivolto a levante (faccia 'a sobi)** era sempre presente il fienile (*sa domu 'e palla*), mentre più rari sono i volumi accessori adibiti a **frantoi**. E' spesso presente nella corte antistante la presenza del pozzo e delle vasche di abbeveraggio. Elemento caratterizzante della casa di questa regione è di certo il **loggiate**, che si manifesta ancora oggi in numerose varianti: architravato con copertura sorretta, sovente, da piedritti monolitici in materiale lapideo; archivoltato con elementi a tutto sesto, a sesto ribassato e, in rari casi, a sesto acuto. Il loggiato può essere caratterizzato dalla ripetizione di tre (principalmente), cinque e anche sette archi con o senza muretto di chiusura verso la corte (cfr. immagine a fianco). La chiusura parziale del loggiato denota la sua versatilità, che originariamente forniva riparo agli animali domestici, ma che con il mutare delle condizioni, soprattutto igieniche, **dell'abitare, diventa più intimamente legato alle attività domestiche**.



I tipi edilizi più diffusi sono sviluppati su **uno o due livelli**, per mezzo di un impianto planimetrico a due o tre cellule semplicemente accostate, disposte al centro o al fondo del lotto solitamente, opportunamente modellato secondo la profondità della singola cellula. **Dall'analisi dei dati** parametrici è rilevabile che la maggior parte dei manufatti non supera i due piani di altezza (cfr. "A.b.2_ Consistenza fisica: numero dei piani"). Ovvero il 33% delle unità edilizie è dotata di un piano, il 64% è dotata di due piani, mentre solo il 3% supera i due piani (tale dato deve essere verificato in sede di rilievo come esposto in seguito).

L'accesso al corpo di fabbrica, e all'eventuale corte posteriore, infatti avviene attraverso il superamento di due o tre gradini, con una differenza di quota tra le due corti che può raggiungere, per i corpi di fabbrica a spessore semplice, senza raddoppio in profondità, anche **1,50 metri**. **Raramente l'accesso** alla corte posteriore avviene attraverso un passaggio laterale al corpo di fabbrica. Negli impianti planimetrici a due cellule, originariamente il secondo vano, quasi sempre privo di aperture sulla corte posteriore, ma collegato alla cucina e al loggiato antistante, è adibito ad usi legati alla attività lavorativa (macina per la farina, ricovero attrezzi, ecc.) e/o a dispensa di prodotti di trasformazione (carne, formaggio, olio, vino, miele, conserve, ecc.). **Nelle tre cellule, nel rigoroso rispetto del concetto di essenzialità, l'accrescimento dell'abitazione è da** ritenersi cagionato principalmente dalla prosperità economica ovvero **dall'accrescimento del nucleo familiare, con specializzazioni ulteriori dei tre vani, nell'ottica** degli spazi interni dedicati alle attività lavorative. Altra caratteristica sarda è rappresentata **dall'accostamento in profondità** di due o tre vani (*su padenti*), quasi mai tra di essi collegati,

aventi dimensioni ridotte in profondità rispetto ai vani principali. A *su padenti* collegato alla eventuale corte posteriore, avente destinazione molteplice e spesso sostitutiva degli ambienti **maggiori dell'abitazione**, si **accedeva** mediante apertura disposta nei locali ad essa adiacenti. Questo accrescimento (attestabile già nel XVIII secolo) dei tipi edilizi a due o tre cellule soddisfa, sia la regola gerarchica che distingue i rapporti fra **l'abitazione e la corte retrostante**, generalmente consistente in un orto per le necessità strette del nucleo familiare, sia il mutare delle esigenze abitative in relazione alla necessità di avere **nuovi spazi interni "civili" rivolti alla corte antistante** e già esistenti nei complessi residenziali più grandi.

Le case del centro matrice di Sardara sono costruite principalmente in materiale lapideo. Dalla letteratura di settore si rileva che 97% degli edifici è costruito con tessitura muraria ad opera incerta con trovanti irregolari.



Il centro di antica e prima formazione di Sardara si caratterizza per **l'invarianza dei** principi insediativi e, al di là delle compromissioni dovute a interventi recenti, una significativa **uniformità** dei caratteri tipologici delle unità edilizie, che si distinguono tuttavia per tipi in ragione delle aggregazioni dei singoli manufatti che le compongono. Ancor prima di **considerare l'invarianza tipologica dei singoli manufatti architettonici, come già evidenziato** sopra (vedi rif. "A.b.5 – Analisi del sistema insediativo"), si intende dare rilievo al sistema aggregativo a corte, ricorrenza tipica degli insediamenti di pianura. La ricorrenza di tale principio insediativo, benché abbia subito forti manomissioni per successivi frazionamenti e saturazioni edilizie degli scoperti, è tuttavia riconoscibile nella struttura degli isolati che costituiscono il centro abitato.

Nel centro di antica e prima formazione, allo stato attuale, è possibile riconoscere **più macro categorie tipologiche** ben definite:

- A) **sistemi insediativi a corte di origine rurale** (casa agricola) costituiti da manufatti a **destinazione d'uso residenziale, manufatti a destinazione d'uso produttiva, annessi e scoperto recintato funzionali all'attività agricola;**
- B) **manufatti architettonici in linea a carattere urbano** (palazzo), talvolta con **scoperto o corte retrostante, con destinazione d'uso residenziale e/o commerciale e terziario;**
- C) **manufatti di nuova o recente costruzione**, con assetto insediativo e articolazione planivolumetrica incoerente rispetto ai caratteri insediativi originari del centro di prima e antica formazione, in linea o isolati su lotto, con proprio sistema distributivo **autonomo e caratteri non riconducibili all'architettura tradizionale, con destinazione d'uso prevalentemente residenziale, servizi, commerciale;**
- D) **scoperti** non classificabili come sistemi a corte con/senza delimitazioni con caratteri architettonici riconoscibili.

Nel **gruppo A**, congruentemente ai principi della morfologia insediativa, troviamo unità edilizie a **destinazione d'uso prevalentemente residenziale** (casa agricola/casa in corte) di differente e crescente complessità in ragione di numero e articolazione dei manufatti raggruppati intorno alla corte, caratterizzati dalla presenza di portici e logge, portali di accesso ecc. In tale gruppo vengono ricomprese anche quelle unità, ottenute nel tempo, per frazionamento di corti di più grande dimensione determinato dal venire meno della funzione prettamente produttiva con conseguente cambiamento della configurazione del nucleo familiare/produttivo. In tale gruppo è possibile riconoscere manufatti con diversi caratteri architettonici riconducibili alle diverse fasi storiche di impianto che saranno oggetto di analisi puntuale nella schedatura delle singole unità edilizie.

Nel **gruppo B**, congruentemente ai principi della morfologia insediativa, troviamo unità edilizie a **destinazione d'uso prevalentemente residenziale** (palazzo/casa urbana) edificati in linea su strada con/senza sistema cortilizio. Tali manufatti possono ulteriormente essere distinti per le invarianze del sistema distributivo e per i caratteri architettonici riconducibili alle diverse fasi storiche di impianto.

Nel **gruppo C** vengono ricomprese tutte quelle unità edilizie di nuova o recente costruzione con caratteri tipologici e morfologici incoerenti rispetto alla tradizione insediativa del centro di prima e antica formazione.

Nel **gruppo D** sono ricompresi gli scoperti che non sono riconducibili alla tipologia a corte, che vengono ulteriormente classificati per la tipologia delle delimitazioni e se determinati da demolizioni o crolli.

La **tecnologia costruttiva** del patrimonio edilizio originario presenta, congruentemente, caratteri di uniformità. Contrariamente a quanto accade in molti altri centri di pianura, che vedono una massiccia applicazione delle murature eseguite in terra cruda, il centro di antica e prima formazione di Sardara è costituito in larga parte da manufatti con strutture verticali in pietrame, rarissimamente in laterizio, mentre le strutture orizzontali sono prevalentemente in legno (travature e tavolato) e, dove voltate, in conglomerati di pietrame vario e malta. Le strutture di copertura, che peraltro costituiscono un elemento caratterizzante della morfologia del centro storico, sono generalmente a una e a due falde con linea di colmo parallela alle curve di livello e quindi alla facciata sulla strada: sono realizzate con travatura lignea e tavolato con manto di copertura in coppi di laterizio. Il tavolato talvolta è sostituito da incannucciato oppure strati di pannelli impagliati. Parimenti le murature di recinzione dei sistemi a corte sono realizzate in pietrame con o senza elementi decorati in materiale lapideo lavorato.

Le strutture in aggetto quali poggioli/balconcini (quasi scomparsi per favorire la viabilità dei mezzi) sono realizzati con struttura in elementi lapidei scolpiti e parapetti in ferro battuto, pietra e/o pietra artificiale, molto più raramente in legno. Questi elementi decorativi sono propri



solo dell'edilizia novecentesca nella quale l'esigenza di rappresentazione dello *status sociale* della proprietà è divenuta più pressante.

Prossimamente, prima della redazione del progetto definitivo, verrà realizzata la **campagna di rilievo** qualiquantitativo e fotografico, e puntale di tutto il patrimonio edilizio del centro matrice. Tale raccolta di informazioni consentirà di esplicitare in modo analitico i caratteri tipologici e morfologici di ogni singola unità edilizia, individuando le categorie di intervento appropriate a ogni singolo caso. Ogni singola unità verrà contraddistinta da un **codice alfanumerico che indica l'isolato di appartenenza e il numero di identificazione dell'unità** (per esempio unità edilizia n. 10.10, ovvero appartenente all'isolato n. 10, unità edilizia n. 10 all'interno del medesimo isolato).

In base ai dati rilevabili dalla cartografia fornita dall'Amministrazione Comunale (con tutte le riserve dovute allo scarsa affidabilità ed elevata datazione della stessa), e da un esame della documentazione fotografica fornita dalla RAS, la morfologia del tessuto urbanistico del centro matrice ha reso possibile identificare n. **52 isolati** (cfr. "A.b. Identificazione degli isolati e delle unità edilizie"), con un totale di circa un migliaio di unità edilizie. Tale delimitazione e identificazione potrà essere soggetta a variazioni anche rilevanti a seguito dell'aggiornamento cartografico previsto e conseguenza della campagna di rilievo dello stato di fatto in programma.

L'**analisi della consistenza fisica** del patrimonio edilizio, svolta sulla base dei dati disponibili indica che **all'interno** del centro di antica e prima formazione di Sardara, a fronte di una superficie complessiva di circa 27,99 ha, la superficie fondiaria (SF) impegnata da lotti edificati ammonta a 23,32 ha, di cui 11,72 ha coperti da immobili (circa la metà). L'**indice di cubatura**, considerato un volume edificato pari a circa mc 550.000 ammonta a circa 2,34 mc/mq calcolato sul rapporto tra la superficie fondiaria e quella coperta. Ovvero come detto in precedenza **la densità edilizia, a fronte dell'estensione del centro matrice, è contenuta.**

L'**analisi dello stato di conservazione** del patrimonio edilizio, svolta sulla base dei dati disponibili indica che **all'interno del centro di antica e prima formazione di Sardara**, circa il 28% versa in stato di conservazione buono, il 42% si trova in stato mediocre, mentre il 27% si trova in stato pessimo. Il residuo 2% si trova in stato di rudere. Ovvero circa il 30% del patrimonio edilizia versa in condizioni di manutenzione scadenti.

Nella campagna di rilievo verrà compilata una scheda, che sarà testata sul campo (cfr. modello che segue), che, oltre ad essere materiale di base per la realizzazione delle carte analitiche del PP, si configura come strumento di progetto.

Nella fase finale del PP verrà composto un fascicolo che, per ogni singolo isolato e unità edilizia, riporterà contestualmente i dati della scheda di **rilevamento** e quelli di **progetto**, con l'indicazione delle **categorie di intervento per l'unità edilizia e/o** per le singole parti che la costituiscono, le **tecniche ammissibili** e i **referimenti all'abaco dei tipi di riferimento** (cfr. modello scheda di progetto che segue).

**ISOLATO 01 - UNITA' EDILIZIA 01**

via -

foglio - mapp. -

STATO DI FATTO**1. CONDIZIONI D'USO**

Datazione manufatto:

Utilizzo:

Funzione:

Condizione d'uso:

2. VALORE STORICO ARCHITETTONICO

Elementi rilevanti:

3. CARATTERISTICHE FISICHE

Numero di fronti recintati:

Numero di fronti non recintati:

Fronte principale:

Retro:

Lato destro:

Lato sinistro:

Accessi pedonali:

Accessi carrai:

Elementi estranei all'unità edilizia:

Piantumazioni di pregio:

4. CARATTERI COSTRUTTIVI

Strutture verticali:

Strutture orizzontali:

5. CONDIZIONI MATERIALI

Recinzione:

Terreno:



Foto aerea



Planimetria catastale



Foto 1



Foto 2

ISOLATO 01 - UNITA' EDILIZIA 01
via -
foglio - mapp. -
STATO DI PROGETTO

Assetto delle coperture



Tipologia insediativa scala 1:500



Profili regolatori



Profili regolatori

6. CLASSIFICAZIONE E PRESCRIZIONI

Categoria tipologica: A.2. inc
Tipologia di riferimento: A.2
Categoria di intervento: 4.5

7. USI AMMISSIBILI

Residenza: ✓
Depositi complementari alla residenza: ✓
Negozio/uso commerciale: ✓
Uffici: ✓
Laboratorio artigianale:
Magazzini/depositi:
Servizi pubblici:
.....

8. PARAMETRI QUANTITATIVI

	ESISTENTE	PROGETTO
Sup. fondiaria:	109.82	109.82
Sup. coperta:	109.82	109.82
Volume:	977.40	977.40
Rapp. copertura (Q):	100.00%	100.00%
Indice di cubatura (If):	8.90	8.90
Altezza a monte:
altezza a valle:	8.90	8.90

4. PRESCRIZIONI TECNICHE

ELEMENTI	TIPI	MATERIALI	RIF. ABACO
✓ Copertura	coppi	laterizio	A.2.b
✓ Murature esterne	intonaco		
✓ Comicione			A.2.b
✓ Comici porte			A.2.b
✓ Comici finestre			A.2.b
✓ Balaustre			A.2.b
✓ Mensole balconi			A.2.b
□ Marcapiano			
□ Lesene colonne			
□ Conci d'angolo			
□ Zoccolatura			
□ Scalini esterni			
□ Inferriate			
□ Recinzioni			
□ Elementi decorativi			
✓ Porte/portoni		legno/metallo	A.2.b
✓ Finestre		legno/metallo	A.2.b
✓ Oscuramento	persiane	legno	A.2.b
□ Terrazze			
.....			

In coerenza con le indicazioni fornite dalla RAS nella nota dell'Assessorato degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica, prot. n. 13566 del 09/03/2012, la cartografia del PP è stata redatta in scala 1:1000, seppur si contemplasse anche la scala 1:2000, rimandando la redazione di elaborati di dettaglio (in scala minima 1:200) alla fase di redazione del piano stesso.

In base alla indagini propedeutiche alla redazione del PP restano da analizzare i dati **statistici sulla demografia**. Ovvero si rende necessario reperire dati presso l'Amministrazione Comunale che indichino:

- numero dei residenti in area di centro matrice;
- composizione anagrafica dei residenti per stato civile ed età.

Le indagini preliminari che verranno svolte sul campo, unitamente alla fornitura da **parte dell'Amministrazione Comunale di una cartografia numerica aggiornata e precisa**, dovranno verificare/o rilevare, con riferimento ad ogni singola unità edilizia:

- numero dei piani e altezza dei corpi di fabbrica;
- destinazione **d'uso**;
- **condizioni d'uso**;
- stato di conservazione;
- densità fondiaria;
- indice di copertura.

Vale la pena precisare, seppur non sia un dato rilevante, che in fase di perimetrazione delle unità non si è **proceduto in base all'identificazione** della proprietà, ma in base al carattere **dei corpi di fabbrica**. Conseguente, in taluni casi, un'unità edilizia potrebbe non sempre non coincidere con la proprietà immobiliare che potrà essere composta da diverse unità edilizie.

Le fasi successive di sviluppo del PP (su nuova base cartografica fornita dal Comune) potrà contenere i seguenti elaborati:

A.	c	PROGETTO DI MASSIMA	
A.	c.1	Relazione illustrativa	
A.	c.2	Abaco delle tipologie e degli elementi architettonici e tecnici	
A.	c.3	Categorie d'intervento	1:1.000
A.	c.4	Schede delle unità edilizie: dati parametrici, profili regolatori e interventi tecnici ammissibili	
A.	c.5	Norme tecniche d'attuazione	
A.	c.6	Soluzioni arredo urbano	1:1.000
A.	c.7	Relazione di assoggettabilità a VAS	
A.	d	PROGETTO DEFINITIVO	
A.	d.1	Relazione illustrativa	
A.	d.2	Categorie d'intervento	1:1.000
A.	d.3	Planimetria delle coperture	1:1.000

A.	d.4	Assetto insediativo	1:1.000
A.	d.5	Abaco delle tipologie e degli elementi architettonici e tecnici	
A.	d.6	Schede delle unità edilizie: dati parametrici, profili regolatori e interventi tecnici ammissibili	
A.	d.7	Norme tecniche di attuazione	
A.	d.8	Tabella dei dati parametrici	
A.	d.9	Carta degli espropri per pubblica utilità	1:1.000
A.	d.10	Piano finanziario e parcellare di esproprio	
A.	d.11	Controdeduzioni alle osservazioni	

6. Strategie per la riqualificazione e il recupero del centro storico

L'attuazione degli obiettivi del PP presuppone la messa in atto di adeguate strategie relative alla revisione di un apparato normativo che vada ben oltre la definizione di parametri **quantitativi per arrivare all'identificazione di modelli di riferimento** su cui verificare le categorie di intervento. Tali strategie, sintetizzate nei punti successivi del presente paragrafo, tengono **presente l'indirizzo politico espresso dall'AC.**

Vale la pena precisare infatti che gli obiettivi del PP presuppongono indicazioni normative dettagliate per ogni unità edilizia (cfr. schede di rilievo e progetto che precedono) e **implicano l'assunzione da parte delle categorie professionali (tecnici abilitati, imprenditori edili, maestranze varie – che a vario titolo operano nel centro storico) di modalità di intervento pratiche sensibilmente diverse da quelle attualmente in uso, prevalentemente caratterizzate dall'applicazione di standard tecnologici pensati per la nuova costruzione e non per il recupero e/o per il restauro.**

Rispetto a **quanto esposto deve essere chiaro all'Amministrazione, agli Utenti e alla Cittadinanza, che l'attribuzione di valore a un capitale immobiliare in progressiva svalutazione** implica investimenti da parte di tutte le figure parte in causa in questo processo di valorizzazione (proprietari, amministrazione, tecnici e operatori). Investimenti che implicano una **significativa inversione di tendenza rispetto ai comportamenti che hanno finora caratterizzato l'attività edilizia nel centro storico.**

Vale la pena precisare **che non si ritiene di dover vincolare l'uso dei manufatti di centro storico a specifiche destinazioni d'uso fatta salva la compatibilità con le caratteristiche tipomorfologiche e architettoniche delle singole unità edilizie, con le norme di attuazione del PP stesso, del PUC e del Regolamento Edilizio.**

Un piano **fortemente orientato alla conservazione e al restauro** implica investimenti elevati alle diverse scale, a fronte di una non certa riuscita dell'azione di recupero e del rischio di un effetto di inibizione degli operatori privati ad intervenire nel centro storico. Peraltro un **piano orientato a favore dell'interventismo “purché sia” con incontrollati interventi di**

ristrutturazione e sostituzione pone l'inevitabile conseguenza di perdita di valore storico architettonico e quindi anche un impoverimento economico rispetto agli obiettivi di pianificazione che l'Amministrazione si è data.

La RAS nella verifica di conformità, rispetto al PP vigente, da cui prende le mosse questo adeguamento, esprime in ogni caso valutazioni estremamente conservative che potrebbero condurre al **congelamento** di serie possibilità di invertire la progressione del degrado edilizio, con il conseguente abbandono del centro abitato storico.

Una **prima sommaria fase analitica**, precedentemente esposta, ha messo in evidenza una circoscritta serie di manufatti che, allo stato attuale, conservano caratteri architettonici originari di pregio. Assumendo tali caratteri tipo-morfologici come riferimento, in linea di massima (in ragione della documentazione disponibile), ma ad un livello abbastanza dettagliato, è possibile ipotizzare i seguenti macroinsiemi omogenei primari, con relative declinazioni in sottoinsiemi, per presenza di caratteri originari e influenza nella configurazione unitaria del centro di prima e antica formazione nel Comune di Sardara, rappresentati come segue nella carta di Analisi del sistema insediativo (rif. "A.b.5_ **Analisi del sistema insediativo**").

A.	SISTEMA INSEDIATIVO A CORTE DI ORIGINE RURALE
A.1	(...) articolato, con caratteri architettonici originari riconoscibili
A.1.nv	(...) novecentesco
A.1.ot	(...) ottocentesco
A.1.po	(...) preottocentesco
A.2	(...) semplice, con caratteri originari riconoscibili
A.2.nv	(...) novecentesco
A.2.ot	(...) ottocentesco
A.2.po	(...) preottocentesco
A.3	(...) ottenuto per frazionamento con caratteri originari riconoscibili
A.3.nv	(...) novecentesco
A.3.ot	(...) ottocentesco
A.3.po	(...) preottocentesco
A.4	(...) di nuova o recente costruzione con articolazione incoerente
B.	MANUFATTO ARCHITETTONICO IN LINEA A CARATTERE URBANO
B.1	(...) articolato, con caratteri architettonici originari riconoscibili
B.1.nv	(...) novecentesco
B.1.ot	(...) ottocentesco
B.1.po	(...) preottocentesco
B.2	(...) articolato su corte, con caratteri architettonici originari riconoscibili
B.2.nv	(...) novecentesco
B.2.ot	(...) ottocentesco
B.2.po	(...) preottocentesco
B.3	(...) semplice, con caratteri architettonici originari riconoscibili

B.3.nv	(...) novecentesco
B.3.ot	(...) ottocentesco
B.3.po	(...) preottocentesco
B.4	(...) semplice su corte, con caratteri architettonici originari riconoscibili,
B.4.nv	(...) novecentesco
B.4.ot	(...) ottocentesco
B.4.po	(...) preottocentesco
C.	MANUFATTO DI NUOVA O RECENTE COSTRUZIONE
C.1	(...) in linea con impianto distributivo ottenuto per aggregazione cellulare
C.2	(...) isolato su lotto con impianto distributivo autonomo
D.	SCOPERTO NON CLASSIFICABILE COME SISTEMA A CORTE
D.1	(...) con recinzione con apparato decorativo riconoscibile
D.2	(...) con recinzione priva di elementi identitari
D.3	(...) esito di demolizione con elementi identitari riconoscibili
D.4	(...) esito di demolizione privo di elementi identitari riconoscibili

Va detto, inoltre, **che l'opera di riqualificazione, ampliando o restringendo la gamma** delle categorie di intervento da identificare, può condurre a diversi livelli di recupero del valore storico architettonico. Gradazione da intendersi sia nel senso della diffusione del recupero rispetto al *corpus* edilizio preso in considerazione, sia nel senso della appropriatezza e autorevolezza **filologica dei ripristini**. **L'ampiezza di tale gamma** è inversamente proporzionale alla misura degli investimenti a scala micro e macro economica. In riferimento a tali considerazioni, alla luce delle valutazioni della RAS, si considerano i seguenti orientamenti preliminari:

1. limitare il campo degli interventi alle categorie tipo-morfologiche più complesse, estendendole **a tutta l'area di centro** matrice, **perseguirebbe certo l'intenzione di recuperare il valore unitario dell'abitato antico**, ma con il rischio, molto verosimile, di inibire gli interventi per la mancanza di risorse adeguate a sostenere interventi **che prevedono l'applicazione di materiali, tecnologie e modalità tecniche proprie del** restauro e quindi altamente specialistiche, che oltre agli investimenti a piccola scala, richiederebbero investimenti a scala più ampia (formazione delle maestranze, aggiornamento dei professionisti, utilizzo di materiali e tecnologie specifiche);
2. per contro, ricondurre gli interventi in ambito di centro storico alle categorie tipo-morfologiche più semplicistiche, applicando quelle più complesse solo a quei pochi manufatti che ancora conservano valori originari (annullando a priori qualsiasi possibilità di ripristino architettonico ambientale), condurrebbe a una progressiva e irreversibile perdita di identità fisica e culturale del centro abitato che tenderebbe a omologarsi alla uniforme assenza di identità che caratterizza gli insediamenti delle aree periferiche di qualsiasi agglomerato urbano di media dimensione; tale ipotesi, tuttavia, non sarebbe coerente con gli indirizzi dati dalla RAS;

3. esiste, inoltre, la possibilità, seppur da verificare in termini di coerenza con gli indirizzi della RAS, di ipotizzare una applicazione differenziata dei due scenari precedentemente prefigurati, applicando le categorie più complesse in quelle unità ambientali in cui prevalgono i manufatti che ancora conservano valori storico-architettonici, e quelle meno complesse in quegli isolati in cui invece prevalgono le condizioni di irrecuperabile degrado, dove per degrado si intende non solo quello dovuto alla mancanza di manutenzione ordinaria e straordinaria, ma anche la **presenza di nuove costruzioni che alterano il carattere insediativo dell'isolato stesso**; in tale ipotesi per gli interventi di sostituzione le norme attuative del PP dovrebbero predisporre un abaco di soluzioni architettoniche ammissibili, che avrebbero lo scopo di guidare i progettisti nella predisposizione dei progetti e, conseguentemente, le maestranze nella realizzazione delle opere.

E' evidente che un'inversione di tendenza rispetto ai comportamenti in essere e all'impegno richiesto agli utenti e/o proprietari, deve necessariamente prevedere un impegno sensibile dell'AC in termini di:

- sostegno tecnico all'applicazione del piano (funzione dell'ufficio tecnico);
- vigilanza edilizia sulla corretta attuazione degli interventi;
- incentivi ai privati (contributi a fondo perduto, finanziamenti agevolati);
- realizzazione di interventi-pilota (a scopo dimostrativo di modalità progettuali e tecniche realizzative).

7. Caratteri tipo-morfologici del patrimonio edilizio

In base alla cartografia e ai dati disponibili, di seguito, mediante schede analitiche, si è provveduto a individuare le unità edilizie di riferimento su cui isolare i caratteri relativi alle categorie tipo-morfologiche indicate al paragrafo precedente. Si tratta di una prima ipotetica individuazione di tipi di riferimento che dovrà essere verificata sulla base di una campagna di rilievo sistematica. Tale prima schedatura analitica verrà ulteriormente arricchita da dettagli architettonici, tipi distributivi, schede tecniche di materiali e di procedimenti costruttivi. La ricerca tipologica verrà ulteriormente arricchita da foto storiche che consentiranno di ricostruire dettagli e modalità costruttive. A partire da questa prima schedatura tipologica si è provveduto a svolgere una prima lettura del patrimonio edilizio del centro di prima e antica formazione (rif. **"A.b.7 – Consistenza fisica, caratteri tipologici e assetto insediativo"**).

Seguono le schede relative alle categoria di maggior pregnanza sotto il profilo dei valori identitari.

A - SISTEMA INSEDIATIVO A CORTE DI ORIGINE RURALE

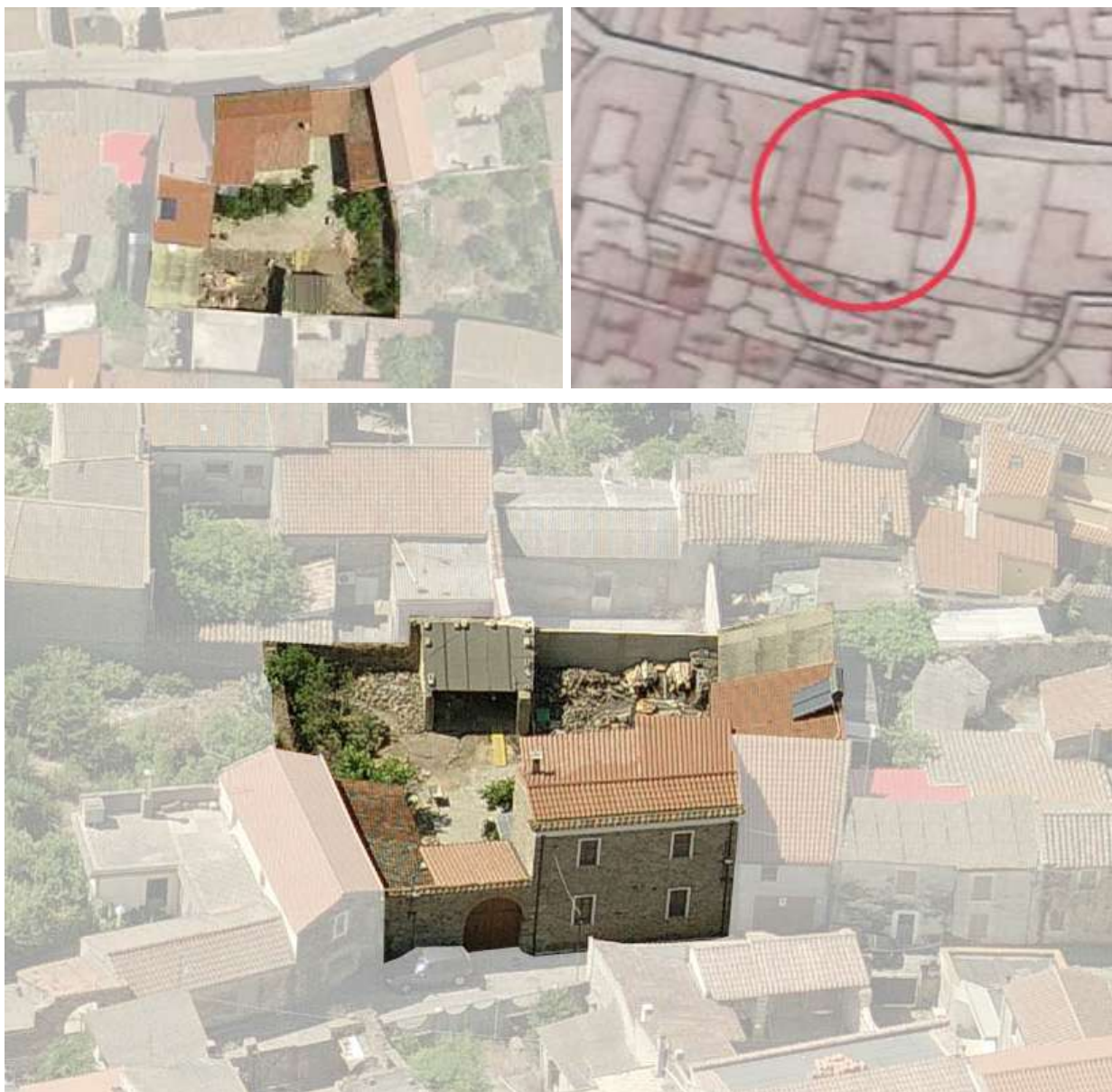
A.1 (...) articolato, con caratteri architettonici originari riconoscibili.

Sistema insediativo a corte articolato, di impianto presumibilmente nocentesco (non presente nel De Candia - 1864) costituito da manufatti, con diversa datazione di impianto, a uso residenziale e accessori, corpo loggiato, scoperto di pertinenza, grande portale di accesso in manufatto autonomo dedicato, **con apparato decorativo articolato** (cornici delle aperture, apparecchiatura muraria in vista, ecc.); coperture a doppia falda e a falda unica.



A.2 (...) semplice, con caratteri originali riconoscibili

Sistema insediativo a corte semplice, presumibilmente di impianto pre-ottocentesco (presente nel De Candia - 1864), costituito da manufatti, con diversa datazione di impianto, a uso residenziale e accessori, corpo loggiato, scoperto di pertinenza, grande portale di accesso in manufatto autonomo dedicato, **con apparato decorativo semplice** (cornici delle aperture, apparecchiatura muraria in vista, ecc.); coperture a doppia falda e a falda unica.



A.3 (...) ottenuto per frazionamento con caratteri originali riconoscibili

Sistema insediativo a corte ottenuto per frazionamento, presumibilmente di impianto pre-ottocentesco, costituito da manufatti, con diversa datazione di impianto, a uso residenziale e accessori, corpo loggiato, scoperto di pertinenza, grande portale di accesso in manufatto autonomo dedicato, **con apparato decorativo riconoscibile** (cornici delle aperture, apparecchiatura muraria in vista, ecc.); coperture a doppia falda e a falda unica.



B - MANUFATTO ARCHITETTONICO IN LINEA A CARATTERE URBANO

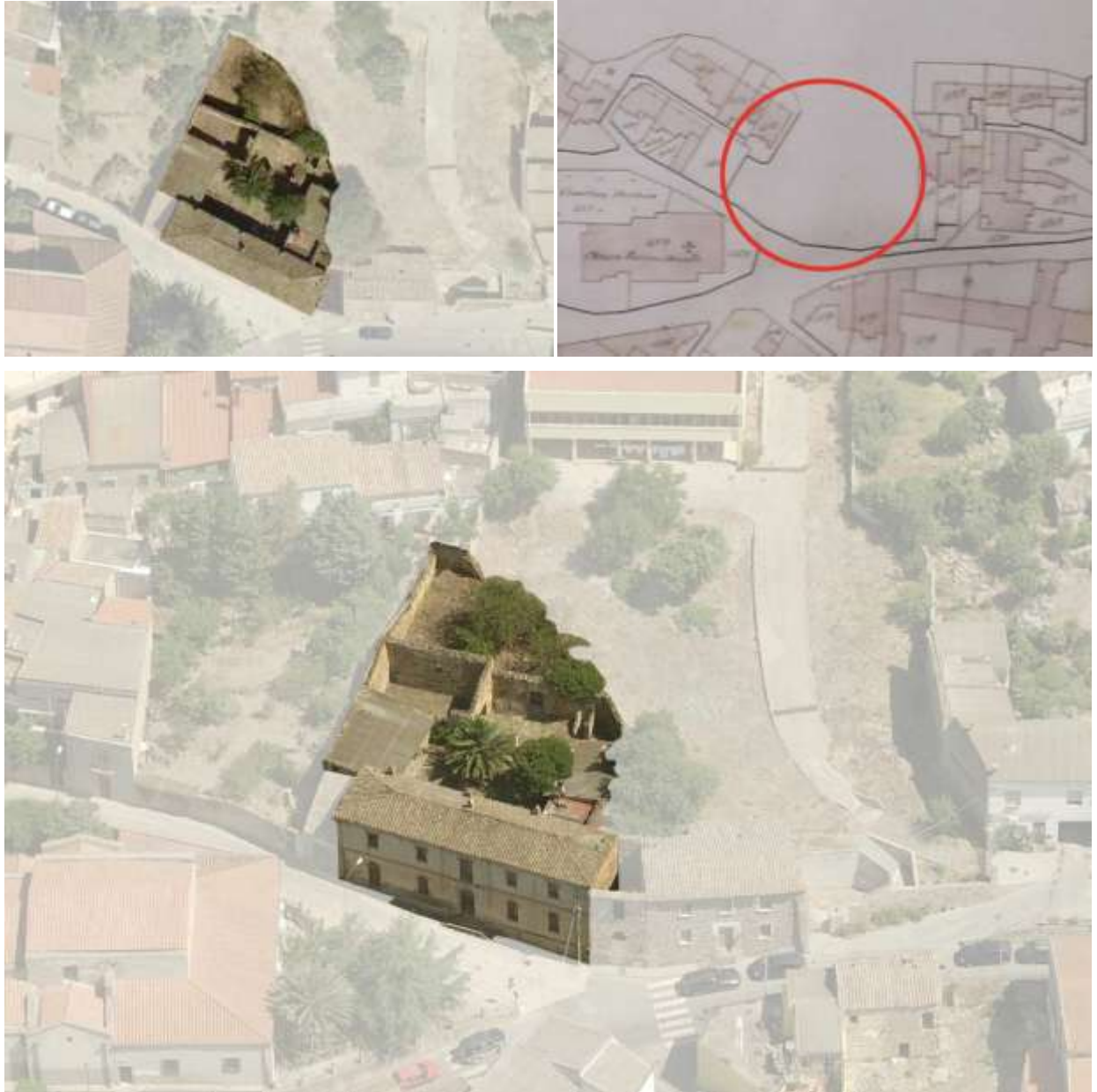
B.1 (...) articolato, con caratteri architettonici originari riconoscibili

Manufatto architettonico in linea, presumibilmente di impianto novecentesco (non presente nel De Candia), a uso residenziale con o senza scoperto di pertinenza, **con apparato decorativo articolato** (cornici delle aperture, apparecchiatura muraria in vista, cornici marcapiano, poggiali, ecc.); copertura a doppia falda.



B.2 (...) articolato su corte, con caratteri architettonici originali riconoscibili

Manufatto architettonico in linea articolato su corte, presumibilmente di impianto novecentesco (non presente nel De Candia - 1864), a uso residenziale, **con apparato decorativo articolato** (cornici delle aperture, finiture parietali a intonaco, cornici marcapiano, poggiali, ecc.); copertura a doppia falda.



8. Sistema infrastrutturale

Il sistema infrastrutturale (rif. A.b.6 – Analisi del patrimonio infrastrutturale) del centro di prima e antica formazione di **Sardara** è localizzato in prossimità del sedime originario della strada statale n. 131 – Carlo Felice, che si configura come elemento principale di accessibilità della viabilità extra – urbana.

Il centro abitato, costituito da isolati di estensione rilevante, sono serviti da un reticolo viario privo di elementi gerarchici ad eccezione delle strade di vicinato che penetrano gli isolati e che nella maggior parte dei casi si presentano a fondo cieco.

Al limite nordovest del centro di prima e antica formazione si trova il complesso monumentale costituito dalla chiesa della Beata Vergine Assunta e piazza della Libertà su cui prospettano manufatti di rilevante pregio architettonico. Al limite sudovest è localizzata la chiesa di San Gregorio con il relativo sagrato. Altri spazi pubblici sono localizzati in prossimità della chiesa di Santa Anastasia, caratterizzata dal sistema espositivo degli scavi archeologici prospiciente **l'omonima piazza, e a sudest la chiesa di Sant'Antonio con il relativo sagrato.**

Le indagini e i rilievi sul campo consentiranno di esplicitare in modo capillare le caratteristiche della rete viaria, con particolare riferimento alla definizione di un abaco delle **soluzioni di arredo urbano e all'analisi dello stato di esercizio dei sottoservizi (reti smaltimento acque meteoriche, acque reflue, bianche e nere, distribuzione energia elettrica, illuminazione pubblica).** Particolare attenzione verrà dedicata alla identificazione e classificazione delle pavimentazioni stradali originarie della rete viaria e delle piazze.

L'arredo urbano di Sardara ha caratteri disomogenei poiché non è mai stato oggetto di un progetto articolato. Allo stato attuale sono presenti sedute nelle piazzette, e poco altro, in stato di manutenzione non sempre adeguato.

In considerazione di quanto esposto al fine di rendere agevole la circolazione pedonale e **carraia all'interno del centro abitato si renderebbe utile una completa revisione del disegno** della sede stradale di alcune parti della rete viaria anche in funzione di una diversa regolazione del traffico automobilistico provvedendo anche a individuare aree per la sosta. Nella predisposizione di un abaco delle soluzioni di arredo urbano verrà dedicata particolare attenzione alla segnaletica stradale toponomastica, e alla indicazione delle informazioni di carattere turistico e storico culturale.

Le aree verdi all'interno del centro di prima e antica formazione sono prevalentemente private e sono interne agli isolati e sono parte dei sistemi insediativi a corte. E' limitata la presenza di giardini pubblici interni al centro di prima e antica formazione. Sono attrezzate a giardino pubblico le aree limitrofe al edificio comunale e l'area prospiciente via Regina Margherita.

Vale anche la pena specificare che Sardara ha un carattere urbano non particolarmente **spiccato, vista l'origine propriamente rurale e agricola dell'insediamento, e vista la presenza di ampie aree verdi interne alla struttura insediativa degli isolati, che rende meno stringente l'esigenza del verde pubblico. Non da ultimo è molto comune per i cittadini disporre di aree**

private trattare a orto o vigneto fuori dal perimetro del paese per cui il diporto avviene spesso in queste zone.

Sardara, come detto in precedenza è collocato in corrispondenza del bivio tra la SS n. 131 Cagliari-Sassari-Porto Torres. In termini di collegamenti stradali è ben collegato alla rete stradale della Sardegna per cui è raggiungibile agevolmente.

A conclusione di queste considerazioni si può constatare, per il centro di prima e antica formazione di Sardara, una situazione infrastrutturale e di organizzazione urbanistica in taluni **casi difficoltosa tale da rendere auspicabile una revisione dell'assetto viario e delle regole di circolazione**, con interventi di recupero urbanistico.

Resta inteso che le valutazioni contenute in questo documento dovranno essere oggetto di **confronto e dialogo con gli organi dell'AC, dell'UT, della cittadinanza per cui è auspicabile la massima partecipazione** al fine di informare in modo adeguato la prossima fase di progetto di massima del PP.

9. Nota sulla cartografia di base

Vale la pena precisare che gli elaborati grafici di questa prima fase di indagini **preliminari sono stati redatti su una base cartografica in scala 1:2000 fornita dall'Ufficio Tecnico comunale**.

La carta, evidentemente frutto di un processo di rasterizzazione di una cartografia assai datata, raffrontata con le foto aeree e oblique fornite dalla RAS, presenta notevoli imprecisioni tecniche, nella costruzione del file e lacune rilevanti in termini di contenuti, tali da renderla inutilizzabile ai fini della redazione del progetto di massima e definitivo.

La suddivisione in unità edilizie, svolta in questa fase progettuale, è stata fatta a scopo meramente indicativo della metodologia che si intende seguire e deve essere verificata e precisata su una base cartografica aggiornata e sviluppata con tecnologie di rilievo di nuova generazione.

Si rende necessario ottenere una cartografia numerica, aggiornata sulla base di voli recenti, in grado di consegnare alla progettazione urbanistica informazioni complesse, compresa la realizzazione dei profili altimetrici delle strade del centro matrice.

Parimenti si rende necessario acquisire ulteriori informazioni sulle dinamiche demografiche che hanno interessato il centro di prima e antica formazione, elementi tecnici sulle dinamiche edilizie degli ultimi 20 anni e sulle caratteristiche tecniche della rete viaria e dei sottoservizi.