

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO

Allegato n. **1**

RELAZIONE GENERALE

responsabile del procedimento

Ing. Alberto Atzeni

progettazione

UNIVERSITA' DI CAGLIARI
DIPARTIMENTO DI ARCHITETTURA
Prof. Ing. Antonello Sanna (coordinamento scientifico)
Prof. Ing. Gianni Montaldo (coordinamento progettuale)

Gruppo di lavoro:
Ing. Alessio Bellu
Ing. Vincenzo Bagnolo
Arch. Ferdinando Bifulco
Ing. Valeria Saiu

il sindaco

Ing. Gian Luca Becciu

data

Febbraio 2010
agg. Luglio 2010

COMUNE DI SERRENTI
PIANO PARTICOLAREGGIATO DEL CENTRO STORICO

RELAZIONE GENERALE

Indice generale

0. PREMESSA.....	2
1. ELEMENTI DI STORIA URBANA E DEL TERRITORIO.....	3
1.1 – Quadro geografico e inquadramento territoriale.....	3
1.2 – Lo sviluppo urbano: margini, assi, poli.....	5
1.3 – Il tessuto urbano e i caratteri dell'edificato. Complessi e manufatti monumentali, spazio pubblico, arredo urbano.....	12
2. I DATI QUANTITATIVI DEL PIANO.....	27
3. STATO DI CONSERVAZIONE DEL PATRIMONIO STORICO.....	29
4. IL PROGETTO: LE SCELTE FONDAMENTALI.....	32
5. IL SISTEMA NORMATIVO. LE CLASSI DI TRASFORMABILITA'.....	34

0. PREMESSA

Il nucleo storico di Serrenti rappresenta un significativo esempio di insediamento della pianura del campidano nella sua crescita dalla fase settecentesca sino all'ultimo dopoguerra. Tale nucleo rappresenta un complesso di primaria importanza nel panorama della suddetta regione storica anche in virtù dell'utilizzo di un materiale lapideo locale quale elemento principale del costruito tradizionale.

In questo quadro, gli obiettivi del Piano Particolareggiato possono essere così precisati:

1) Recupero/salvaguardia del patrimonio storico-tradizionale.

E' l'obiettivo comune a tutti i Piani dei Centri Storici, e va perseguito per definizione di legge oltreché per scelta culturale ed urbanistica;

2) Miglioramento della qualità abitativa.

Le trasformazioni avvenute nel tessuto edilizio e urbanistico sono state per lo più peggiorative della condizione abitativa generale, anche se in molti casi hanno giustamente corrisposto all'esigenza di dotare le abitazioni dei necessari servizi o di un numero crescente di ambienti. Il Piano propone interventi correttivi e integrativi delle principali disfunzioni riscontrate nel processo di trasformazione recente;

3) Recupero dell'identità storica del centro.

Nessuna comunità può più rinunciare alla propria dimensione storico-tradizionale, tanto meno nel suo spazio di vita quale è il paese nelle sue strutture antiche. Il Piano ha come obiettivo quello di rendere riconoscibile Serrenti nella sua identità di centro storico, evitando la sua trasformazione in una indistinta periferia.

1. ELEMENTI DI STORIA URBANA E DEL TERRITORIO

1.1 – Quadro geografico e inquadramento territoriale

Il paese si trova lungo la S.S. 131 a circa 33 Km. da Cagliari, in una posizione intermedia tra Trexenta, Marmilla e Medio Campidano tanto che è difficile collocarlo univocamente in una di queste regioni storiche. Dall'analisi della cartografia allegata si può immediatamente notare che il centro urbano si sviluppa al margine tra pianura e collina segnando quasi il confine tra le due zone. E', infatti, attorniato da sud-est a nord-est da una corona di colline che si elevano tra i 200 e i 300 m. mentre nella direzione opposta si apre l'ampia pianura campidanese.



Figura 01_Vista dell'abitato (2007)

Appoggiandosi ai piedi di queste colline ed affacciandosi sulla pianura si ottiene il vantaggio di un'ottima esposizione verso sud.

Una sistemazione che non fa altro che confermare la predisposizione di molti centri dell'isola a collocarsi in una posizione intermedia per usufruire di ambedue le

caratteristiche del territorio.

Nel caso specifico si può aggiungere la presenza dello stagno che poteva rappresentare un'altra fonte di reddito per la produzione del sale.

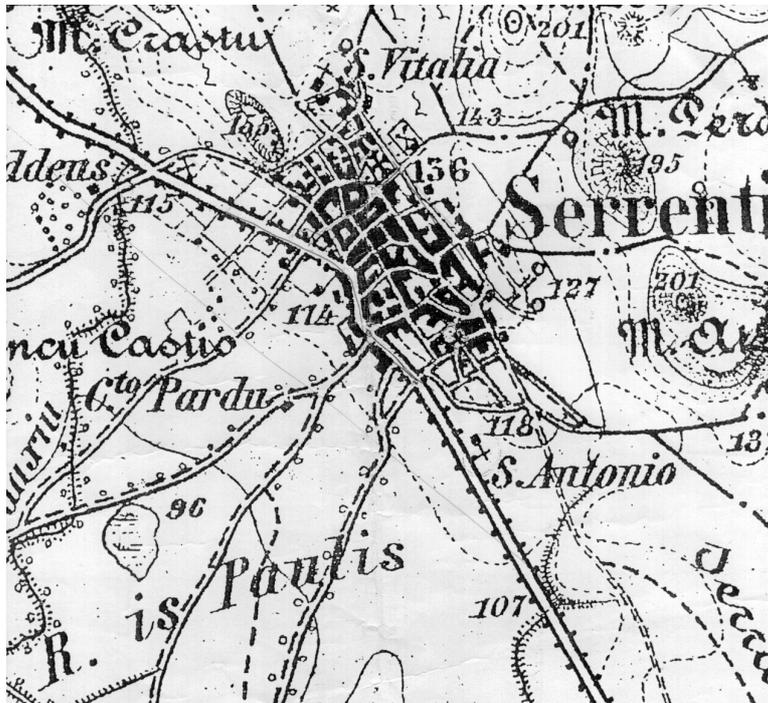


Figura 02_Carta IGM (1900)

Spinti dalla necessità di nuovi terreni da coltivare si è cercato più volte di bonificarlo ma l'imperizia tecnica e le effettive difficoltà portarono a scarsi risultati, tanto che ancora oggi che non esiste più lo stagno, i terreni sono praticamente inutilizzabili. Come ulteriore caratteristica del territorio si deve senz'altro menzionare la presenza di un particolare tipo di trachite chiamata "pietra di Serrenti" che si trova nelle colline a nord del paese, Monte Atzorcu e Monte Ibera e che è stato il materiale da costruzione preferito dalla comunità Serrentese dai primi anni del '900 fino agli anni '50.

1.2 – Lo sviluppo urbano: margini, assi, poli

Il tracciato che, molto probabilmente, ha generato il paese, evolvendo da percorso territoriale, di attraversamento e di collegamento a percorso a supporto dell'edilizia abitativa è l'ex via Cagliari (oggi via Roma). La prima constatazione che ci porta ad affermare questo è il fatto che si sviluppa lungo una curva di livello, caratteristica che dà al percorso una connotazione del tutto particolare.

Inoltre analizzando il percorso all'interno del centro urbano possiamo notare che non ha interruzioni e passa in quello che possiamo chiamare polo urbano, cioè l'ex Piazza Municipio (oggi piazza Chiesa). Il tutto è poi confermato dagli affacci delle abitazioni che tendono sempre ad avere l'accesso attraverso questa strada, segno dell'importanza che gli veniva attribuita.

Potremo quindi immaginare i primi sviluppi del paese come un serie di case allineate lungo la strada principale prossimi alla chiesa o comunque al centro del paese. In seguito la convenienza a costruire lungo la strada veniva meno per l'allontanamento dal centro provocando quindi la costituzione di percorsi secondari o di impianto anch'essi paralleli alle curve di livello (Via Salaris, via Santa Barbara).

Un processo lento e un habitat quasi immobile che ci porta fino ai primi anni dell'800 senza stravolgimenti. Successivamente, invece, si verificano almeno tre eventi particolari che influiscono notevolmente sull'espansione dell'abitato, determinandone la configurazione attuale.

Il primo di questi eventi è la costruzione della "grande strada maestra" come è chiamata dal La Marmora nei suoi scritti, cioè la Strada Reale costruita per volere dei Savoia tra il 1820 e il 1822. La suddetta strada, infatti, costeggia il paese lungo la direzione nord-ovest sud-est quasi parallelamente alla vecchia strada che conduceva a Cagliari. In quel periodo la strada doveva apparire come l'estrema periferia del paese prima della pianura coltivata, ma ben presto l'influenza di una via obbligata di passaggio si fece sentire. Lo sviluppo del paese è, infatti, attratto dalla presenza della strada e tende a assumere una forma a fuso lungo essa. Il fenomeno è reso evidente da un confronto tra l'immagine del catasto De Candia (1842) e quella dell'IGM dei primi del '900. Nonostante questo il centro del paese, nel quale era concentrato il potere religioso (la chiesa parrocchiale), quello politico (il municipio), e quello

economico (il Monte Granatico) era sempre rappresentato dalla piazza municipio. Piazza che, non si può definire tale, visto che, come accade di norma nei centri sardi, è costituita da uno slargo generato dalla presenza dei suddetti edifici specialistici.



Figura 03_Cartografia dell'abitato, De Candia

Nel 1929 un altro evento particolare diede una scossa al normale sviluppo del paese. Nel Febbraio del 1930 vi fu il crollo del campanile avvenuto per le cattive condizioni statiche dovute a un lungo periodo di incuria, come testimoniano le carte comunali. Il crollo, inoltre, distrusse il municipio che si trovava affianco. La sede del potere politico-amministrativo, abbandono così il luogo che più gli era consono, contribuendo a far perdere importanza alla piazza. Il centro del paese, quello che almeno era considerato tale dagli abitanti inizia a spostarsi verso la via Nazionale che ha un potere attrattivo sicuramente maggiore rispetto al precedente.

Questo processo continua gradualmente fino al boom edilizio degli anni 60-70 che vede il paese espandersi sempre seguendo le medesime direzioni, assumendo sempre più una forma allungata e appropriandosi della collina posta a nord che rappresentava il punto più alto con 155 m. Una zona, non facile da urbanizzare ma evidentemente favorevole dal punto di vista della posizione rispetto al centro urbano e alla posizione della Via Nazionale.

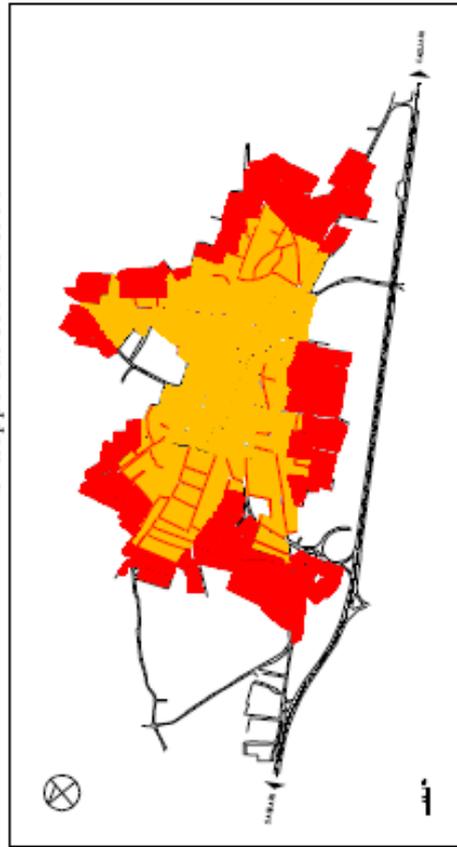
Il terzo evento, che è poi quello che ci conduce alla situazione attuale, si verifica nel 1971, e consiste nel rifacimento della S.S. 131 che abbandona così il paese fiancheggiandolo verso ovest. La vecchia strada diventa così solamente una via urbana, "lo Stradone", come continuano a chiamarlo i Serrentesi. E' un cambiamento che modifica la caratterizzazione stessa del paese. Le motivazioni che per decenni hanno portato ad una tale configurazione, ad una ricerca dell'affaccio o comunque della vicinanza alla via di passaggio, vengono meno. Ma il processo non si è arrestato e "il centro" come è definito dagli abitanti, continua a restare la via nazionale, in prossimità del municipio. La vecchia Via Cagliari ha perso gran parte della sua importanza, perdendo via via anche le attività commerciali che si affacciavano su di essa. Il polo urbano rappresentato dalla piazza municipio, è ora uno slargo che ha come uniche attrattive, la chiesa parrocchiale, e il mercato civico che prende il posto occupato dal vecchio municipio. La sua presenza, genera quindi una certa attrazione per le attività commerciali, tanto che la via che partendo dalla piazza porta alla chiesa di S. Vitalia, ha assunto questa prerogativa. Anche il monte granatico, prima centro delle attività agricole, una volta persa la sua importanza economica, viene abbandonato, e poi abbattuto nel 1973, distruggendo un patrimonio storico e architettonico di eccezionale interesse. Inoltre questo abbattimento priva il paese di un contenitore utile e con una forza attrattiva particolare, per qualsiasi tipo di attività pubblica, come è ampiamente testimoniato da ciò che accade negli altri centri isolani.

Riassumendo graficamente quello che si è appena descritto sono state messe a punto una serie di tavole che evidenziano e dimostrano le affermazioni fatte. Prima fra tutte, la raccolta della cartografia storica che va dalla carta del catasto De Candia in scala 1:5000 risalente al 1842 a quella più attuale eseguita dall'IGM nel 1992 in scala 1:25000. Si è inoltre utilizzata anche l'attuale carta aerofotogrammetrica in scala 1:1000 redatta sulle informazioni del rilievo del 1996. Le carte sono state poi raffrontate ognuna alla precedente per evidenziare lo sviluppo nell'arco di tempo tra le due rilevazioni. Si è potuto così notare un lento e graduale sviluppo, fino agli anni 50-60, quando l'espansione si è fatta repentina e fortemente attratta, come già accennato, dalla strada statale e dai percorsi che conducevano alle fontane pubbliche (Via Funtana sa Bia, via Funtana Noa oggi via Marconi). Si può ancora notare che la nuova S.S. 131 ha invece due ruoli, quello di attrazione ma anche quello di barriera, di limite invalicabile per il paese che ormai non ha più possibilità di sviluppo in quella direzione e tende quindi a riempire i vuoti avvicinandosi sempre di più alla suddetta strada.

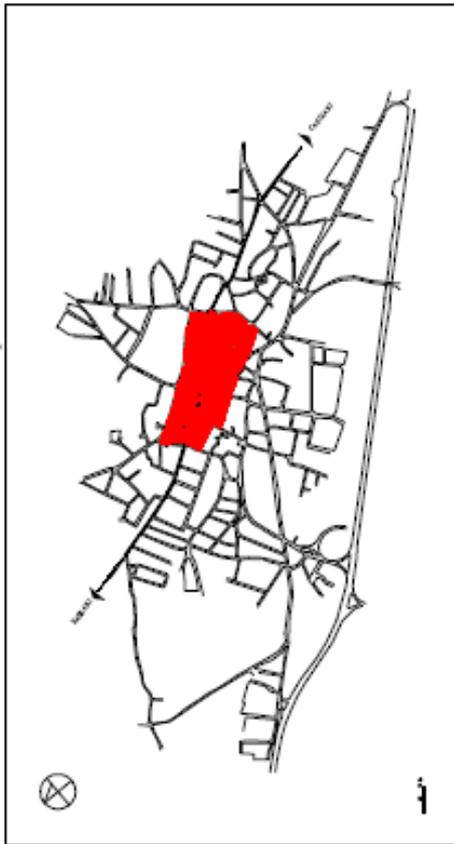
Sviluppo fino al 1900



Sviluppo dal 1960 al 1996

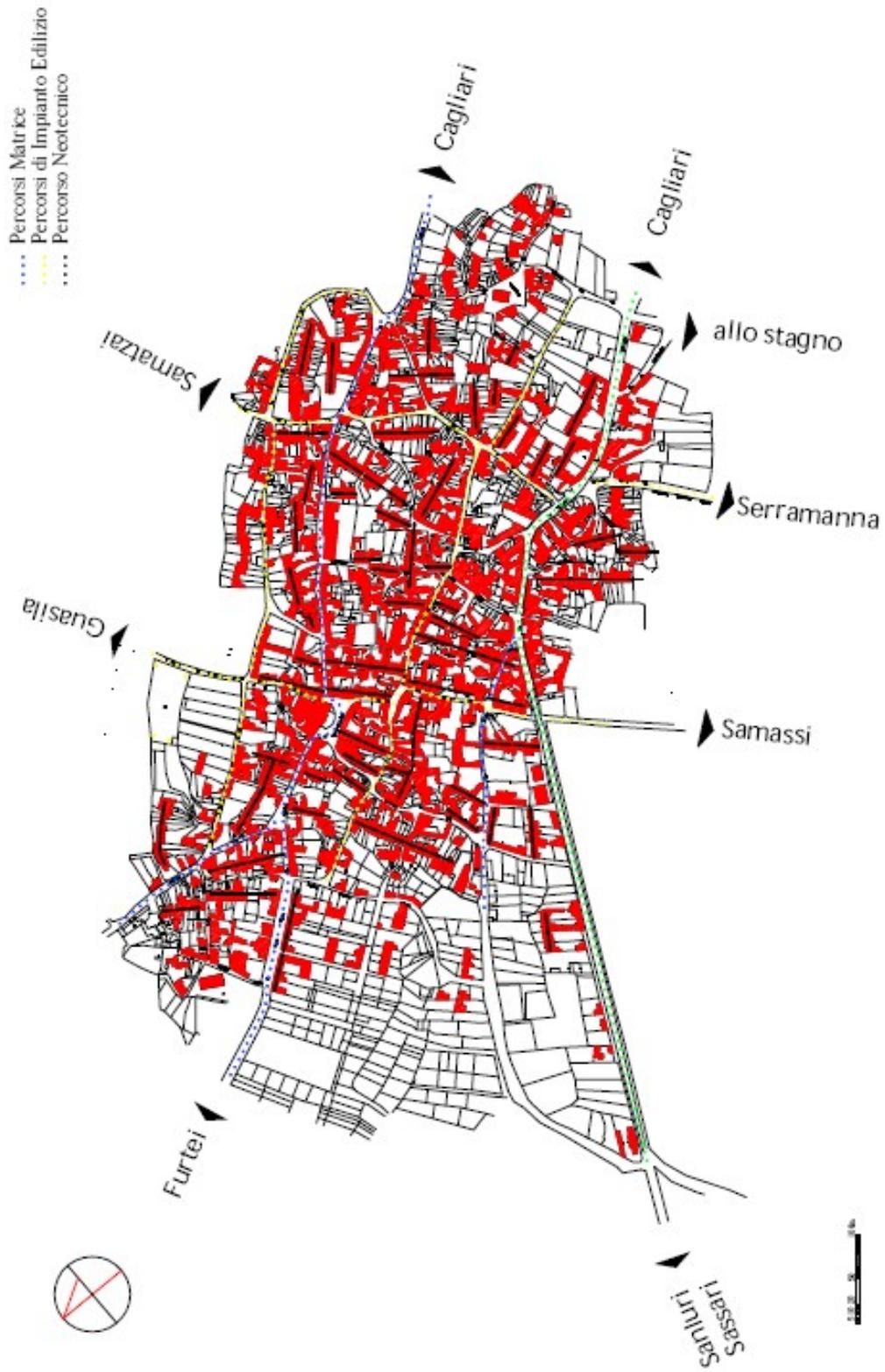


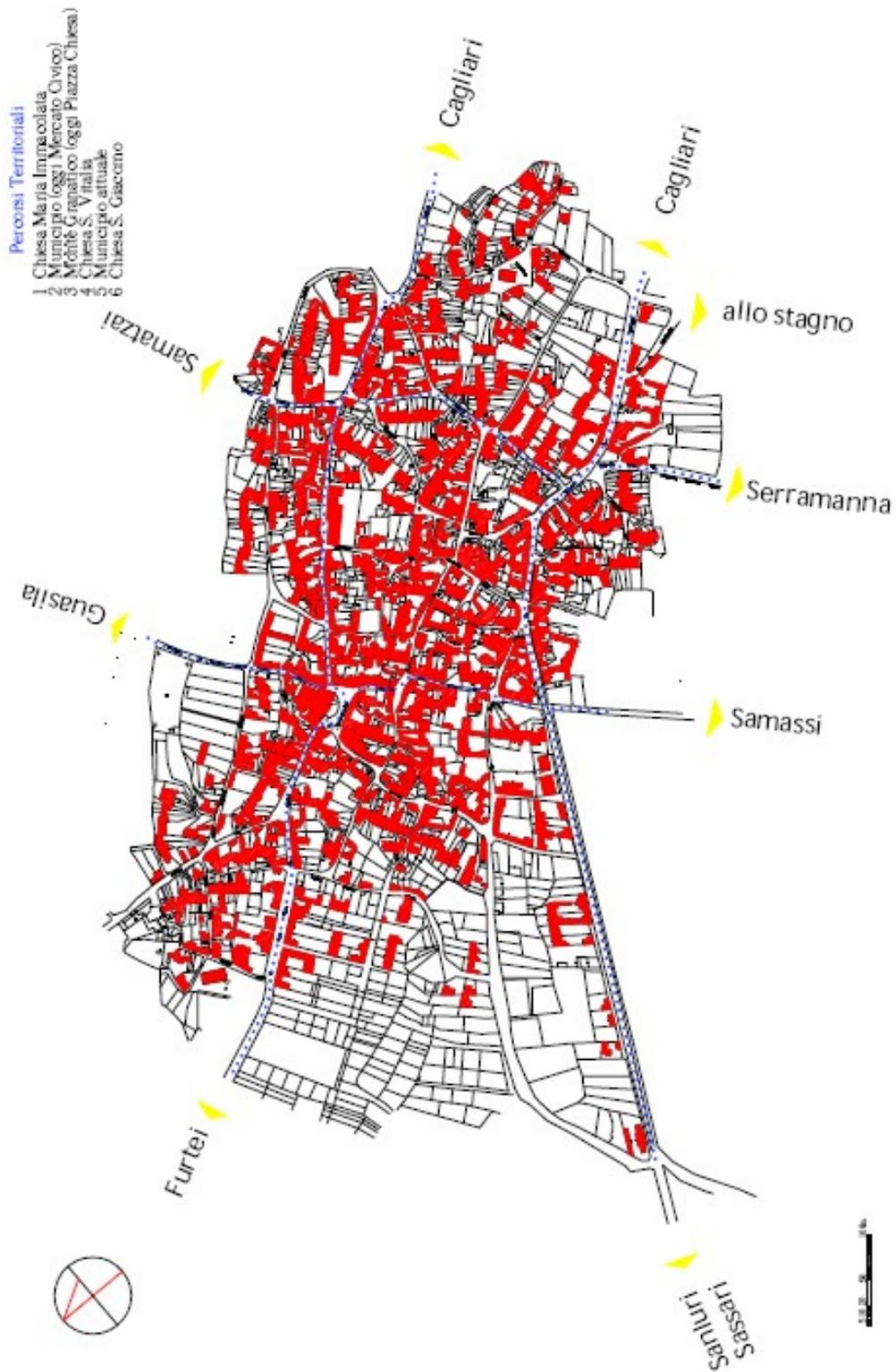
Il nucleo urbano nei primi anni del 1800



Sviluppo dal 1900 al 1960







1.3 – Il tessuto urbano e i caratteri dell’edificato. Complessi e manufatti monumentali, spazio pubblico, arredo urbano

Dopo aver analizzato lo sviluppo che nel tempo ha determinato la configurazione attuale, si può eseguire uno studio successivo, considerando la condizione del paese in un periodo non precisamente determinato, ma in cui ha già assunto una forma stabile e una serie di rapporti e relazioni che lo hanno caratterizzato e lo rendono oggi interessante. Possiamo collocare questo periodo, attorno alla metà dell’ottocento, dopo una fase di “immobilità” della storia che si prolungava probabilmente dal ‘500.

Analizzando la vecchia mappa catastale, risalente all’incirca alla metà del nostro secolo, si possono estrapolare una serie di informazioni, che portano alla comprensione di tutta una serie di relazioni e di regole sul funzionamento di questo organismo urbano. La prima implicazione che occorre prendere in esame è la configurazione del territorio e lo stretto legame che esiste con l’abitato. In secondo luogo sarà fondamentale considerare le esigenze che guidavano le scelte ed infine i fattori climatici.

Le categorie ora enunciate non vanno comunque considerate in uno stretto ordine gerarchico, ma come delle determinanti non sempre compatibili. A seconda delle condizioni e del proprietario poteva prevalere una diversa regola. Il processo era infatti gestito in maniera autonoma del proprietario, che nell’ambito del processo edilizio svolgeva il ruolo di committente, progettista e spesso anche di costruttore.

Si sviluppava così un rapporto molto stretto tra esigenze, capacità tecniche e prodotto finale. Il risultato non poteva che essere la creazione di uno spazio che possiamo chiamare “a misura d’uomo” o meglio di quel particolare tipo di uomo che aveva quelle particolari necessità da soddisfare.

La guida non era costituita da manuali o da tecnici specializzati ma da quella “coscienza spontanea” che è nostro scopo cercare di comprendere in modo da ricostruire il processo edilizio.



Figura 04_Carta dell'impianto catastrale

Analizzando l'aggregato urbano si possono individuare una serie di polarità urbane che sono sia quelle di tipo religioso sia quelle di interesse civico ed economico. Le chiese comprese nel centro abitato sono tre. La chiesa parrocchiale, costruita probabilmente nel XIV in stile gotico-aragonese, la chiesa di S. Vitalia e quella di S. Giacomo. La prima è l'unica che può essere considerata al centro dell'abitato, mentre le altre sono situate in zone che dovevano essere considerate periferiche. Il Casalis cita anche alcune altre chiese, S. Silvestro, S. Antonio, S. Sebastiano e S. Barbara. Per quanto riguarda le prime due, è possibile individuarne la posizione, mentre delle altre si è persa ogni traccia sia nel territorio che nella tradizione orale.

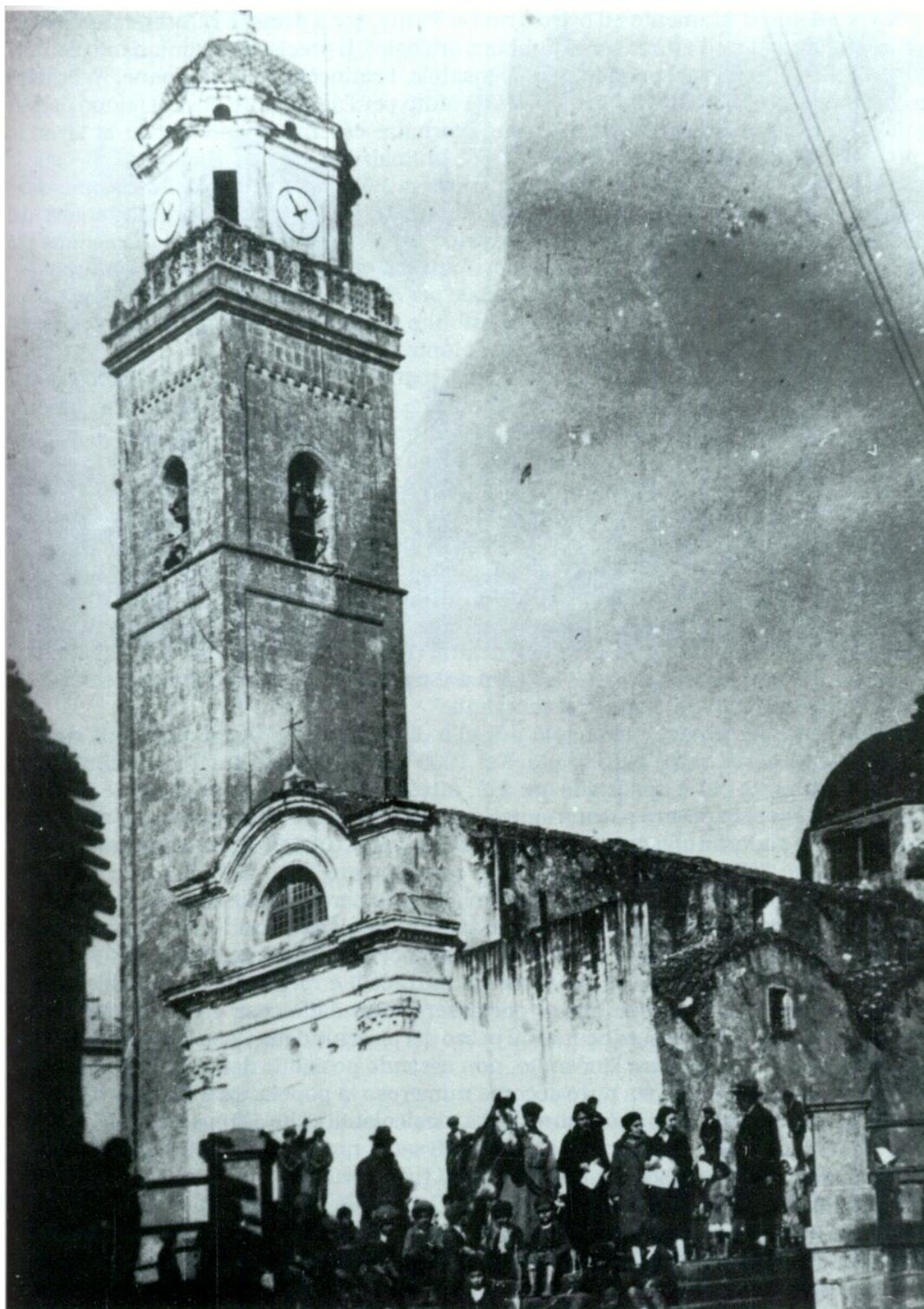


Figura 05_La chiesa parrocchiale ai primi del '900.
Si può notare la scalinata sostituita dall'attuale via Mercato.

Altra polarità, questa volta di tipo civile è il municipio. Prima del 1850, non si aveva una sede stabile, ma ci si riuniva nelle abitazioni dell'amministratore di turno. In quella data fu ristrutturata una casa affianco alla chiesa parrocchiale che venne utilizzata come municipio e successivamente come scuola. Il crollo del campanile come già accennato portò il municipio all'attuale posizione.

Proprio di fronte al vecchio municipio si trovava un altro edificio di notevole importanza: il Monte Granatico.

La costruzione originaria risale, molto probabilmente al XVII sec, durante la dominazione spagnola, ma fu completato, con la costruzione del primo piano nel 1874. Come si può notare dalle immagini fotografiche, la notevole mole lo rendeva fuori scala, assieme alla chiesa, rispetto al resto dell'abitato evidenziando due aspetti fondamentali nella società dell'epoca: il lavoro contadino e la religione.



Figura 06-07_ Il Monte Granatico. Veduta esterna e vista di un ambiente interno al piano terra.

Gli ultimi elementi ai quali possiamo assegnare una valenza di polarità, in quanto anch'essi rappresentavano un punto importante da raggiungere, sono le fontane pubbliche. La scarsa presenza dell'acqua nella zona è sempre stato un problema molto sentito nel paese. Lo testimoniano molti documenti comunali ed il fatto che i

numerosi pozzi che spesso erano presenti nelle corti delle abitazioni fornivano e forniscono tuttora un'acqua tutt'altro che potabile, al punto che talvolta veniva rifiutata persino dagli animali.

Le numerose fontane presenti nel centro, assumevano quindi un'importanza particolare, tanto che anche le vie poste in prossimità ne prendevano il nome. E' significativo, a questo proposito l'esempio di via *Funtana sa bia* e via *Funtana noa*.

Il discorso fatto con le polarità urbane va strettamente legato con quello dei percorsi. Per raggiungere o collegare fra di loro le polarità sono infatti necessari dei percorsi che quando assumono un ruolo di questo tipo possiamo chiamare "percorsi territoriali". Il loro ruolo, non è solo quello urbano, e quindi di disimpegno per l'abitazione, ma di valenza superiore, perché somma a questo, quello di mezzo atto a raggiungere un'emergenza urbana o extraurbana. Rispetto ad una scala più piccola infatti i centri urbani rappresenterebbero dei poli e le strade che li collegano sarebbero dei percorsi territoriali.

Nel tessuto urbano serrentese sono stati individuati quattro percorsi territoriali:

- la vecchia strada per Cagliari che assume attualmente la denominazione di via Roma nel tratto a Sud e via S. Vitalia in quello a Nord. Lungo il tracciato si possono identificare le polarità della chiesa parrocchiale, l'ex municipio e il monte granatico
- l'attuale via Nazionale, che ha un tracciato parallelo al precedente e conduce nei due versi a Cagliari e Sanluri.
- Il percorso perpendicolare ai due precedenti, che si identifica nelle odierne via Marconi, via Umberto, via Lenin. Procedendo esternamente all'abitato porta verso Est a Samatzai e ad una fontana pubblica, verso Ovest a Serramanna e ai campi.
- Parallela a quest'ultimo se ne individua un altro individuato da via Giovanni XXIII, via Mercato, via Gramsci. Anche questo percorso appare "passante" e conduceva verso Guasila e Samassi. Come testimoniano alcuni documenti¹, durante la costruzione della strada reale si procedette a rialzare il preesistente piano stradale, per cui si rese necessario costruire un ponte che permettesse il passaggio nell'attuale via Gramsci sotto la Strada Reale. Nello stesso momento si realizzò una scalinata, nella zona occupata dalla via Mercato, che non permetteva il passaggio di mezzi agricoli e bestiame. Si può però immaginare che questa

¹ Archivio di Stato di Cagliari – Strade e ponti comunali vol. 1397.

strada potesse essere transitabile antecedentemente al suddetto intervento.



Figura 08_ Il sistema territoriale

Continuando nell'analisi dei percorsi urbani, si può stabilire tra di essi una gerarchia. Possiamo distinguere tre tipi di percorsi: percorso matrice, percorso di impianto

edilizio, percorso di collegamento tra percorsi di impianto edilizio.

- Il percorso matrice è un percorso, preesistente all'edificato, che per primo ha reso possibile agli edifici di attestarsi su di esso.
- Il percorso di impianto edilizio si forma successivamente al precedente in previsione dell'utilizzazione dei suoi margini.
- Il percorso di collegamento tra percorsi di impianto rende possibile la percorrenza tra due percorsi di impianto in seguito ad una progressiva maturazione del tessuto.

Lungo tali percorsi si attestavano i lotti edificabili, in genere ortogonali ad essi, che determinavano la fascia di pertinenza, ossia quella fascia inerente ciascun fronte di un percorso formata dallo sviluppo dai lotti edificabili da questo serviti.

L'analisi dell'edificato Serrentese ha portato all'individuazione di un percorso matrice principale (*via Roma - via S. Vitalia*) di altri due percorsi matrice di importanza inferiore .

Per quanto riguarda il percorso matrice principale la classificazione è dettata dalle seguenti considerazioni:

- Il percorso si sviluppa approssimativamente lungo la curva di livello a quota 135 m.s.l.m. Tale caratteristica è molto indicativa per un percorso antecedente all'abitato.
- Nel suo sviluppo attraversa il polo urbano di cui si è già parlato e conduceva in un senso e nell'altro a centri limitrofi importanti.
- Il modo di disporsi degli edifici e quindi le fasce di pertinenza del percorso, evidenziando la predisposizione degli edifici ad affacciarsi su di essa.

Gli altri percorsi che possiamo considerare matrice, anche se meno importanti dei precedenti sono la via Funtana sa bia che genera una nuova via di sviluppo per la valenza territoriale espressa dal nome e la via Gavino Fara che probabilmente aveva maggiore importanza prima della costruzione della via Nazionale.

Per quanto riguarda la via Nazionale, si può introdurre la definizione di percorso neotecnico. Infatti non è possibile considerarlo come percorso matrice visto che non esisteva prima della edificazione.

Gli altri percorsi paralleli a questi, Via S. Barbara e via F. Salaris, hanno una diversa

funzionalità e possono considerarsi come dei percorsi di impianto edilizio.

Fra i percorsi ortogonali a questi e quindi alle curve di livello non troviamo una grande diversificazione se non nei percorsi con valenza territoriale già menzionati. La loro importanza è sicuramente secondaria per il fatto che inizialmente i lotti avevano accesso esclusivamente dai percorsi menzionati, solo successivamente con il frazionamento dei grandi lotti si sono rese necessarie delle vie di penetrazione negli isolati.

1.4 – Tipologie edilizie

La tipologia di riferimento è senza dubbio quella presente in tutta la pianura cereagricola campidanese e cioè la casa a corte, ampiamente descritta da Baldacci² e Le Lannou³.

L'archetipo è quello del recinto, che nasce dall'esigenza di delimitare lo spazio all'interno del quale si svolgono le attività del produrre umano, quali quelle agropastorali, e dove quella del ricovero, sia esso di greggi o di attrezzi, ha ruolo preminente; solo marginalmente è accolta, al suo interno, la funzione dell'abitare umano che è ridotto quasi alla dimensione del giaciglio.

Se il recinto-capanna umanizza e in qualche modo urbanizza la campagna, si può dire che il recinto-corte "ruralizza" il centro urbano.⁴

Nella suddetta tipologia il recinto diventa un margine murato ed impenetrabile che proietta la casa esclusivamente verso il suo interno, lasciando al rapporto con la strada solamente un punto, il portale, che per questo si arricchisce di significati particolari e proiettandosi per il resto verso il vero cuore dell'abitazione che è la corte. Da qui la necessità di addossare le costruzioni al recinto, per risparmiare un muro ma soprattutto per avere uno spazio aperto ampio a disposizione; tutt'al più può succedere che l'abitazione venga posta trasversalmente in modo da formare due corti una antistante e una retrostante con una specializzazione degli utilizzi. Quest'ultimo è il caso che più di frequente compare a Serrenti.

Queste caratteristiche sono sempre presenti nella matrice elementare ma vanno cambiando con l'evoluzione del tipo.

Nei primi anni del 1900, in tutti i centri cereagricoli del sud si assiste alla comparsa della tipologia a Palazzotto. Con questa modifica la corte perde il carattere introspettivo proiettandosi verso l'esterno, l'affaccio pubblico, assume una importanza fondamentale, divenendo il simbolo della posizione sociale del proprietario.

Come vedremo le due tipologie tendono a fondersi generando delle abitazioni che

² O. Baldacci, *La casa rurale in Sardegna*, Olschki, Firenze 1952.

³ M. Le Lannou, *Pastori e contadini di Sardegna*, ed. Della Torre, Cagliari 1979.

⁴ A. Sanna Il recinto la corte la cellula abitativa in A. Sanna G. Angioni op. cit., pag. 164

cercano di far coesistere le caratteristiche proprie dei due tipi anche se non sempre questa coesistenza è di facile applicazione perché la prima predilige i rapporti spaziali e le relazioni interne, l'altra si proietta verso l'esterno instaurando un rapporto diretto e caratterizzante con la strada.

Per una classificazione all'interno delle suddette tipologie si individuano gli elementi costitutivi principali:

- Casa a Corte:
 - Corpi di fabbrica addossati al recinto o comunque disposti trasversalmente in modo da generare due corti
 - corpi di fabbrica di spessore compreso tra i 4 e i 6 metri
 - esposizione a sud (sud-est, sud-ovest)
 - schema distributivo fondamentale ad L

- Casa a Palazzotto:
 - edificio costruito sul fronte strada
 - costruzione su due livelli

Queste caratteristiche determinano l'inserimento di un edificio all'interno di un tipo edilizio, tuttavia esistono delle variabili proprie del luogo che portano a strutturazione in parte originali. Nel caso in questione, la morfologia del territorio e la presenza in sito di una pietra da costruzione.

L'omogeneità del tipo a corte racchiude infatti una stragrande quantità di varianti dovute a numerosi fattori:

- tipologia sociale dell'utente-proprietario
- dimensione e estensione
- relazioni spaziali
- relazioni urbane
- relazioni interne

- consistenza edilizia e abitativa

La prima distinzione che occorre fare è basata sulle classi dimensionale. Si possono individuare tre classi: corti grandi, medie e piccole. Ciò che le distingue è chiaramente il ceto sociale del proprietario che aveva diverse necessità e soprattutto diverse possibilità economiche.

Dopo un'analisi della mappa catastale risalente agli anni '40 si è eseguita la seguente classificazione:

- **Grandi corti:** le dimensioni del lotto vanno dai 500 mq. nel centro del paese fino a raggiungere i 1500 mq. nelle zone che dovevano essere considerate periferiche intorno agli anni '30. La geometria del lotto è generalmente rettangolare con la dimensione minima sul fronte strada, che varia, con la distinzione già accennata, dai 20 m. ai 30 m. mentre la massima può raggiungere anche i 70 m.
- **Medie corti:** è il caso più frequente e omogeneo. La superficie oscilla tra i 200 mq. e i 500 mq. con la dimensione minima del rettangolo che varia dai 10 m. a 18 m., mentre quella massima tra i 25 m. e i 40 m. Si può riscontrare spesso la presenza di un lotto standard con il fronte strada di 10 m. e uno sviluppo longitudinale intorno ai 30-40 m.
- **Piccole corti:** si inseriscono in questa categoria, i lotti con una superficie inferiore ai 200 mq. e con un dimensione minima che può raggiungere anche i 4 m. Il rettangolo così formato ha un rapporto tra le sue dimensioni anche di 1:10. Questa considerazione appare opportuna per evidenziare il fatto che, nonostante il numero dei metri quadrati ha disposizione, la conformazione del lotto e le caratteristiche dell'abitazione, portavano ad una superficie coperta ristrettissima, intorno ai 50-60 mq.

Ulteriore caratteristica che determina una differenziazione fondamentale è la relazione tra il lotto e il percorso che regola la localizzazione dell'accesso.

L'esigenza dell'utente è quella di avere un accesso carraio, di avere uno spazio aperto ampio per le necessità del lavoro agricolo, e di avere una abitazione adeguata alle necessità spaziali e climatiche . I limiti sono determinati dalle dimensioni del lotto, dalle sue caratteristiche e dal rapporto con la strada. Analizzando le risposte che sono state date a queste problematiche si possono trarre una serie di considerazioni.

Come già accennato il lotto ha solitamente forma rettangolare, con il lato corto sulla strada, di conseguenza l'abitazione si sviluppa nella maggior parte dei casi, parallelamente alla strada. Il tentativo è sempre quello di orientare il corpo di fabbrica il più possibile verso sud (sud-ovest, sud-est). Di conseguenza risultano avvantaggiati i lotti in cui è possibile avere l'accesso da nord, in quanto si può disporre l'edificio in maniera parallela alla strada senza perdere lo spazio necessario per il passo carraio. La soluzione più frequente è quella di disporre l'edificio in una posizione mediana del lotto, in modo da ottenere due distinti cortili uno anteriore e uno posteriore, che spesso poteva essere raggiunto solo passando all'interno della casa. Non mancano, tuttavia i casi in cui l'edificio si dispone perpendicolarmente alla strada, specie nelle grandi corti, fatto che, in taluni casi, avvantaggia dal punto di vista del soleggiamento e della protezione dal vento ma richiede una maggior disposizione di spazio.

Nei lotti con accesso da nord troviamo invece una maggiore differenziazione. Non abbiamo, infatti, una disposizione ottimale che ci permette di ottenere tutte le caratteristiche necessarie. A seconda della grandezza del lotto, della sua conformazione e delle necessità del proprietario si effettua la scelta più opportuna. La prerogativa immancabile è quasi sempre la presenza di un passaggio carraio e di un cortile ampio, anche se può andare a discapito di un peggiore soleggiamento o di una superficie coperta minore. In taluni casi, si osservano dei vicoli o comunque delle servitù atte ad ottenere il passaggio per il carro senza rinunciare all'esposizione ottimale dell'abitazione o all'utilizzazione di un vano. In altri ancora, si abbandona l'uso del loggiato, aprendo le stanze diurne sul cortile posteriore che così beneficia di una migliore esposizione.

I lotti posti ad angolo fra due strade, sono senza dubbio quelli che permettono una scelta più ampia nel posizionare l'edificio. L'accesso può essere sistemato in una delle due strade, perciò è possibile scegliere la migliore esposizione per l'abitazione. In questo caso, infatti, si nota una disposizione che è sempre orientata a Sud-Est.

Si può anche notare come sia importante la protezione dal vento, il maestrale, che in queste zone batte con particolare forza e frequenza.

Il problema viene risolto con l'orientamento dell'edificio a sud-est oppure con la costruzione dei locali accessori (stalle, magazzini) nel lato a nord-ovest. Si creava così uno spazio protetto dal vento e aperto al sole ideale per le lavorazioni o comunque per la vita di tutti i giorni, che si svolgeva prevalentemente all'esterno.

Completando l'analisi della tipologia occorre considerare due elementi che caratterizzano la casa a corte: il loggiato e il portale.

Il primo è presente principalmente nelle medie e grandi corti, ma può anche non comparire, ed è costituito da una loggia sorretta, da arcate o semplice architravi lignei, addossata al corpo di fabbrica dell'abitazione sul lato prospiciente alla corte.

Le sue funzioni sono molteplici. In primo luogo funge da regolatore del microclima interno, inoltre svolge la funzione distributiva, visto che, almeno nella tipologia originaria tutte le stanze si aprivano su di esso. Al suo interno si svolgevano anche alcune attività lavorative ed infine aveva una valenza di rappresentanza non secondaria. Si possono rilevare, infatti, esempi di loggiati eseguiti con arcate a tutto sesto in trachite finemente lavorata oppure eseguite in mattoni con motivi decorativi nell'intonaco.

Intorno al 1930 si assiste anche all'utilizzo dell'arco a sesto acuto in alcune abitazioni della borghesia agraria.

L'altro elemento menzionato è il portale.

In una casa-fattoria rivolta principalmente verso l'interno, risulta spesso l'unico accesso o addirittura l'unica apertura verso l'esterno. La sua funzione è quella di fornire un adeguato passaggio per il carro anche se assume un ruolo che ne valorizza la costruzione: diventa l'elemento su cui si proietta l'immagine sociale della famiglia che abita la corte.

Si può infatti notare che nonostante sia il simbolo, vista la funzione, della borghesia agraria, viene costruito anche da altre categorie sociali con funzione quasi esclusivamente rappresentativa.

Il caso Serrentese è emblematico rispetto a questa pratica. Infatti la presenza dei portali monumentali è molto diffusa, in un censimento a metà degli anni '80 se ne contavano 132⁵, e testimonia del buon livello tecnico raggiunto dagli scalpellini locali.

Il portale Serrentese era costruito rigorosamente in trachite grigia e si componeva di due stipiti formati da un basamento e da un piedritto monolitico cui era sovrapposta una cornice d'imposta. Su di essa veniva impostato l'arco che in genere era a tutto sesto o più raramente a tre centri.

Al centro dell'arco emergeva il concio di chiave sul quale si scolpiva la data di edificazione, le iniziali del proprietario e in genere un motivo decorativo, che nel caso

⁵ E. Marras, op. cit. pag. 77

di abitazioni di artigiani si traduceva nelle insegne del mestiere (fabbro, falegname, scalpellino). Sul significato di questa pratica si è soffermato Gianni Dore⁶: “ L’architrave con le insegne del mestiere sancisce una saldatura, una trascorrenza di significati tra la dimensione professionale e quella della posizione della famiglia nella dimensione collettiva. L’uso di questi motivi decorativi rappresenta dunque per questi artigiani l’adozione di un codici di comunicazione sociale più complesso, in cui la funzionalità (l’indicare la presenza del mestiere) è del tutto sussidiaria rispetto alla ricerca di un’autorappresentazione positiva. Va anche notato che queste insegne chiamano in causa anche la figura artigiana che le ha prodotte: lo scalpellino, per il quale rappresentano la ricerca di un codice di lavoro più elaborato. L’insegna così, in un insieme abitativo coerente in cui tutto è noto, diventa ambivalente, ma non ambigua: veicola insieme l’autorappresentazione e la valorizzazione di chi ha compiuto il lavoro e di chi lo ha commissionato.”

⁶ G. Dore , I luoghi della produzione artigianale in A. Sanna, G. Angioni, op. cit. pag. 148

2. I DATI QUANTITATIVI DEL PIANO

Confronto fra la situazione nel 1994 e quella attuale.

DATI STATO DI FATTO 1994

Superficie residenziale totale	mq	187.625
Volume residenziale	mc	486.551
Volume dei ruderi	mc	25.762
Volume totale	mc	512.314
Densità edilizia	mc/mq	2,73

DATI PROGETTO PP 1994

Superficie residenziale totale	mq	187.625
Volume esistente	mc	512.314
Volume realizzabile	mc	37.651
Volume totale	mc	550.514
Densità edilizia	mc/mq	2,93

DATI STATO DI FATTO AL 2008

Superficie privata totale	mq	202 493
Volume totale	mc	533 727
Densità edilizia	mc/mq	2,64

DATI DI PROGETTO DEL PRESENTE PIANO PARTICOLAREGGIATO 2008

Superficie privata totale	mq	202 493
Volume residenziale	mc	599 835
Densità edilizia	mc/mq	2,96

3. STATO DI CONSERVAZIONE DEL PATRIMONIO STORICO

Al fine di una corretta interpretazione del significato della nozione di "centro storico" nei nostri contesti, va tenuto presente che il valore storico-tradizionale di tutti i centri minori/rurali della Sardegna sud-occidentale si spinge fino a comprendere il patrimonio costruito anche in tempi recentissimi, sino a 35-40 anni fa all'incirca, quando si diffuse l'abbandono delle tecniche e tipologie costruttive tradizionali e la loro sostituzione con materiali e culture non più locali ma esterne.

Questa sostituzione è presente anche a Serrenti: gli ultimi 15 anni ci hanno consegnato un centro storico conservato nella sua fisionomia originaria ma con interventi recenti di caratteristiche del tutto incoerenti, proprio perché sono cambiate nel frattempo le tecnologie edilizie ed i criteri di intervento ordinariamente adottati, mentre i fabbricati originari (ancora di gran lunga prevalenti, e tali da giustificare la stessa denominazione di "centro storico") sono spesso affiancati da inserimenti incongrui ed estranei.

Le trasformazioni avvenute nel tessuto edilizio e urbanistico sono state per lo più peggiorative della condizione abitativa generale, anche se in molti casi hanno giustamente corrisposto all'esigenza di dotare le abitazioni dei necessari servizi o di un numero crescente di ambienti.

Lo stato di fatto analizzato evidenzia anzitutto alcuni elementi:

1) ad un esame preliminare, il 70% circa delle Unità esaminate contiene corpi di fabbrica originari storico-tradizionali.

Si tratta di un dato di estrema importanza, su cui si basa tutta la progettazione del Piano, e che da sola dimostra come la sussistenza di valori storici nel centro di Serrenti sia tutt'altro che remota;

2) soltanto in meno del 30% dei casi, però, i suddetti edifici originari sono privi di superfetazioni o corpi aggiunti nello stesso lotto;

3) in tutti gli altri casi si registrano invece presenze di fabbricati di più recente costruzione; per lo più si tratta tuttavia di edifici "compatibili", mentre solo in pochi casi i

fabbricati originari sono affiancati da costruzioni definite "incompatibili" con il centro storico;

4) per quanto riguarda tali unità "incompatibili", il loro numero ridottissimo significa che solo pochissime Unità comprese nel centro storico di Serrenti sono costruite non solo in tempi recenti, ma con tipologie, distacchi, ingombri, spessori di corpi di fabbrica, tecnologie e materiali che sottraggono identità e riconoscibilità al centro stesso. Ciò che è forse più negativo dell'impatto di queste poche case, è il fatto che la loro stessa presenza ha talvolta fortemente abbassato la vivibilità delle vecchie corti.

3.1 – Criticità in atto, problemi di recupero e riuso. La densità edilizia

Nelle grandi case padronali le densità raggiungevano punte massime di 1,50 mc/mq, con valori talvolta anche minori. Nelle case dei medi e piccoli proprietari l'indice medio giungeva a valori intorno ai 2,00 – 2,50 mc/mq; progressivamente, i processi di divisione e intasamento hanno investito anche le unità più grandi, cosicché lo stesso valore medio della densità sul lotto ha raggiunto i 2 mc/mq generalizzati, perchè gli intasamenti più estremi hanno introdotto punte di 4,5 mc/mq.

D'altra parte, la riluttanza ad abbandonare le zone più centrali di Serrenti (anzi la crescente tendenza a concentrarvi) e lo stato di necessità che impone alle giovani coppie di risolvere la questione-casa raddoppiando in altezza o profondità l'abitazione di famiglia non sono storia recente e costituiscono un dato culturale ed economico che fa parte integrante del nucleo antico serrentese, per cui non si è ritenuto opportuno, neppure sotto il profilo storico, proporre un ritorno a situazioni "originarie" di densità inferiori a 3 mc/mq, che comporterebbero gravi costi sociali ed economici senza assicurare alcun reale beneficio al patrimonio edilizio tradizionale.

Naturalmente, occorre riconoscere che questo processo ha comportato anche una profonda modificazione delle regole formative del tipo originario:

- * divisione fondiaria spinta sino a definire una pseudo-schiera sul fronte strada;
- * successivi raddoppi dello spessore del corpo di fabbrica, con altezze di due ed anche tre piani, talvolta con mansarda, etc...
- *...e in pochissimi casi, sostituzione tipologica con forme a palazzina.

Le conseguenze di alcuni degli interventi più incongrui e incompatibili sono sotto gli occhi di tutti:

- * introspezioni ed ombre portate sui lotti vicini che ne hanno compromesso in alcuni casi la vivibilità
- * cattivo funzionamento di molti dei nuovi fabbricati stessi per carenza di areazione e di illuminazione degli ambienti
- * perdita di riconoscibilità del centro storico.

La congestione urbanistica ed edilizia risultante dai più recenti ed incontrollati fenomeni ha prodotto l'esigenza di risolvere in modo più coerente i problemi abitativi del centro storico, attraverso scelte di piano legate al rispetto ed alla valorizzazione delle tipologie storico tradizionali. A questo scopo il Piano, individuate le Unità di Rilevazione, procederà al rilievo sul campo o presso l'Ufficio Tecnico Erariale o ancora presso l' Ufficio Tecnico del Comune. Per ciascuna di esse la rilevazione interessa i singoli corpi di fabbrica, mediante il riconoscimento di una serie di elementi:

- * la tipologia
- * i caratteri costruttivi
- * gli elementi costitutivi dei Corpi di Fabbrica (tetti, murature, loggiati, cornici ed elementi decorativi),

al fine di individuare la sussistenza di elementi storico-tradizionali originari, il loro grado di trasformazione e/o di sostituzione.

4. IL PROGETTO: LE SCELTE FONDAMENTALI

Alla base del Piano stanno:

A. Un **OBIETTIVO FONDAMENTALE, il RECUPERO DEL CARATTERE CIVILE E URBANO** di Serrenti. A questo scopo si è scelto di operare:

A.1. per la conservazione delle strutture edilizie e soprattutto degli affacci pubblici più "originari" e qualificanti, tutti individuati e vincolati al recupero sia nella forma del "Palazzo" (prevalente) sia in quella della casa-base di matrice rurale

A.2. per la riqualificazione degli edifici già trasformati secondo un metodo "per analogia", applicato mediante la riscoperta e la riproposizione degli elementi e dei caratteri costruttivi storici del centro;

B. una **METODOLOGIA** per cui deve essere regolamentato l'intervento per ogni singolo corpo di fabbrica di ciascuna delle Unità nelle quali il Piano stesso è stato suddiviso.

Per fare questo si è passati attraverso la seguente sequenza di operazioni:

B.1. Il P.P. individua, per ogni Unità di Rilevazione, una **Unità di Intervento**, che coincide con una o più unità catastali (in nessun caso divide unità esistenti).

B.2. Per ciascuna Unità di intervento il Piano, in relazione alle caratteristiche dei singoli corpi di fabbrica già esistenti, definisce le **CLASSI DI TRASFORMABILITA'**, ovvero il grado di conservazione o di modificazione, in rapporto alla compatibilità di ciascuna con i caratteri originari dell'insediamento, o con quelli che l'analisi e la normativa riconoscono come tipologicamente coerenti.

B.3. Sempre all'interno di ogni U.I. il Piano prevede altresì l'eventuale inseribilità di nuovi corpi di fabbrica, e fornisce le relative prescrizioni (allineamenti, spessori, n. dei piani, articolazione dei corpi di fabbrica, prospetti..)

B.4. Nell'apposita Tavola delle Prescrizioni, e nella annessa Tabella Parametrica delle

quantità, per ogni U.I. sono indicate:

- * le superfici*
- * i volumi esistenti e gli eventuali incrementi di volume realizzabili*
- * le densità fondiariae massime conseguenti*
- * i rapporti di copertura massimi consentiti*
- * le CATEGORIE DI INTERVENTO applicabili ai singoli corpi di fabbrica*
- * le prescrizioni di dettaglio corrispondenti.*

B.5. E' previsto in appendice alla Normativa un **ALLEGATO SUI CARATTERI COSTRUTTIVI** che precisa gli aspetti di dettaglio dell'intervento di recupero e nuova costruzione sotto il profilo edilizio.

5. IL SISTEMA NORMATIVO. LE CLASSI DI TRASFORMABILITA'

In dettaglio, all'interno di ciascuna U.I. possono sussistere corpi di fabbrica distinti cui si applicano le seguenti CLASSI DI TRASFORMABILITA':

Classe 1. **Organismi edilizi di valore storico tradizionale** (BASSA TRASFORMABILITA') Si tratta di quei corpi di fabbrica per i quali è stata riscontrata la permanenza di caratteri tipologici e costruttivi originari, tali da richiedere la salvaguardia del corpo di fabbrica; per essi sono previste categorie di intervento che comprendono il risanamento conservativo (manutenzione e restauro), e con particolari cautele la ristrutturazione interna;

Classe 2. **Organismi edilizi parzialmente modificati con conservazione dei caratteri originali** (BASSA TRASFORMABILITA'). Si tratta di edifici tradizionali che hanno subito limitate e reversibili modificazioni (es. sostituzione manto di copertura, modifica delle aperture originarie, ecc.). Per essi è prevista la possibilità di intervenire attraverso operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione interna e restauro;

Classe 3. **Organismi edilizi parzialmente o totalmente sostituiti, tipologicamente compatibili con le preesistenze** (MEDIA TRASFORMABILITA'). Si tratta di edifici tradizionali, in condizioni di degrado o comunque alterati, anche da nuovi fabbricati contigui o da sopraelevazioni, la cui consistenza costruttiva e tipologica non richiede una salvaguardia integrale. Per essi è prevista la possibilità di intervenire mediante la sopraelevazione o la giustapposizione di nuovi e contenuti ampliamenti: quindi al corpo di fabbrica esistente (per lo più a piano terra) si applicheranno il regime di risanamento conservativo e la ristrutturazione globale, mentre la sopraelevazione o l'eventuale ampliamento saranno regolate dalle indicazioni della TAV. di PROGETTO, in riferimento alla Categoria d'Intervento della Ristrutturazione edilizia con ampliamento;

Classe 4. **Organismi edilizi sostituiti tipologicamente compatibili con i tessuti storico-tradizionali** (ALTA TRASFORMABILITA'). Si tratta di edifici totalmente o in gran parte rifatti e quindi non originari, la cui permanenza tuttavia non è in contrasto con il carattere storico-tradizionale dell'ambiente urbano. Per essi sono previste le seguenti possibilità: il mantenimento dell'assetto esistente, e quindi l'intervento in regime di manutenzione ordinaria o straordinaria e di ristrutturazione interna, il

rifacimento, e quindi la ristrutturazione edilizia globale o con ampliamento, oppure la ristrutturazione urbanistica, se prevista dalle indicazioni della TAV. di PROGETTO;

Classe 5. *Organismi edilizi sostituiti in completo contrasto con i tessuti storico-tradizionali* (ALTA TRASFORMABILITA'). Sono edifici totalmente rifatti e del tutto incompatibili con l'ambiente urbano tradizionale per distacchi, ombre portate, tipologie, ingombri. Per essi è prevista la manutenzione ordinaria e straordinaria; in alternativa è prevista la demolizione, parziale o totale, e la possibilità di costruire nuove volumetrie (ristrutturazione urbanistica con o senza variazione di volume) nel rispetto delle indicazioni della TAV. di PROGETTO. La volumetria esistente, nel caso costituisca un limite massimo, è utilizzabile per intero solo se dà luogo a soluzioni distributive effettivamente compatibili con l'intero sistema delle prescrizioni normative del presente Piano, e in particolare con l'Abaco delle tipologie. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono ammessi nel caso in cui portino ad una soluzione migliorativa immediata rispetto alla situazione esistente in coerenza con le indicazioni dell'Abaco tipologico.

Classe 6. *Corpi di fabbrica nuovi*, conseguenti ad una integrazione di nuovi edifici su Unità di Intervento edificate, o a demolizioni con ricostruzione o ancora a nuova costruzione su lotti vuoti. Per essi, le regole costruttive sono stabilite dai vincoli di allineamento, di spessore dei corpi di fabbrica e di n. piani previste dalla Tavola delle Prescrizioni edilizie, e dalle indicazioni tipologiche e costruttive previste dalla presente normativa in materia di caratteri costruttivi.