

COMUNE DI TERRALBA
Provincia di Oristano

**PIANO PARTICOLAREGGIATO
CENTRO STORICO
ZONA "A.1"**

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

PREMESSA

La continua sensibilizzazione delle posizioni culturali sui problemi di natura storico-urbanistica di micro-ambiti risulta continuamente indirizzata verso condizioni di riequilibrio ed orientata verso una più attenta considerazione delle differenti risorse ambientali.

Il perdurare dell'abbandono dei Centri Storici, con il conseguente disequilibrio fra gli spazi delle zone più antiche e quelle di più recente urbanizzazione, genera irreversibilmente la perdita di connotazioni all'interno di aree consolidate in forme e funzioni.

Sorge pertanto la necessità di interventi di riqualificazione inquadrati in un'ottica politica, economica e culturale, finalizzati al bilanciamento di condizioni e di standard abitativi tra i differenti spazi urbani, al fine di rivalutare i valori storici e ambientali generanti spazi urbani mediante la stratificazione di processi antropici di non facile lettura ed interpretazione.

Detta necessità può definirsi concretamente con il raggiungimento di obiettivi e forme d'intervento diversificate rispetto ai particolari valori storici e culturali riconoscibili con sufficiente oggettività.

Obiettivi prefissati in sede di redazione di Piano Urbanistico Comunale che di seguito si riassumono:

- contribuire al miglioramento della qualità abitativa degli insediamenti edilizi nel loro complesso verificando, nel contempo, l'adeguata dotazione delle urbanizzazioni primarie e secondarie e prevedendone, ove necessario, l'integrazione al fine di evitare fenomeni di segregazione sociale e funzionale;
- migliorare la qualità a livello di organismo architettonico con il recupero del patrimonio edilizio abbandonato, degradato o sotto utilizzato attraverso la precisazione delle modalità e dei limiti degli interventi finalizzati ad ottimizzare lo svolgimento delle attività residenziali, produttive e dei servizi, in relazione alle prescrizioni attuali (norme igienico-sanitarie, per la sicurezza, ecc.);
- favorire il mantenimento delle funzioni tradizionali e la permanenza dei residenti;
- adeguare la qualità tecnica delle costruzioni con interventi tesi al recupero degli edifici recuperabili, mediante operazioni di manutenzione straordinaria o di risanamento, al fine di poter essere utilizzati per lo svolgimento delle funzioni originarie ovvero per destinazioni d'uso compatibili con il contesto attuale in cui gli stessi ricadono;

QUADRO DI RIFERIMENTO: AMBIENTE E STORIA

Dal “Dizionario Geografico Storico Statistico Commerciale degli Stati di S.M. il Re di Sardegna” di Angius / Casalis si rileva:

Terralba, villaggio della Sardegna nella provincia di Oristano, compreso nel mandamento di Uras, sotto il tribunale di prima cognizione stabilito nell’antica città.

Nel primo medio evo era contenuto nella curatoria di Bonorchili, uno dei dipartimenti del regno di Arborea.

La sua posizione geografica è nella latitudine 30° 42’ 30”, e nella sua longitudine occidentale dal meridiano di Cagliari 0° 28’.

Siede dove cessando nell’alveo del fiume Usellitano la pendenza delle terre circostanti alla base del monte Arci comincia la paludosa maremma, che ha nome da questa terra.

Stando sulla sinistra dell’indicato fiume resta a miglia 12,3 a ostro-sirocco dello stagno di Sassu, e tiene nella parte occidentale da libeccio a maestro prossime molte delle dette paludi. Ha il mare alla distanza di miglia 5 verso ponente.

L’estate è caldissima in Terralba, massime se non refrigeri l’aure il vento di mare: in tutte le altre stagioni sentesi molto grave la umidità, e nell’inverno aggiungasi un po’ di freddo del maestrale o della tramontana.

Le piogge sono frequenti nell’inverno, spesso scarse nella primavera, tarde dopo l’estate.

La nebbia vedesi ogni mattina distesa sul paese, finché il sole o il vento non la diradi.

Escono questi vapori dal suolo fangoso in cui giace l’abitato, escono dagli stagni e delle paludi; e perché i vapori palustri sono di pessima natura, però si provano nocivi alla sanità degli abitanti ed ai vegetabili.

Da ciò si potrà dedurre quale sia l’aria che si respira in Terralba, ne’ mesi che nelle paludi e ne’ pantani segue la corruzione e la fermentazione delle materie organiche.

Tuttavolta è men pernicioso che si possa stimare per favore della gran ventilazione che vi ha luogo, massime dominandovi i venti di tramontana, maestro e ponente, i quali trasportano altrove i miasmi o li dissipano annullandone la malignità.

Le acque stagnanti generano a milioni un insetto che i sardi dicono conca de mallu, del quale esce poi la zanzara.

Le zanzare sono una molestia, e aggiungasi dolorosa per le punture, che non si può soffrire.

L’abitato occupa circa mezzo miglio quadrato. I gruppi delle case sono irregolari, ed irregolari in ogni rispetto le vie.

La via principale che divide il paese e lo percorre nella sua lunghezza, è quella che conduce nella chiesa rurale di S. Ciriaco, ed è nella massima parte selciata.

Un'altra è pure selciata e si va proseguendo fuori del paese verso la marina.

Si cominciò quest'opera necessaria con le largizioni del vescovo D. Antonio Tore, e si continua con la volontaria contribuzione di II. n. 400, che si hanno imposta i popolani fino a condurla sulla sponda del mare. Nelle stagioni invernali essendo difficile il carreggiare dal paese al porto per quei terreni pantanosi, questa strada dovrà facilitare i trasporti, e in vista di tale vantaggio fu che essi si sono tassati nella detta somma.

Territorio. La estensione del territorio di Terralba è di circa 19 miglia quadrate, o di giornate 16,000.

E' tutto piano, in qualche parte lievemente inclinato, e per un quarto coperto da più di 40 paludi tra grandi e piccole, senza mettere in conto i piccoli pantani che facilmente si prosciugano nella stessa primavera e anche nell'inverno, se le piogge si faccian desiderare.

Nelle parti che restano incolte del territorio vegetano alcuni arbusti.

In quei tratti sabbionosi che sono alla falda settentrionale del territorio presso Marrubio, e in altri siffatti trovansi sotterra quei tartufi, che i sardi dicono tùvera (dal latino tubera) e che sono tanto graditi nelle mense.

Di sorgenti se ne può indicare nessuna; bisognò scavare pozzi in ogni casa, e saranno rarissime le cisterne che dovrebbero essere frequenti. Alcuni benestanti mandano ad empire i fiaschi alle fonti, che sono a piè della montagna, e quell'acqua costa assai cara, venti volte che costerebbe la spesa di formare e mantener le cisterne e, adattare i tetti a raccoglierle.

Nel censimento del 1846 si notanorono per Terralba 3008 anime, distribuite in case 777, e in famiglie 777.

I terralbesi sono un popolo laborioso, e l'amore del guadagno gli eccita a certa industria, quale si può immaginare in un paese dove sono pochi i lumi e i mezzi.

I possidenti sono in grandissimo numero, e alcuni hanno grandi proprietà, che frutterebbero meglio se si sapesse profittarne in tutto. Le famiglie indigenti sono pochissime, le povere sono in gran numero, perché trovano tutti come guadagnar la giornata.

La massima parte della popolazione attende alla coltivazione della terra, pochi alla pastorizia, e sono in minor numero gli addetti a' mestieri. Fra i quali primeggiano i bottai, la cui opera è di somma necessità in un paese, il cui principale prodotto sono i vini. Questi artigiani non sono meno di 80. In altro tempo attendono ad altri lavori.

Alcuni fanno negozio incettando derrate per venderle poi ai genovesi.

Le donne attendono alla filatura e tessitura. Il numero dei telai sono sempre in azioni per tessuti di lana e di lino non è meno di

460.

La scuola primaria è pochissimo frequentata non intervenendovi più di 20 fanciulli.

Il numero delle persone che nel paese sanno leggere e scrivere non eccede i 30.

La natura del suolo di Terralba è riconosciuta felicissima per le viti e per gli olivi, non pertanto vi si fa una seminagione estesa, la quale potrebbe essere molto ampliata, se quei popolani volessero riacquistare sulle acque le quattromila e più giornate che queste si occupano con danno dell'agricoltura e delle salute. Ho detto volessero, perché le difficoltà naturali sarebbero vinta senza grandi dispendi e fatiche.

Si sono fatte molte chiudende, ma in questo si operato così poco regolarmente, che si è accresciuto in molte parti l'impedimento allo scolo delle acque, sicchè la quantità di quelle che restano stagnanti dopo le alluvioni si è accresciuta di molto, con maggior danno alla sanità.

La parrocchia di Terralba resta compresa nella giurisdizione del vescovo di Ales, ed è amministrata da un vicario, coadiuvato nelle cure spirituali da altri tre preti.

La chiesa parrocchiale è sotto l'invocazione dell'apostolo s. Pietro, di recente struttura perché incominciata nel 1821, secondo il disegno, come credesi, di Raffaele Cappai di Cagliari.

E' decente, ma poco adorna, ne notevole per opera d'arte di scultura o pittura.

Le chiese minori sono due, una denominata da s. Ciriaco, l'altra a s. Lucifero. La prima trovasi fuori dell'abitato alla distanza di 4 minuti.

Per i titolari delle tre suddette chiese si festeggia solennemente, e si ha molto concorso dai paesi vicini. Le medesime sono accompagnate da pubblici divertimenti, dallo spettacolo della corsa dei barberi, e dall'accensione di fuochi artificiali.

Nel 1821, quando si cominciò la nuova chiesa parrocchiale, si distrusse l'antica della stessa denominazione che era già stata sede di un vescovo, il quale si intitolava da questo luogo di sua residenza terralbese.

Bisogna però avvertire che in una antichità più alta, il vescovo che troviamo residente a Torralba era vescovo della chiesa di Neapoli (Nabuli), e che solo dopo la distruzione di quella città, operata dai saraceni, avendo trasportato la sua cattedra nel prossimo paese di Terralba, prendeva nuovo titolo da questa città, come vediamo avvenuto nella diocesi sulcitana, il cui vescovo, dopo la distruzione della città di Sulci, posta nella penisola, essendo passato nella terra di Tratalias, dal nome di questa città prese un nuovo titolo, sebbene talvolta adoperasse anche l'antica per ritrovarsi in tale regione, i cui popoli erano detti sulcitani.

L'epoca di questa traslazione di sede non si può indicare, perché non sappiamo quando sia avvenuta la distruzione di Napoli; egli è però certo che è di molto anteriore alla edificazione della cattedrale, che dal 1144 sussistette sino ai nostri giorni, cioè sino al 1821.

Nella facciata della medesima sopra la porta leggevasi scolpito nel marmo: Cvm anni Domini MCXXXIV current maji die X. Eps Marianvs haec possvit limina.

Questa lapide tratta dal muro in quell'anno, fu confusa tra rottami, e quando dall'arcivescovo Bua, fu dimandata, non si poté rinvenire. I preti e i principali del paese seppero tanto stimare un titolo che onorava il loro paese!

La diocesi di Terralba componevasi di dipartimenti di Bonorchili, che era quello, in cui era contenuta Terralba, quello di Parte-Montes, e l'altro vastissimo del giudicato di Tolostrai, che dicevasi pure curatoria di Arbus.

Il Fara non annoverando tra i dipartimenti quello di Bonorchili include il paese così nominato in Parte Montis; ma pare fuori di ogni dubbio che la regione a ponente del monte Arci sino al mare, compresa la regione dell' antica città di Napoli, costituisse quella curatoria”.

IL NUCLEO ORIGINARIO, IL TESSUTO EDILIZIO E GLI ASPETTI TIPOLOGICI.

Gli ambiti interessati dal Piano particolareggiato, definiti “A.1” dal Piano Urbanistico Comunale, sono costituiti prevalentemente da areali facenti parte dell'ex Centro Storico compresi nell'ambito dell'abitato esistente al 1843 (Lamarmora-De Candia).

Gli insediamenti sono subordinati in linea di massima alle forme di sfruttamento del suolo e lo sviluppo è stato articolato a macchia d'olio sul territorio circostante, dapprima aggiungendo isolati dalla forma irregolare e poi ristrutturando la sua crescita all'interno di una maglia incerta e variamente articolata. Il tessuto edilizio di questi isolati risulta non omogeneo; si identificano in esso alcune tipologie caratteristiche delle zone di pianura ad economia agricola.

Una corte antistante l'abitazione caratterizza le dimore rurali terralbesi e in generale di tutto il campidano centrale. Conseguentemente nei centri abitati le strade risultano delimitate dai soli muri delle corti, alti oltre i 2,00 metri e interrotti da portoni carrabili ad arco che rappresentano gli ingressi alla corte e alla stessa casa.

Sotto l'aspetto costruttivo è comune l'utilizzo di materiale lapideo locale per uno zoccolo di base e sovrastanti quanto regolari file sovrapposte di mattoni crudi (làdiri, ladri, lardi, làrdini).

Lo spazio interno antistante la casa << sa prazza>>, è circondato da rustici dei quali il più rappresentativo è senza dubbio <<sa lolla>>, un ampio loggiato addossato alla facciata della casa. Da un punto di vista formale si presenta come il prolungamento della falda anteriore del tetto relativo al corpo principale ed è sorretto in genere da robusti pilastri.

Tale loggiato potrebbe apparire un semplice artificio costruttivo inserito per ragioni estetiche, invece svolge una funzione di fondamentale importanza in quanto attraverso di esso la casa respira e vive.

Per comprendere al meglio tale distribuzione si ritiene necessario osservare le figure che seguono, nelle quali le situazioni reali possono definire ambienti più ampi e di forma diversa, moltiplicarsi e diminuire, ma che è difficile riscontrare una alterazione o variazione dello schema tradizionale.

Tutti le stanze risultano reciprocamente indipendenti, sono prive di finestre e comunicano direttamente nella lolla. Nessun vano può vantare il ruolo di fulcro, di accentrimento o di polarizzazione della vita della casa. La sola interconnessione tra

i diversi ambienti, la comunicazione fra stanza e stanza, fra le stanze e la cucina, fra la casa e l'esterno, avviene tramite il loggiato; esso non è un semplice corridoio sul quale si affacciano i diversi ambienti in serie o in parallelo, altresì non è un porticato ornamentale ma un necessario elemento di fusione in cui si riversa e si equilibra la funzionalità delle singole parti di tutta la dimora.

Sotto l'aspetto funzionale il loggiato è l'ambiente di soggiorno in cui gli uomini trascorrono le ore di riposo, le donne cucinano, i bambini giocano. I prodotti agricoli trovano in tale ambiente un primo deposito provvisorio.

La cucina occupa in genere una posizione laterale, si dispone di preferenza a sinistra e talvolta anche a destra dell'abitazione, sono rari i casi in cui essa è del tutto indipendente dal corpo di fabbrica centrale; non ha soffitto ed il tetto presenta l'ossatura di travi lignee annerite dalla fuliggine. L'incannucciato su cui poggiano le tegole è rado affinché il fumo trovi libero sfogo. Se il tetto dell'abitazione è a due spioventi inclinati, il tetto della cucina è spesso indipendente e tradisce la possibile giustapposizione in tempi successivi.

La porta carraia cui si è fatto cenno è generalmente ad arco o al più architravata; il portone prende il nome di <<pottabi>> se formata da tavole, di <<ecca>> se realizzato con stecche di legno verticali o orizzontali.

Talvolta può incontrarsi una dimora che ha subito l'influenza dei campidani settentrionali, influenza riscontrabile non nella presenza della corte antistante <<sa prazza manna>>, oramai facente parte della tradizione terralbese, bensì una corte retrostante <<sa prazzigedda>> adibita principalmente ad orto, ombreggiato da qualche albero fruttifero (melograno, limone, fico).

La corte è lastricata o presenta un grosso acciottolato in cui sono visibili le tracce del logorio dovuto ai carri trainati dagli animali. In genere si tratta di un piano lievemente inclinato verso la porta carraia che trovasi a quota inferiore rispetto all'abitazione. Per entrare nell'abitazione è necessario attraversare il loggiato in cui un muretto lo divide e lo delimita dalla corte.

L'illuminazione degli ambienti è spesso insufficiente per la mancanza di finestre, e solo di rado e per iniziativa non remota nel tempo, si pratica un'apertura più o meno rettangolare in corrispondenza della corte. Ciò consente l'eliminazione del ristagno del fumo per il quale talvolta non è sufficiente l'accorgimento di diradare l'incannucciata del tetto.

Dai materiali utilizzati per realizzare le abitazioni e dai diversi schemi usati nelle costruzioni del forno per il pane, l'arco d'ingresso, ecc., si può affermare che in Terralba come in altri

centri del Campidano si sviluppò e specializzò una forma culturale che si può definire “civiltà del fango”.

Nel tempo non c'è stata una sostanziale evoluzione nella struttura compositiva e tecnologica delle abitazioni, così i modelli del periodo giudicale si ripetono costantemente anche nel periodo feudale. Le proporzioni erano sempre le stesse, come si desume dalla “tassa sulla casa” che si pagava per travature: poteva variare il numero di esse, ma le dimensioni dovevano restare sempre quelle, essendo la trave l'unità di misura.

Gli edifici venivano realizzati con murature di mattoni di fango (ladiri) intonacati e non, e zoccolature di base in pietrame misto proveniente dal greto del fiume più prossimo.

Dalla descrizione delle dimore rurali con loggiato, sono scaturite differenze tali da rendere necessaria la classificazione almeno in due varietà. Tuttavia la più sostanziale e appariscente differenza consiste nella evoluzione della casa che da rustica è diventata civile.

Questo modello, come detto, rimase a lungo invariato fino alla fine del XIX secolo, almeno per le abitazioni dei ceti meno abbienti. Ben diverse erano le abitazioni delle famiglie più ricche, se non nella tipologia almeno nel numero di stanze che dall'800 si articolavano anche su due piani.

Successivamente, con la graduale saturazione del territorio, la strutturazione a schiera, caratterizzata da lotti lunghi e stretti, si è sovrapposta a quella per corti, ma ogni singola abitazione che compone la schiera ha conservato il carattere tipico della tipologia a corte, la chiusura verso l'esterno e l'apertura verso la corte, fulcro dell'attività quotidiana.

La situazione attuale di confusione edilizia generalizzata la si può far risalire agli anni '40 e '50, alla tipologia a corte e successivamente a schiera si sovrappone una giustapposizione di ambienti amorfi, realizzati con materiali non autoctoni, strettamente legati ad aspetti funzionali e marginali e svincolati dal contesto; ovvero da ampliamenti delle unità esistenti ma pur sempre dovuti ad esigenze funzionali e sempre svincolati dalle proporzioni del complesso.

FASE OPERATIVA

La fase operativa relativa alla redazione del Piano Particolareggiato della zona A.1 del Comune di Terralba è stato articolato in tre fasi distinte temporalmente per ovvie ragioni di complessità e dimensione operativa, ma in stretta correlazione e consequenziali sotto l'aspetto qualitativo:

- a) fase di indagine,
- b) fase di impostazione progettuale,
- c) fase di definizione della progettazione.

a) Fase di indagine.

Tale operazione è stata scissa in tre sub-fasi, caratterizzate da un insieme di valutazioni finalizzate alla classificazione qualitativa della zona omogenea in studio e impostata su alcune definizioni di riferimento:

- **il comparto**, che presenta omogeneità storico-architettoniche, in cui sono presenti tipologie recenti e tipologie storicizzate; tale fenomeno condiziona la fase progettuale così da adottare parametri di valutazione e quindi normative differenziate all'interno dello stesso comparto; esso risulta delimitato da segmenti di viabilità consolidata e dalla stessa perimetrazione della zona.
- **l'unità edilizia**, intesa come spazio planovolumetrico avente omogenea continuità e destinazione d'uso.
- **il volume elementare**, inteso come elemento tridimensionale avente configurazione e caratteristiche proprie.

Passando alle operazioni metodologiche, le sub-fasi a cui fatto cenno possono così sintetizzarsi:

- a.1** - La prima parte dall'analisi interessa gli aspetti morfologici del centro storico e dei diversi comparti, per individuare omogeneità e relazioni, forma, composizione, rapporti con gli spazi pubblici esistenti, rapporti con gli spazi pubblici esterni, grado di accessibilità dei vari servizi pubblici e privati, presenza di ambiti omogenei o emergenze di rilievo.
- In particolare, dalla numerazione assegnata ai comparti, progressivamente da 1 a 25, emerge il seguente quadro:

Unità Minima d'Intervento
A.1
A.2
A.3
A.4
A.5
A.6
A.7
A.8
A.9
A.10
A.11
A.12
A.13
A.14
A.15
A.16
A.17
A.18
A.19
A.20
A.21
A.22
A.23
A.24
A.25

Ad ognuno dei suddetti 25 comparti, delimitati fisicamente da segmenti di viabilità e talvolta dalla perimetrazione del Centro Storico così come proveniente dal Piano Urbanistico quadro, corrispondono aree del tessuto urbano omogeneo per caratteri morfologici e tipologici, per affinità di destinazione d'uso, per identica precarietà di condizioni statiche ed igieniche.

- a.2** - la seconda rivolge l'attenzione alla conoscenza della struttura fondiaria rilevando le diverse pertinenze ed il modificarsi temporale dei limiti di proprietà rispetto alla originaria suddivisione catastale. In tal modo è stata individuata l'unità minima d'intervento: *l'unità edilizia*, riconoscibile con una numerazione progressiva all'interno di ogni comparto, costituita da un insieme di volumi elementari e superfici scoperte correlati da una unitarietà d'uso. Pertanto sono state classificate 769 unità edilizie riassumibili nel seguente quadro:

Comparto	Unità Edilizie
A.1	14
A.2	33
A.3	22
A.4	30
A.5	5
A.6	8
A.7	73
A.8	49
A.9	11
A.10	75
A.11	28
A.12	16
A.13	49
A.14	64
A.15	38
A.16	5
A.17	38
A.18	12
A.19	47
A.20	8
A.21	26
A.22	72
A.23	3
A.24	21
A.25	11
Sommano	758

a.3 - infine la terza sub-fase è stata finalizzata alla conoscenza intrinseca della unità abitativa: con la scomposizione in *volumi elementari* è stato possibile disarticolare l'unità edilizia definendo complessivamente 2.180 di tali corpi semplici per i quali è stata effettuata una analisi dettagliata di tutte le sue componenti e degli elementi architettonici tipologici distintivi.

Comparto	Unità Edilizie	Volumi elementari
A.1	14	30
A.2	33	82
A.3	22	55
A.4	30	84
A.5	5	7
A.6	8	12
A.7	73	210
A.8	49	126
A.9	11	45
A.10	75	300
A.11	28	106
A.12	16	52
A.13	49	147
A.14	64	198
A.15	38	90
A.16	5	7
A.17	38	91
A.18	12	42
A.19	47	166
A.20	8	18
A.21	26	67
A.22	72	195
A.23	3	3
A.24	21	36
A.25	11	29
Sommano	758	2198

Attraverso tale fase propedeutica di scomposizione qualitativa e quantitativa della zona omogenea, si è pervenuti alla conoscenza complessiva dello stato di fatto, inoltre, ad acquisire importanti informazioni sulle differenti stratificazioni sociali esistenti, sulla loro presenza ed ubicazione, sulle caratteristiche della struttura economica in essa presente.

Il supporto operativo dell'indagine è rappresentato dalla compilazione ed elaborazione di apposite schede nelle quali sono stati annotati tutti gli elementi indispensabili per la definizione delle tavole di analisi. Sono stati classificati:

- il numero dei piani,
- i caratteri strutturali degli elementi di fabbrica,
- lo stato di conservazione,
- i dettagli architettonici,
- la destinazione d'uso,
- i caratteri epidermici dei corpi di fabbrica,
- il tipo d'uso,
- i caratteri tipologici,
- le superfetazioni presenti,

- gli edifici di pregio.

Altro elemento complementare alla compilazione delle schede di indagine è rappresentato dalla vasta documentazione fotografica dei singoli edifici e degli elementi formali di maggiore pregio e interesse.

La sintesi di tale fase è stata doviziosamente cartografata planimetricamente nelle cosiddette tavole di stato attuale che costituiscono parte integrante del Piano Particolareggiato:

- I Comparti di attuazione e gli spazi pubblici esistenti;
- Riferimenti alfanumerici relativi al patrimonio edilizio;
- Caratteri epidermici e tipologici delle coperture;
- Epoca di costruzione e stratificazione tipologica;
- Consistenza planovolumetrica del patrimonio edilizio;
- Stato di conservazione e d'uso;

In questo modo è stato possibile ricostruire l'immagine visiva immediata dei profili esistenti e successivamente riprodurre lo sky-line attraverso la misurazione planimetrica delle pertinenze.

Sotto l'aspetto quantitativo sono stati rilevati i seguenti parametri:

Superficie Zona A.1	mq.	201.299
Superficie servizi pubblici	mq.	2.405
Superficie viabilità	mq.	33.588
Superficie fondiaria	mq.	164.852,28
Superficie coperta	mq.	94.579,31
Superficie scoperta	mq.	70.272,97
Volumetria edificata	mc.	479.172,84
Dotazione volumetrica (1)	mc/ab	223
Indice territoriale	mc/mq	2,38
Indice fondiario medio	mc/mq	2,91

(1) Sulla base dell'indagine svolta in sede di redazione di P.U.C.

e in dettaglio per i singoli comparti:

Comparto	Superficie Unita' Edilizie	Superficie	Volume	Indice Fondiaro
	mq	mq	mc	mc/mq

A1	1.876,38	1.138,89	5.214,06	2,78
A2	9.599,35	4.696,70	21.612,77	2,25
A3	3.173,83	1.945,39	9.747,23	3,07
A4	6.210,41	3.348,86	15.313,58	2,47
A5	663,86	226,71	764,47	1,15
A6	1.601,63	1.305,01	8.266,89	5,16
A7	13.962,59	8.143,19	41.612,02	2,98
A8	8.776,14	4.410,56	22.119,08	2,52
A9	2.640,35	1.459,07	6.579,80	2,49
A10	19.814,85	11.382,16	57.692,68	2,91
A11	6.855,57	4.021,34	19.406,56	2,83
A12	3.624,57	1.953,67	10.896,81	3,01
A13	10.747,41	6.955,55	39.222,87	3,65
A14	13.642,57	8.136,19	39.851,18	2,92
A15	8.126,22	4.056,97	22.260,91	2,74
A16	583,10	468,73	2.519,03	5,37
A17	9.683,49	5.195,84	28.277,17	2,92
A18	3.303,60	1.907,81	10.454,67	3,16
A19	13.336,28	7.298,52	35.116,24	2,63
A20	2.012,47	1.084,25	5.671,44	2,82
A21	3.751,85	2.635,22	13.026,03	3,47
A22	15.646,63	8.686,13	40.819,58	2,61
A23	717,06	679,40	4.400,96	6,14
A24	2.816,59	2.286,48	11.381,42	4,04
A25	1.685,48	1.156,67	6.945,39	4,12

Totali	164.852,28	94.579,31	479.172,84	2,91
---------------	------------	-----------	------------	------

Per quanto riguarda la dotazione di aree per servizi pubblici è del tutto evidente la inadeguatezza numerica all'interno dell'area in esame; tuttavia il soddisfacimento degli standards viene garantito dalla dotazione complessiva rilevata dal Piano Urbanistico Comunale che la quantifica in 19,32 mq/ab.

b) Fase di impostazione progettuale.

Partendo dagli elementi individuati nella fase precedente e dalle condizioni vincolistiche del piano quadro, il risanamento del patrimonio edilizio deve risultare finalizzato a due obiettivi prioritari:

- al miglioramento delle condizioni complessive del contesto ambientale dell'insediamento,
- all'adeguamento dello standard abitativo ai requisiti dell'edilizia di nuova costruzione.

Il raggiungimento di entrambi gli obiettivi, impegnativo sotto il profilo della metodologia operativa, si rivela assai complesso per la necessità di mediare nella pratica gli aspetti giuridico ed economico, soprattutto quest'ultimo raramente generalizzabile.

Tale fase, certamente fondamentale nella stesura del Piano Particolareggiato del Centro Storico di Terralba, prende atto della situazione definita nella fase precedente e, con l'ausilio fondamentale dei riferimenti tipologici intrinseci della realtà locale, si è operato un timido tentativo di riorganizzazione spaziale e di riordino all'interno delle singole unità edilizie e di più unità edilizie.

Avendo come supporto l'insieme delle categorie edilizie di intervento definite dalla Legge 457/78, si è cercato di fornire un valido orientamento degli interventi sia pubblici che privati.

In proposito occorre osservare che anche in presenza di una così vasta gamma di possibilità di intervento, il Piano particolareggiato, attraverso la formulazione di precisi riferimenti quadro, indirizza le operazioni attuative all'ottenimento dei risultati voluti.

I riferimenti tipologici tradizionali hanno pertanto guidato la definizione di un prototipo d'intervento articolato su più tipologie:

- | | |
|---------|---------------------------------------|
| M.O. | - Manutenzione ordinaria |
| M.S. | - Manutenzione Straordinaria |
| R.-R.C. | - Restauro e Risanamento Conservativo |

D.	- Demolizione senza ricostruzione
D.R.	- Demolizione e ricostruzione
R.E.	- Ristrutturazione Edilizia
N.C.	- Nuova Costruzione
R.T.R.	- Ripristino Tipologico delle Recinzioni
R.T.	- Ripristino Tipologico,

c) Fase di definizione della progettazione.

La conservazione attiva del tessuto urbano dei nuclei originari pone la necessità di valutare la ristrutturazione anche sotto il profilo ambientale e sociale che solitamente sono non facilmente quantificabili.

Il processo conoscitivo della storia e della forma urbana è stato finalizzato alla individuazione dei caratteri funzionali e delle interrelazioni consolidate tra i diversi micro-ambiti dell'area di studio.

L'analisi tipologica è stata assunta come metodo generale di conoscenza storico-critica della struttura urbana, finalizzata alla ricomposizione parziale o totale del tessuto abitativo.

Nel caso specifico dell'area in esame, il risultato è una logica conseguenza delle valutazioni diversificate operate nella fase precedente.

Nella filosofia generale non è stato perseguito un Piano estremamente vincolistico; tale finalità è stata valutata in termini flessibili adeguandola alle caratteristiche del micro-ambito emerse nella fase di indagine; infatti in alcuni isolati si è intervenuti operando con una profonda conservazione o con un recupero radicale, in altri tale obiettivo è stato abbandonato in quanto la realtà nella quale devono essere applicati tali interventi presenta una quantità e qualità variegata di alterazioni tipologiche da rendere impossibile qualsiasi tentativo in tal senso orientato.

Pertanto il Piano ha inteso privilegiare le possibilità differenziate di intervento, da adattare alle singole situazioni nel rispetto dei precisi orientamenti forniti caso per caso dalla lettura analitica dell'area interessata.

L'aspetto certamente più significativo sul quale sono stati concentrati gli sforzi progettuali è quello di dare un preciso ordine alle trasformazioni consentite, imponendo in modo dettagliato l'ubicazione dei nuovi sedimi e riproponendo in termini di recupero i valori ambientali, la conservazione degli spazi e l'articolazione dei volumi originari, quali testimonianze insostituibili del patrimonio storico e culturale del paese, ricorrendo a tale scopo, anche ad interventi di nuova edificazione opportunamente indirizzati.

La rete stradale non ha subito alterazioni, sebbene si manifesti sempre più insistentemente la necessità di dare risposte adeguate alle crescenti esigenze del traffico veicolare. Tale metodologia ha consentito il raggiungimento di un disegno urbano che si è prefisso lo scopo di non alterare la conformazione del tessuto urbano originario attraverso un equilibrato rapporto tra interventi nuovi ed edifici consolidati e la conservazione complessiva degli elementi caratterizzanti l'habitat del nucleo originario.

Si è quindi giunti alla redazione degli elaborati progettuali, sia in termini complessivi sia in termini più puntuali, isolato per isolato, nei quali sono riportati con gli interventi planimetrici e le singole categorie d'intervento ed i profili regolatori.

La consistenza quantitativa complessiva e relativa all'intera area d'intervento può essere riassunta nel seguente quadro:

Superficie Zona A.1	mq.	201.299
Superficie servizi pubblici	mq.	2.405
Superficie viabilità	mq.	33.588
Superficie fondiaria	mq.	164.837,31
Superficie coperta	mq.	103.642,64
Superficie scoperta	mq.	61.194,67
Volumetria edificata	mc.	581.386,29

Da tali valori si deduce un incremento volumetrico pari a 102.213,45 mc. Tale volumetria scaturisce dal contributo di incrementi volumetrici diffusi e non localizzabili puntualmente: adeguamenti formali di tipo planimetrico e altimetrico, razionalizzazione delle volumetrie all'interno delle singole unità edilizie.

Quindi, poiché l'incremento volumetrico previsto interessa in prevalenza le unità edilizie già insediate, ovvero modesti adeguamenti che certamente non determinano l'insediamento di nuovi nuclei familiari, possiamo stimare nel 25% la volumetria realizzabile su aree libere e sul recupero di edifici abbandonati. Nonostante la dotazione volumetrica per abitante insediato analizzata durante la fase di redazione dello strumento urbanistico generale, pari a 223,00 mc/ab, sia sensibilmente superiore ai valori previsti dal Decr. Ass. EE.LL. Finanze e Urbanistica 2266/U del 20/12/1983 e certamente imputabile al

fatto che ancora oggi risultano presenti numerose volumetrie destinate ad usi non residenziali, utilizzando il parametro dettato da tale norma regionale possiamo determinare una popolazione insediabile di 179 unità, pertanto sarebbero necessari ulteriori 3.222,00 mq per servizi pubblici.

Considerando che la popolazione stimata in sede di redazione di P.U.C. per le zone A, B e C relative a Terralba è stata di 15.814 con una dotazione di standards pari a 19,32 mq/ab, pertanto una disponibilità di aree per servizi di 305.526 mq, si può giungere a stimare la nuova dotazione per abitante in 19,10 mq/ab, ancora superiore a quello minimo inderogabile previsto dalle norme vigenti.

In termini più puntuali la proposta progettuale, sotto l'aspetto essenzialmente quantitativo, può essere riassunta nella seguente tabella:

Comparto	Superficie Unita' Edilizie	Superficie	Volume	Indice Fondario
		mq	mc	mc/mq

A1	1.876,38	1.232,16	6.292,53	3,35
A2	9.599,35	4.940,77	29.189,53	3,04
A3	3.173,83	2.125,86	11.697,48	3,69
A4	6.210,41	3.796,58	20.315,87	3,27
A5	663,86	308,16	2.025,84	3,05
A6	1.601,63	1.304,75	8.266,11	5,16
A7	13.962,83	9.159,08	51.787,02	3,71
A8	8.776,14	5.159,74	31.705,51	3,61
A9	2.640,35	1.838,14	8.877,67	3,36
A10	19.814,85	11.977,97	68.139,84	3,44
A11	6.855,57	4.351,50	23.475,50	3,42
A12	3.624,57	2.074,35	12.711,38	3,51
A13	10.747,41	6.955,55	39.222,87	3,65
A14	13.642,57	8.713,85	46.879,61	3,44
A15	8.117,65	4.909,70	28.934,43	3,56
A16	583,10	483,57	2.653,32	4,55
A17	9.683,49	6.291,75	35.867,85	3,70
A18	3.303,60	2.261,28	12.919,16	3,91
A19	13.336,28	7.806,68	41.809,40	3,14
A20	2.012,47	1.372,70	7.545,59	3,75
A21	3.751,85	2.663,22	14.927,73	3,98
A22	15.639,99	9.813,10	52.438,48	3,35
A23	717,06	679,40	4.400,96	6,14
A24	2.816,59	2.266,11	12.357,22	4,39
A25	1.685,48	1.156,67	6.945,39	4,12

Totali	164.837,31	103.642,64	581.386,29	3,53
---------------	------------	------------	------------	------